

ZNALECKÝ POSUDEK

Stanovení ceny obvyklé a určení ceny zjištěné vybraných nemovitých věcí evidovaných na listech vlastnictví č. 52115, 5166 a 5224 v katastrální území Olomouc-město

za účelem koupě

Znalecký posudek je vypracován pro obor a odvětví, specializace: Ekonomika, ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí

Číslo položky, pod kterou je znalecký posudek zapsán v evidenci posudků: 08086212023

ČÍSLO VYHOTOVENÍ: 3, **CELKOVÝ POČET VYHOTOVENÍ:** 6
POČET STRAN 37 stran včetně úvodní strany a 74 stran příloh
DATUM VYPRACOVÁNÍ: 15. 12. 2023
DATUM ZADÁNÍ: 15. 9. 2023
LHŮTA PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU: 18. 12. 2023
OSOBY PODÍLEJÍCÍ SE NA ZPRACOVÁNÍ: Ing. Petr Turczer
Ing. David Jalovecký

Znalecký posudek je vypracován podle zákona č. 151/2003 Sb., o znaleckém posudku a právu zúčastnit se znaleckého posudku, ve znění pozdějších předpisů, zejména podle § 15 odst. 1 písm. b) a § 16 odst. 1 písm. a) a b).

Znalecký posudek je vypracován podle zákona č. 151/2003 Sb., o znaleckém posudku a právu zúčastnit se znaleckého posudku, ve znění pozdějších předpisů, zejména podle § 15 odst. 1 písm. b) a § 16 odst. 1 písm. a) a b).

Znalecký posudek je vypracován podle zákona č. 151/2003 Sb., o znaleckém posudku a právu zúčastnit se znaleckého posudku, ve znění pozdějších předpisů, zejména podle § 15 odst. 1 písm. b) a § 16 odst. 1 písm. a) a b).

Znalecký posudek je vypracován podle zákona č. 151/2003 Sb., o znaleckém posudku a právu zúčastnit se znaleckého posudku, ve znění pozdějších předpisů, zejména podle § 15 odst. 1 písm. b) a § 16 odst. 1 písm. a) a b).

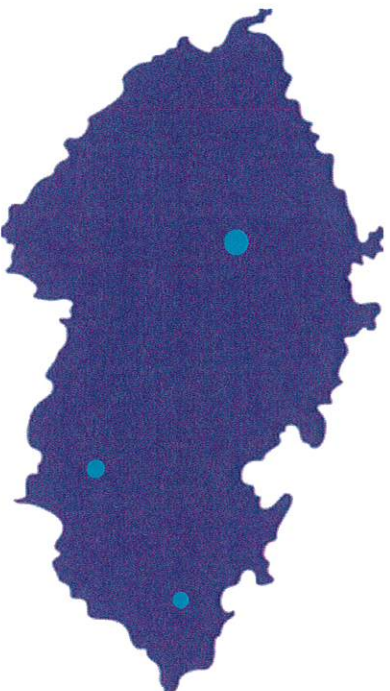
O GRANT THORNTON

Grant Thornton v mezinárodním prostředí

Jsme síť nezávislých auditorských, daňových a poradenských společností s více než 56 000 profesionály, kteří působí ve 140 zemích. Jsme tu proto, abychom dynamickým organizacím pomohli využít jejich růstový potenciál.

Už více než 100 let pomáháme našim klientům realizovat jejich strategické cíle. Ať už chcete financovat růst své firmy, řídit rizika a splňovat příslušné regulace, optimalizovat procesy nebo zvýšit hodnotu společnosti pro její stakeholdery, můžeme Vám pomoci.

Lvažujeme v globálním měřítku a zároveň máme znalosti o místním trhu. To znamená, že jsme všude, kde jste Vy, a také tam, kde chcete být.



Grant Thornton v České republice

Grant Thornton si za poslední dvě desetiletí vybudoval na českém trhu silnou pozici v oblasti daňového, transakčního a manažerského poradenství, auditu, oceňování včetně znaleckých služeb, účetnictví a mzdového účetnictví. Skupina v České republice v roce 2020 významně posílila a zařadila se mezi největší poradenské skupiny na trhu. Roční obrat holdingu Grant Thornton Czech Republic v současnosti dosahuje více než 700 milionů Kč, v kancelářích v Praze, Brně a Ostravě pracuje více než 420 profesionálů. Grant Thornton poskytuje v ČR své služby více než 1 000 klientům z průvážní i veřejné sféry, mezi něž patří i polovina Czech TOP 100 firem a mnoho firem mezinárodních.



750+ mil. Kč
Roční obrat 2022



22
partnerů



420+
zaměstnanců



3 kanceláře
Praha • Brno • Ostrava

SHRNUTÍ PRO ZADAVATELE

Private & Confidential

15. 12. 2023

Statutární město Olomouc

Horní náměstí 583

779 00 Olomouc

a

NAMIRO s.r.o.

Palackého 1198/14

779 00 Olomouc

(dále také „Zadavatel“)

Stanovení ceny obvyklé a určení ceny zjištěné vybraných nemovitých věcí evidovaných na listech vlastnictví č. 5215, 5166 a 5224 v katastrální území Olomouc-město za účelem koupě.

Vážení,

na základě Vaší objednávky naše společnost Grant Thornton Appraisal services a.s., se sídlem Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ: 275 99 582, člen skupiny Grant Thornton International Ltd., zpracovala znalecký posudek na stanovení ceny obvyklé a určení ceny zjištěné vybraných nemovitých věcí evidovaných na listech vlastnictví č. 5215, 5166 a 5224 v katastrální území Olomouc-město za účelem zvažované koupě.

Tento znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel ocenění k datu 12. 10. 2023 a nelze jej použít za jiným účelem.

Zavěry provedeného ocenění jsou prezentovány v tomto znaleckém posudku včetně popisu zvolených metod a postupu, přičemž jsou rovněž uvedeny faktory, které byly vzaty v úvahu pro naše závěrečné vyjádření. Znalecký posudek dále obsahuje podmínky zadání, seznam použitých podkladů, informace o rozsahu prováděných šetření a současně předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku.

GT stanovila na základě tohoto znaleckého posudku a použité metody ocenění obvyklou cenu Předmětu ocenění (matematicky zaokrouhleno na tisíce Kč) ve výši 420 703 000,00 Kč bez DPH, z toho jednotky v pronájmu Statutárnímu městu Olomouc činí 309 452 000,00 Kč bez DPH.

GT určila na základě tohoto znaleckého posudku a použité metody ocenění zjištěnou cenu Předmětu ocenění (matematicky zaokrouhleno dle § 50 Vyhlášky) ve výši 418 872 600,00 Kč bez DPH, z toho jednotky v pronájmu Statutárnímu městu Olomouc činí 227 037 426,49 Kč bez DPH.

S pozdravem,

Grant Thornton Appraisal services a.s.

OBSAH

| | | | | |
|-----------|---|-----------|--|--|
| 1 | ZADÁNÍ | 5 | | |
| 1.1 | ODBORNÁ OTÁZKA ZADANÁ ZADAVATELEM ZNALECKÉHO POSUDKU | 5 | | |
| 1.1.1 | Předmět ocenění | 5 | | |
| 1.1.2 | Datum ocenění | 6 | | |
| 1.2 | ÚČEL POUŽITÍ ZNALECKÉHO POSUDKU | 6 | | |
| 1.3 | SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM | 6 | | |
| 1.4 | ZÁKLADNÍ OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY | 6 | | |
| 1.5 | STANDARD HODNOTY | 7 | | |
| 1.6 | VÝČET PODKLADŮ | 7 | | |
| 1.6.1 | Postup při výběru zdrojů dat | 7 | | |
| 1.6.2 | Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis | 7 | | |
| 1.6.3 | Ověření věrohodnosti zdroje dat | 8 | | |
| 1.7 | SEZNAM ZKRATEK | 8 | | |
| 2 | METODOLOGIE | 10 | | |
| 2.1 | ÚROVNĚ HODNOTY OBECNĚ | 10 | | |
| 2.2 | OBECNĚ UZNÁVANÉ PŘÍSTUPY STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCI | 10 | | |
| 2.3 | PŘÁVNÍ ZÁKLADY A PŘEDPISY SOUVISEJÍCÍ S OCEŇOVÁNÍM | 10 | | |
| 3 | POPIS PŘEDMĚTU OCEŇENÍ | 12 | | |
| 3.1 | MÍSTNÍ ŠETŘENÍ | 12 | | |
| 3.2 | POLOHA A POPIS NEMOVITOSTI | 12 | | |
| 3.2.1 | Popis Nemovitosti | 12 | | |
| 3.3 | VĚCNÁ PRÁVA A POZNÁMKY EVIDOVANÉ V KATASTRU NEMOVITOSTÍ | 15 | | |
| 4 | VOLBA METOD OCEŇENÍ | 17 | | |
| 4.1 | POSTUP STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ KONKRÉTNÍMI METODAMI | 17 | | |
| 4.1.1 | Postup stanovení hodnoty nemovitosti metodou přímého porovnání jednotkových cen | 17 | | |
| | 4.1.2 Postup stanovení hodnoty jednotlivých jednotek metodou nepřímého porovnání jednotkových cen | 18 | | |
| | 4.1.3 Postup určení ceny Zjištěné | 19 | | |
| 5 | ODHAD OBVYKLÉ CENY PŘEDMĚTU OCEŇENÍ | 22 | | |
| 5.1 | VÝCHODISKO ODHADU OBVYKLÉ CENY | 22 | | |
| 5.2 | STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY PŘEDMĚTU OCEŇENÍ POROVNÁVACÍM PŘÍSTUPEM | 22 | | |
| 5.2.1 | Stanovení obvyklé ceny Kanceláři metodou nepřímého porovnání | 22 | | |
| 5.2.2 | Stanovení obvyklé ceny Garáží metodou přímého porovnání | 28 | | |
| 5.3 | REKAPITULACE STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY PŘEDMĚTU OCEŇENÍ | 30 | | |
| 6 | URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ PŘEDMĚTU OCEŇENÍ | 31 | | |
| 6.1 | VÝCHODISKO ZJIŠTĚNÉ CENY | 31 | | |
| 6.2 | URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ PŘEDMĚTU OCEŇENÍ | 31 | | |
| 7 | SHRNUTÍ POUŽITÝCH PŘÍSTUPŮ OCEŇENÍ | 32 | | |
| 7.1 | INTERPRETACE VÝSLEDKŮ | 32 | | |
| 7.2 | KONTROLA POSTUPU ZNALCE | 32 | | |
| 8 | ZÁVĚR | 33 | | |
| 9 | SEZNAM PŘÍLOH | 36 | | |
| 10 | POSLEDNÍ STRANA | 37 | | |

1 ZADÁNÍ

1.1 Odborná otázka zadaná Zadavatelem znaleckého posudku

Dle § 40, odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti (uvedená vyhláška dále také jako „VOVZČ“) zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (uvedený zákon dále také jako „ZoZ“), je úkolem tohoto znaleckého posudku stanovení ceny obvyklé a určení ceny zjištěné vybraných nemovitých věcí evidovaných na listech vlastnictví č. 5215, 5166 a 5224 v katastrální území Olomouc-město za účelem zvažovaného odkupu.

1.1.1 Předmět ocenění

Předmětem ocenění jsou vybrané nemovitě věci evidované v katastru nemovitosti:

- na listu vlastnictví číslo 5215, katastrální území 710504 Olomouc-město, obec 500496 Olomouc, včetně součástí a příslušenství:
 - i. jednotka č. 1198/1, způsob využití: jiný nebytový prostor, způsob ochrany: památkově chráněné území, nacházející se v budově č. p. 1198 (list vlastnictví č. 5166) na pozemku p. č. st. 1873, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 6220/156643 na společných částech budovy č. p. 1198 a na pozemku p. č. st. 1873 (jednotka a spoluvlastnický podíl na společných částech společně dále také jako „jednotka č. 1198/1“);
 - ii. jednotka č. 1198/12, způsob využití: jiný nebytový prostor, způsob ochrany: památkově chráněné území, nacházející se v budově č. p. 1198 (list vlastnictví č. 5166) na pozemku p. č. st. 1873, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 18466/156643 na společných částech budovy č. p. 1198 a na pozemku p. č. st. 1873 (jednotka a spoluvlastnický podíl na společných částech společně dále také jako „jednotka č. 1198/12“);
 - iii. jednotka č. 1198/13, způsob využití: jiný nebytový prostor, způsob ochrany: památkově chráněné území, nacházející se v budově č. p. 1198 (list vlastnictví č. 5166) na pozemku p. č. st. 1873, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 18477/156643 na společných částech budovy č. p. 1198 a na pozemku p. č. st. 1873 (jednotka a spoluvlastnický podíl na společných částech společně dále také jako „jednotka č. 1198/13“);
 - iv. jednotka č. 1198/14, způsob využití: jiný nebytový prostor, způsob ochrany: památkově chráněné území, nacházející se v budově č. p. 1198 (list vlastnictví č. 5166) na pozemku p. č. st. 1873, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 18022/156643 na společných částech budovy č. p. 1198 a na pozemku p. č. st. 1873 (jednotka a spoluvlastnický podíl na společných částech společně dále také jako „jednotka č. 1198/14“);
 - v. jednotka č. 1198/106, způsob využití: jiný nebytový prostor, způsob ochrany: památkově chráněné území, nacházející se v budově č. p. 1198 (list vlastnictví č. 5166) na pozemku p. č. st. 1873, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 183/156643 na společných částech budovy č. p. 1198 a na pozemku p. č. st. 1873 (jednotka a spoluvlastnický podíl na společných částech společně dále také jako „jednotka č. 1198/106“);
 - vi. jednotka č. 1198/107, způsob využití: jiný nebytový prostor, způsob ochrany: památkově chráněné území, nacházející se v budově č. p. 1198 (list vlastnictví č. 5166) na pozemku p. č. st. 1873, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 186/156643 na společných částech budovy č. p. 1198 a na pozemku p. č. st. 1873 (jednotka a spoluvlastnický podíl na společných částech společně dále také jako „jednotka č. 1198/107“);
 - vii. jednotka č. 1198/2, způsob využití: rozestavěná jednotka, způsob ochrany: památkově chráněné území, nacházející se v budově č. p. 1198 (list vlastnictví č. 5166) na pozemku p. č. st. 1873, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 1212/156643 na společných částech budovy č. p. 1198 a na pozemku p. č. st. 1873 (jednotka a spoluvlastnický podíl na společných částech společně dále také jako „jednotka č. 1198/2“);
 - viii. jednotka č. 1198/28, způsob využití: rozestavěná jednotka, způsob ochrany: památkově chráněné území, nacházející se v budově č. p. 1198 (list vlastnictví č. 5166) na pozemku p. č. st. 1873, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 1259/156643 na společných částech budovy č. p. 1198 a na pozemku p. č. st. 1873 (jednotka a spoluvlastnický podíl na společných částech společně dále také jako „jednotka č. 1198/28“);

- ix. jednotka č. 1198/29, způsob využití: rozestavěná jednotka, způsob ochrany: památkově chráněné území, nacházející se v budově č. p. 1198 (list vlastnictví č. 5166) na pozemku p. č. st. 1873, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 1434/156643 na společných částech budovy č. p. 1198 a na pozemku p. č. st. 1873 (jednotka a spoluvlastnický podíl na společných částech společně dále také jako „jednotka č. 1198/29“);
- x. jednotka č. 1198/31, způsob využití: rozestavěná jednotka, způsob ochrany: památkově chráněné území, nacházející se v budově č. p. 1198 (list vlastnictví č. 5166) na pozemku p. č. st. 1873, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 861/156643 na společných částech budovy č. p. 1198 a na pozemku p. č. st. 1873 (jednotka a spoluvlastnický podíl na společných částech společně dále také jako „jednotka č. 1198/31“);
- xi. jednotka č. 1198/11, způsob využití: jiný nebytový prostor, způsob ochrany: památkově chráněné území, nacházející se v budově č. p. 1198 (list vlastnictví č. 5166) na pozemku p. č. st. 1873, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 259/156643 na společných částech budovy č. p. 1198 a na pozemku p. č. st. 1873 (jednotka a spoluvlastnický podíl na společných částech společně dále také jako „jednotka č. 1198/11“);
- xii. jednotka č. 1198/102, způsob využití: jiný nebytový prostor, způsob ochrany: památkově chráněné území, nacházející se v budově č. p. 1198 (list vlastnictví č. 5166) na pozemku p. č. st. 1873, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 87/156643 na společných částech budovy č. p. 1198 a na pozemku p. č. st. 1873 (jednotka a spoluvlastnický podíl na společných částech společně dále také jako „jednotka č. 1198/102“);
- xiii. jednotka č. 1198/103, způsob využití: jiný nebytový prostor, způsob ochrany: památkově chráněné území, nacházející se v budově č. p. 1198 (list vlastnictví č. 5166) na pozemku p. č. st. 1873, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 56/156643 na společných částech budovy č. p. 1198 a na pozemku p. č. st. 1873 (jednotka a spoluvlastnický podíl na společných částech společně dále také jako „jednotka č. 1198/103“);
- xiv. jednotka č. 1198/104, způsob využití: jiný nebytový prostor, způsob ochrany: památkově chráněné území, nacházející se v budově č. p. 1198 (list vlastnictví č. 5166) na pozemku p. č. st. 1873, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 157/156643 na společných částech budovy č. p. 1198 a na pozemku p. č. st. 1873 (jednotka a spoluvlastnický podíl na společných částech společně dále také jako „jednotka č. 1198/104“);
- xv. jednotka č. 1198/105, způsob využití: garáž, způsob ochrany: památkově chráněné území, nacházející se v budově č. p. 1198 (list vlastnictví č. 5166) na pozemku p. č. st. 1873, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 34643/156643 na společných částech budovy č. p. 1198 a na pozemku p. č. st. 1873 (jednotka a spoluvlastnický podíl na společných částech společně dále také jako „jednotka č. 1198/105“);
- na listu vlastnictví číslo 5224, katastrální území 710504 Olomouc-město, obec 500496 Olomouc, včetně součástí a příslušenství:
- xvi. spoluvlastnický podíl o velikosti 98/155 na jednotce č. 1198/101, způsob využití: garáž, způsob ochrany: památkově chráněné území, nacházející se v budově č. p. 1198 (list vlastnictví č. 5166) na pozemku p. č. st. 1873, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 3482626/24279665 na společných částech budovy č. p. 1198 a na pozemku p. č. st. 1873 (jednotka a spoluvlastnický podíl na společných částech společně dále také jako „jednotka č. 1198/101“)
- (vše společně dále také „Předmět ocenění“ nebo jen „Nemovitosti“).

1.1.2 Datum ocenění

12. 10. 2023

1.2 Účel použití znaleckého posudku

Die § 40, odst. 1 písm. b) VoVZČ má být znalecký posudek použit za účelem koupě.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nepsdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4 Základní obecné předpoklady a omezující podmínky

Při zpracování ocenění jsme vyšli z informací, které jsou uvedeny v části Vyčet podkladů. Předpokládáme, že informace a podklady poskytnuté zástupcem Zadavatele jsou věrohodné, pravdivé a správné. Další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné.

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, s výjimkami uvedenými níže, slouží pouze pro vnitřní potřeby Zadavatele.

Tento znalecký posudek ani žádná jeho část (včetně závěrů týkajících se Předmětu ocenění, identity společnosti Grant Thornton Appraisal services a.s. nebo jiných osob, které znalecký posudek zpracovaly, podepsaly nebo se jich týkají) nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu a schválení Grant Thornton Appraisal services a.s. Tímto není dotčeno právo a povinnost zacházet s tímto znaleckým posudkem v souladu s účelem jeho zpracování. GT zachovává vůči třetím osobám mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž se při zpracování tohoto ocenění dozvěděl.

GT prohlašuje, že je nezávislá na Předmětu ocenění a na Zadavateli, že nemá žádný současný ani budoucí zájem na majetku, který je předmětem posudku, a že nemá žádný osobní ani majetkový vztah k Zadavateli či Předmětu ocenění (viz § 18 odst. 1 ZoZ). GT dále prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které jí byly předloženy zastupcem Zadavatele. V případě, že zástupce Zadavatele nepředložil GT dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá GT jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související.

Hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených. Případné rozdíly mezi výslednými hodnotami a výstupy průběžných výpočtů jsou způsobeny zaokrouhlením.

GT zpracovává znalecký posudek podle podmínek na trhu v době k datu ocenění a neodpovídá za případné změny tržní situace, ke kterým by došlo po dni ocenění. GT podotýká, že případné odchylky, které mohou v budoucnosti nastat částečně z důvodu určitých nejistot v tuzemském podnikatelském prostředí, celkového rámcového vývoje české ekonomiky a z dalších rizik vztahujících se k Předmětu ocenění, si mohou časem vyžádat odpovídající korekce. V případě podstatných změn v ekonomické situaci společnosti nebo zásadních zvrátů na trhu může být potřebná aktualizace tohoto posudku.

Tento znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel ocenění k datu ocenění a jeho závěry nelze použít ani interpretovat za jiným účelem.

1.5 Standard hodnoty

V rámci odhadu hodnoty Předmětu ocenění je našim znaleckým úkolem stanovení obvyklé ceny. Obvyklá cena je dle §2 odst. 2 Zákona o oceňování majetku v platném znění definována jako cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které

mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepřimítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například napříkád stav těsné prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalámit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Využití nachází obvyklá cena zejména v transakcích ve veřejném sektoru. Svou definicí se obvyklá cena v řadě aspektů blíží definici tržní hodnoty, v určitých situacích však může vést k odlišnému výsledku. Obvyklá cena má omezení v tom, že dle zákonné definice má být určena porovnáním. Zejména v situacích, kdy existuje omezené množství srovnatelných údajů pro ocenění, tak mohou vznikat odchylky způsobené například nízkou likviditou srovnatelných aktiv.

V souladu s odbornou otázkou Zadavatele je dalším našim úkolem určení zjištěné ceny Předmětu ocenění v souladu s platnými právními předpisy.

1.6 Výčet podkladů

1.6.1 Postup při výběru zdrojů dat

Po posouzení charakteru Předmětu ocenění GT přistoupila k výběrům zdrojů dat tak, aby tyto zdroje byly relevantní pro potřeby vypracování znaleckého posudku, přičemž se jednalo o zdroje poskytující informace např. technického, ekonomického či geografického charakteru relevantní k Předmětu ocenění. Výčet vybraných zdrojů dat je uveden v následujících kapitolách.

1.6.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nám byly Zadavatelem předloženy níže uvedené dokumenty:

- A. Změna prohlášení dle § 1169 občanského zákoníku včetně aktualizovaného Úplného znění prohlášení vlastníka dle § 1220 občanského zákoníku ze dne 13.7.2015;
- B. Stavební povolení na stavbu administrativní a parkovací objekt NAMIRO ze dne 3.1.2011;

- C. Kolaudační souhlas na stavbu administrativní a parkovací objekt NAMIRO ze dne 25. 2. 2013
- D. Smlouva o zřízení věcného břemene zřízení, provozu, údržby, oprav zařízení distribuční soustavy – technologie VN, NN uzavřená dne 26. 6. 2013 mezi společnostmi NAMIRO s.r.o. a ČEZ Distribuce, a. s.;
- E. Smlouva o zřízení věcného břemene přístupu a užívání horkovodní přípojky ze dne 17. 7. 2012 uzavřené mezi společnostmi NAMIRO s.r.o. a OLTERM & TD Olomouc, a. s.;
- F. Projektová dokumentace stavby a inženýrských sítí ve formátu .pdf a .dwg;
- Dále byl tento znalecký posudek zpracován z veřejně dostupných informací o Předmětu ocenění k datu ocenění, které obsahují následující veřejně dostupné zdroje:
- G. Veřejný rejstřík a Sběrka listin Ministerstva spravedlnosti České republiky.
- H. Aplikace ARES Ministerstva financí České republiky, která zprístupňuje údaje z informačních systémů pro vedení registrů a evidenci veřejné správy o ekonomických subjektech.
- Při vypracování znaleckého posudku jsme využili rovněž údaje z následujících veřejně dostupných zdrojů:
- I. Česká národní banka – centrální banka České republiky, která poskytuje např. databázi ARAD prezentující časové řady agregovaných údajů za jednotlivé statistiky a oblasti finančního trhu či Zprávy o inflaci.
- J. Český statistický úřad - hlavní orgán státní statistické služby.
- K. Povodňový informační systém (POVIS) - povodňový informační systém při Ministerstvu životního prostředí.
- L. Český úřad zeměměřičský a katastrální - ústřední orgán státní správy zodpovědný za evidenci nemovitosti a s nimi spojenými věcnými právy.
- M. Nahliženidokn.cuzk.cz - veřejně dostupné mapové podklady a informace o nemovitostech poskytované Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním.
- N. HB Index - index vývoje cen nemovitosti vydávaný kvartálně Hypoteční bankou, který představuje změnu odhadních cen nemovitosti. Index je sledován pro celou Českou republiku a sleduje ceny rodinných domů, bytů a pozemků.
- O. Www.cenovasoustava.cz - veřejně dostupné informace o technickohospodářských ukazatelích dle charakteru stavby vydávané společností RTS, a.s.

P. Www.mapy.cz, www.maps.google.com - veřejně dostupné mapové podklady včetně leteckých snímků.

Q. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (zákon o oceňování majetku);

R. Vyhláška č. 441/2013, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška);

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku jsme využili dále poznatky z nám dostupné odborné literatury.

1.6.3 Ověření věrohodnosti zdroje dat

Podklady A. až F. od Zadavatele považujeme za věrohodné a správné.

Podklady z výše popsaných databází považujeme za věrohodné a správné, jelikož poskytovatelé těchto databází jsou renomované a etablované společnosti. Rovněž podklady z výše uvedených veřejně dostupných zdrojů považujeme za věrohodné a správné. Uvedené instituce a provozovatelé výše popsaných webových stránek jsou obecně vnímány jako uznávané autority ve svém oboru.

S ohledem na výše uvedené jsme neověřovali věrohodnost podkladů získaných ze zdrojů uvedených pod body G. až R. Ověření věrohodnosti těchto zdrojů navíc není možné s ohledem na hospodárnost zpracování znaleckého posudku a nedostupnost dat pro takové ověření.

Ačkoli máme za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsme nashromáždili ze spolehlivých zdrojů, nepřebíráme žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných. Neprováděli jsme žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených dokumentů, ze kterých jsme ve znaleckém posudku vycházeli. Ověření věrohodnosti těchto zdrojů není s ohledem na hospodárnost zpracování znaleckého posudku možné. GT zároveň není odborně způsobilá pro provedení takového ověření.

1.7 Seznam zkratk

Niže uvádíme seznam používaných zkratk.

| | |
|-----------|--|
| GT, my | Grant Thornton Appraisal services a.s., IČ: 275 99 582 |
| Zadavatel | Statutární město Olomouc, IČ: 00299308 a |

| | |
|-----------------|---|
| | NAMIRO s.r.o., IČ: 25825704 |
| Předmět ocenění | blíže definován v kapitole 1.1.1 |
| ČR | Česká republika |
| IVS | International Valuation Standards (Mezinárodní oceňovací standardy) |
| ZoZ | Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech |
| VoVZČ | Vyhlaška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti |
| ČNB | Česká národní banka |
| ČSÚ | Český statistický úřad |
| POVIS | Povodňový informační systém |
| ČÚZK | Český úřad zeměměřičský a katastrální |
| KN | katastr nemovitostí |
| Kč | koruna česká |
| LV | list vlastnictví |
| NP | nadzemní podlaží |
| PP | podzemní podlaží |
| Vyhlaška | Vyhlaška č. 441/2013., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhlaška) |

2 METODOLOGIE

2.1 Úrovně hodnoty obecně

Dle odborných názorů (např. Mařík, M. a kol. (2018) na str. 23) neexistuje něco jako objektivní hodnota a je nutné zvolit určitý standard hodnoty odpovídající účelu ocenění. Rovněž dle Mezinárodních oceňovacích standardů je zvolená úroveň hodnoty závislá na podmínkách a účelu ocenění, kdy oceňovatel by měl vzít v úvahu rovněž zadání a vstupní data obdržena od Zadávatel a analyzy či ocenění. Případně je nutné, aby oceňovatel uvedl, za jakých podmínek a přijatých předpokladů je možné použít daný standard hodnoty. Na základe výše uvedeného se postupně vyvinuly různé standardy hodnoty.

Důležité je také uvést, že hodnota je pouze odhadem pravděpodobné ceny. Cena, která byla na trhu realizována, může nebo nemusí mít vztah k hodnotě aktiva, která by byla stanovena ostatními.

2.2 Obecně uznávané přístupy stanovení hodnoty nemovitých věcí

Existují tři základní obecně uznávané přístupy stanovení hodnoty nemovitých věcí: porovnávací přístup, výnosový přístup a nákladový přístup.

Porovnávací (komparační, srovnávací) **přístup** vychází přímo z porovnání s prodeji podobných nemovitosti v podobných podmínkách. Porovnání srovnávacích nemovitostí a oceňované nemovitosti je provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti, přičemž hodnocení těchto kritérií je kvantifikováno pomocí indexů. Porovnávací přístup je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovitosti dostatečně rozvinutý segment realitního trhu.

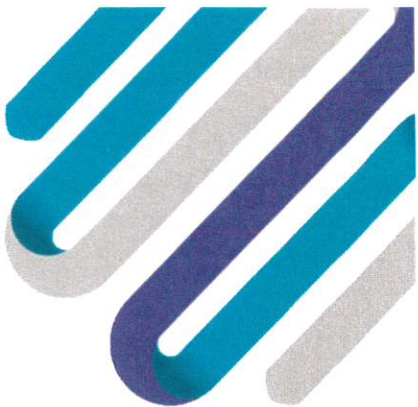
Výnosový přístup předpokládá, že oceňované nemovitosti jsou schopny v budoucnu generovat výnos (příjem) – zpravidla formou jejich pronájmu. Všeobecně lze jako vstupní podklad použít vyšší nájemného smlouzenou o náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání nemovitosti. Výnosová hodnota je pak součtem odúročných předpokládaných budoucích čistých výnosů z pronájmu nemovitosti. Výnosový přístup je vhodným pro nemovitosti pronajaté nebo pronajmatelyné s výnosovým potenciálem.

Nákladový přístup (stanovení věcné hodnoty) spočívá v porovnání skutečných reprodukčních nákladů stavby s porovnatelnými technickými a funkčními vlastnostmi se stavbou oceňovanou. Tato hodnota je dále upravena o vliv opotřebení stavby. Užití nákladového přístupu je vhodné zejména u nemovitostí, jejichž hodnota je dána rozhodující mírou náklady, tedy v případě, že oceňovanou nemovitost není možné

pronajmout a determinovat případné výnosy z pronájmu a zároveň se jedná o nemovitost natolik specifickou, že není vhodné užití porovnávacího přístupu.

2.3 Právní základy a předpisy související s oceňováním

GT při stanovení hodnoty Předmětu ocenění postupovala dle předpisů platných k datu ocenění.



NÁLEZ, POSUDEK, ODŮVODNĚNÍ

V následujících kapitolech jsou obsaženy náležitosti dle § 28 odst. 2 ZoZ a je proveden postup v souladu s § 41 VoVZČ. S ohledem na požadavky kladené na náležitosti a postupy analýz dle odborných zdrojů, Mezinárodních oceňovacích standardů a oceňovací praxe jsou části jako nález, posudek a odůvodnění obsaženy zároveň v dílčích analýzách, které jsou rovněž pro celkovou přehlednost uvedeny jako samostatné kapitoly. Výsledné odůvodnění je syntézou jednotlivých dílčích nálezu, posudků a odůvodnění.

3 POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Zpracovatelé: Ing. David Jalovecký

Popis postupu při sběru a tvorbě dat: Pro zpracování této kapitoly byla využita data z podkladu A, až F, a také informace získané na místním šetření.

Počet obyvatel města Olomouce činí k datu ocenění 99 496.

3.1 Místní šetření

Olomouc je statutárním krajským a univerzitním městem nacházejícím se na Moravě. Jedná se o šesté nejlidnatější město v České republice.

Místní šetření bylo provedeno dne 12. 10. 2023 na adrese Palackého 1198/14, 779 00 Olomouc za účasti zástupců Statutárního města Olomouc, zástupce společnosti NAMIRO s.r.o. a zástupců GT. V rámci místního šetření byla provedena prohlídka oceňovaných Nemovitostí a zjištěn jejich skutečný stav k datu provedení místního šetření, přičemž tento dle informací poskytnutých Zadávatелеm odpovídá skutečnému stavu Nemovitostí k datu ocenění.

Dopravní dostupnost města je na velmi dobré úrovni. Město disponuje částečným silničním obchvatem, který tvoří dálnice D35 s napojením na dálnici D46. Dálniční spojení slouží především jako spojení Olomouce s Brnem a Ostravou. V následujících letech je připravována dostavba dálnice D35, která by měla spojit Olomouc s Hradcem Králové. Městem dále procházejí silnice první třídy. Jedná se o silnici č. 1/46 směr Šternberk a silnici č. 1/55 směr Pterov.

Nemovitosti samotné jsou přístupné po frekventovaných městských komunikacích.

3.2 Poloha a popis Nemovitostí

Nemovitosti se nachází ve městě Olomouc na adrese Palackého 1198/14, Olomouc.

Obrázek 3-1 Lokalizace Nemovitostí v rámci města Olomouc

Olomouc je významným železničním uzlem, které disponuje přímým spojením s Prahou, Brnem, Ostravou a Zlínem. Městská hromadná doprava je zabezpečena Dopravním podnikem města Olomouce, který zajišťuje autobusovou a tramvajovou dopravu.

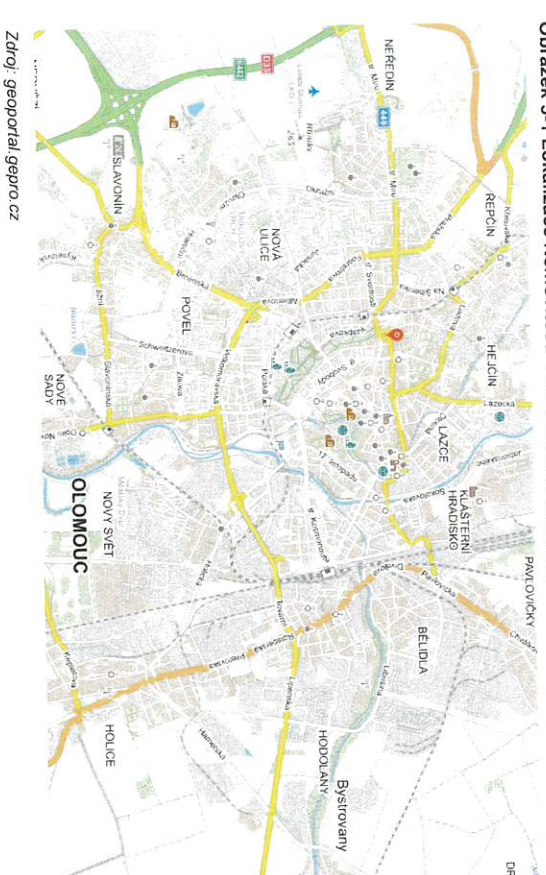
Město Olomouc jako krajské město disponuje komplexní občanskou vybaveností. Nachází se zde soustava správních úřadů, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, obchody a restaurace. Dále se zde nacházejí mateřské a základní školy, gymnázia, střední školy a také univerzita.

Okolní zástavba oceňovaných Nemovitostí je tvořena jižním směrem Čechovými sady, východním směrem se nachází původní historická zástavba centra města, kde se mimo jiné nachází fakultní nemocnice. Severním směrem se nachází budovy univerzity, zimního stadionu a zástavba rodinných domů. Západním směrem se nachází obytné domy, bývalé průmyslové areály, garáže a železnice.

Informace o existenci radonu nebo ekologické zátěže nebyla k datu ocenění k dispozici. Pro účely ocenění je předpokládán nulový výskyt radonu a ekologické zátěže.

3.2.1 Popis Nemovitosti

Nemovitosti samotné tvoří 16 nebytových jednotek umístěných v administrativně parkovacím objektu NAMIRO na okraji historického centra Olomouce. Nebytové jednotky



Zdroj: geportal.gepro.cz

OSNAČENÍ POSUDKU URČENÉ PRO VLASTNÍ EVIDENČNÍ POTŘEBY ZPRACOVATELE | 24/6/2023

sestávají z především kancelářských a komerčních prostor, dvě jednotky tvoří podzemní garáže.

Stavba samotná je stavebně a dispozičně řešena jako víceúčelový objekt o 5 nadzemních a 2 podzemních podlažích. Půdorys podzemních podlaží přesahuje obrys stávby nadzemních podlaží.

Z konstrukčního hlediska se jedná o železobetonový monolitický skelet s vyzdvíhkami založený na mikropilotách. Podzemní podlaží jsou konstruována z vodostavebního betonu z důvodu vysoké hladiny podzemní vody.

Podzemní podlaží obsahují garáže, 1.NP obsahuje komerční prostory a kanceláře (přepážky), 2. až 4.NP obsahuje kanceláře a v 5. NP se nachází celkem 14 bytových jednotek.

Vertikální spojení v budově zajišťuje schodiště a 4 výtahy, přičemž pouze jeden z nich spojuje všechna podlaží a slouží jako evakuační výtah. Ostatní výtahy slouží k obsluze parkoviště do 1. NP, případně slouží pro účely bytových jednotek umístěných v 5.NP.

Vnější obálka stavby je tvořena kontaktním zateplovacím systémem se zavěšenou fasádou s keramickým obkladem na ocelovém nosném roštu. Střecha je jednoplášťová s hydroizolační fólií na bázi PVC. Vytápění a klimatizace je řešeno jedním systémem přes vzduchotechnické stropní jednotky.

V podzemní podlaží se nachází technické místnosti, kde se mimo jiné nachází trafostanice, výměňková stanice horkovodní přípojky, filtrace vody zajišťující fungování veřejné fontány před budovou. Budova je stavebně propojena se sousední východní budovou magistrátu města Olomouc. Propojení se nachází ve 2. a 3. nadzemním podlaží.

Vnitřní podlahy jsou tvořeny PVC v prostorech hygienického zázemí jsou keramické obklady. Vnitřní dveře jsou osazeny v dřevěných obložkových zárubních a jsou celé dřevěné. Výplně vnějších otvorů jsou osazeny izolačními dvojskly. Příčky v jednolitých podlažích jsou z porobetonových tvarovek. Strop je rovný osazený zavěšeným kazetovým podhledem. Klempířské konstrukce jsou tvořeny titaninkovým plechem a kryjí parapety, atiku, a skleněné plochy.

Celkový stavebně technický stav budovy je hodnocen jako dobrý, přičemž zde existuje do budoucna několik problematických prvků. Vzhledem ke stáří budovy (10 let) se zatím nezačaly projevovat potřeby výměny celých funkčních celků technického vybavení stávby. Mezi takové problematické prvky patří především budoucí náklady na snížení energetické náročnosti budovy a zvýšení dlouhodobé ekonomické udržitelnosti, přičemž konkrétně je navrženo instalovat fotovoltaické elektrárny na střechu budovy a vyměnit prosklené plochy a okenní výplně za výplně s izolačním trojsklem.

Předmětem ocenění je 16 nebytových jednotek, jejichž technický stav a vybavení je popsáno níže.

Tabulka 3-1 Přehled jednotek tvořících Předmět ocenění

| I | Jednotka | Užitná plocha [m ²] | Spolu vlastnícký podíl na společných částech |
|----|----------|---------------------------------|--|
| 1 | 1198/1 | 622,00 | 6220/156643 |
| 2 | 1198/12 | 1 846,60 | 18466/156643 |
| 3 | 1198/13 | 1 847,70 | 18477/156643 |
| 4 | 1198/14 | 1 802,20 | 18022/156643 |
| 5 | 1198/106 | 18,30 | 183/156643 |
| 6 | 1198/107 | 18,60 | 186/156643 |
| 7 | 1198/2 | 121,20 | 1212/156643 |
| 8 | 1198/28 | 125,90 | 1259/156643 |
| 9 | 1198/29 | 143,40 | 1434/156643 |
| 10 | 1198/31 | 86,10 | 861/156643 |
| 11 | 1198/11 | 25,90 | 259/156643 |
| 12 | 1198/102 | 8,70 | 87/156643 |
| 13 | 1198/103 | 5,60 | 56/156643 |
| 14 | 1198/104 | 15,70 | 157/156643 |
| 15 | 1198/101 | 3 553,70 | 35537/156643 |
| 16 | 1198/105 | 3 464,30 | 34643/156643 |

Zdroj: podklady od Zadávatelce, katastr nemovitosti, vlastní zpracování

Položka 1-4 a 11 společně dále také jako „Kanceláře“

Položka 15 a 16 společně dále také jako „Garáže“

Položky 5, 6, 12, 13, 14 společně dále také jako „Technické prostory“

Položky 7-10 společně dále také jako „Komerční prostory“

3.2.1.1 Kanceláře

Kanceláře zabírají svoji velikostí a využitím dominantní část celé víceúčelové budovy. Nacházejí se v části 1. NP a dále přes celé 2., 3. a 4. NP. V přízemí se nachází vstupní vestibul s přepážkami, vyvolávacím systémem, hygienickým zázemím a několika kancelářemi.

V ostatních podlažích se nachází kancelářské prostory s hygienickým zázemím.

Kancelářské prostory jsou pronajaty Statutárním městu Olomouc. Vyjimku tvoří Jednotka 1198/11, která je umístěna v přízemí a slouží jako kancelář správce budovy společnosti NAMIRO.

3.2.1.2 Garáže

Garáže tvoří dvě jednotky v 1. a 2. PP. Z hlediska využití slouží garáže 1. PP pro veřejné parkování. Garáže v 2. PP slouží především pro soukromé parkování majitelu bytových jednotek. Dle podkladů poskytnutých Zadavatelem je k dispozici 246 parkovacích stání.

3.2.1.3 Technické prostory

Jedná se o technické prostory nebo menší prázdné prostory vhodné ke skladování. V těchto prostorách se mimo jiné nachází elektrické rozvaděče, technická místnost pro filtraci vody venkovní fontány, menší skladové místnosti.

3.2.1.4 Komerční prostory

Jedná se o prostory dostupné přímo z úrovní ulice se samostatným vstupem. Tyto jednotky jsou ve stavu shell & core, kdy jednotky nedíspoují připraveným hygienickým zázemím. Dále v jednotce nejsou jakékoliv úpravy vnitřních povrchů stěn, nášlapných vrstev podlah, není zavedena vzduchotechnika a dvě jednotky nejsou rozděleny příčkou a tvoří tak jeden celek.

3.3 Věcná práva a poznámky evidované v katastru nemovitosti

V tabulce níže jsou uvedena věcná práva evidovaná v katastru nemovitosti a vztahující se k Předmětu ocenění.

Tabulka 3-2 Věcná práva a poznámky evidované v katastru nemovitosti

| Název omezení | Ve prospěch | Zatíženy | Poznámka |
|--|---|---|---|
| Věcná práva zatěžující nemovitosti | | | |
| Věcné břemeno umístění a provoz, elektroizvodného zařízení | ČEZ Distribuce, a.s., IČ: 24729035 | Jednotka 1198/1, Jednotka 1198/12, Jednotka 1198/13, Jednotka 1198/14, Jednotka 1198/106, Jednotka 1198/107, Jednotka 1198/108/29, Jednotka 1198/109/31, Jednotka 1198/110/1, Jednotka 1198/104, Jednotka 1198/101, Jednotka 1198/105 | Jedná se o věcná břemena zajišťující standardní fungování vlivu na hodnotu. |
| Věcné břemeno (podle listiny) přístupu a užívání za účelem umístění tepelného zařízení dle smlouvy | OLTERM & TD Olomouc, a.s., IČ: 47677511 | Jednotka 1198/1, Jednotka 1198/12, Jednotka 1198/13, Jednotka 1198/14, Jednotka 1198/106, Jednotka 1198/107, Jednotka 1198/108/29, Jednotka 1198/109/31, Jednotka 1198/110/1, Jednotka 1198/104, Jednotka 1198/101, Jednotka 1198/105 | Jedná se o věcná břemena zajišťující standardní fungování vlivu na hodnotu. |
| Předkupní právo | Statutární město Olomouc, IČ: 00299308 | Jednotka 1198/1, Jednotka 1198/12, Jednotka 1198/13, Jednotka 1198/14, Jednotka 1198/106, Jednotka 1198/107, Jednotka 1198/108/29, Jednotka 1198/109/31, Jednotka 1198/110/1, Jednotka 1198/104 | Bez vlivu na hodnotu. |

Věcná práva ve prospěch nemovitosti

| | | |
|--|--|---|
| Věcné břemeno (podle listiny) - provoz, údržba a oprava jednotek a objektů vzduchotechniky | Jednotka 1198/106, Jednotka 1198/107, Jednotka 1198/102, Jednotka 1198/103, Jednotka 1198/104, Jednotka 1198/101, Jednotka 1198/105 | Parcela: 578, Parcela: 579, Parcela: 73/13 |
| Věcné břemeno užívání - udržování a oprav nádob na uložení komunálního a tříděného odpadu | Jednotka 1198/1, Jednotka 1198/12, Jednotka 1198/13, Jednotka 1198/14, Jednotka 1198/106, Jednotka 1198/107, Jednotka 1198/11, Jednotka 1198/102, Jednotka 1198/103, Jednotka 1198/104, Jednotka 1198/101, Jednotka 1198/105 | Parcela: 578 |
| Věcné břemeno užívání udržování a oprav plochy pro parkování vozidel za účelem zásobování | Jednotka 1198/1, Jednotka 1198/12, Jednotka 1198/13, Jednotka 1198/14, Jednotka 1198/106, Jednotka 1198/107, Jednotka 1198/11, Jednotka 1198/102, Jednotka 1198/103, Jednotka 1198/104, Jednotka 1198/101, Jednotka 1198/105 | Parcela: 578 |
| Věcné břemeno užívání udržování a oprav pro tři podpěrné sloupy | Jednotka 1198/1, Jednotka 1198/12, Jednotka 1198/13, Jednotka 1198/14, Jednotka 1198/106, Jednotka 1198/107, Jednotka 1198/11, Jednotka 1198/102, Jednotka 1198/103, Jednotka 1198/104, Jednotka 1198/101, Jednotka 1198/105 | Parcela: 578, Parcela: 579 |
| Věcné břemeno užívání udržování a oprav spojujícího křídka mezi budovami | Jednotka 1198/1, Jednotka 1198/12, Jednotka 1198/13, Jednotka 1198/14, Jednotka 1198/106, Jednotka 1198/107, Jednotka 1198/11, Jednotka 1198/102, Jednotka 1198/103, Jednotka 1198/104, Jednotka 1198/101, Jednotka 1198/105 | Parcela st. 1366, Parcela: 148/3, Parcela: 73/13, Parcela: 73/6 |

Jedná se o věcná břemena zajišťující standardní fungování Předmětu ocenění. Bez vlivu na hodnotu.

| Název omezení | Ve prospěchi | Zatíženy | Poznámka |
|---|--|---------------|----------|
| Věcné břemeno (podle listiny) umístění (vybudování), provoz, údržba a oprava pozemní zadržovací nádrže | Jednotka 1198/1, Jednotka 1198/12, Jednotka 1198/13, Jednotka 1198/14, Jednotka 1198/106, Jednotka 1198/107, Jednotka 1198/2, Jednotka 1198/28, Jednotka 1198/29, Jednotka 1198/31, Jednotka 1198/11, Jednotka 1198/102, Jednotka 1198/103, Jednotka 1198/104, Jednotka 1198/101, Jednotka 1198/105 Jednotka 1198/1, Jednotka 1198/12, Jednotka 1198/13, Jednotka 1198/14, Jednotka 1198/106, Jednotka 1198/107, Jednotka 1198/2, Jednotka 1198/28, Jednotka 1198/29, Jednotka 1198/31, Jednotka 1198/11, Jednotka 1198/102, Jednotka 1198/103, Jednotka 1198/104, Jednotka 1198/101, Jednotka 1198/105 | Parcela: 578 | |
| Věcné břemeno - nájezd, výjezd | Jednotka 1198/103, Jednotka 1198/104, Jednotka 1198/101, Jednotka 1198/105 Jednotka 1198/103, Jednotka 1198/104, Jednotka 1198/101, Jednotka 1198/105 | Parcela: 73/6 | |
| Věcné břemeno - kanalizační přípojka | Jednotka 1198/1, Jednotka 1198/12, Jednotka 1198/13, Jednotka 1198/14, Jednotka 1198/106, Jednotka 1198/107, Jednotka 1198/2, Jednotka 1198/28, Jednotka 1198/29, Jednotka 1198/31, Jednotka 1198/11, Jednotka 1198/102, Jednotka 1198/103, Jednotka 1198/104, Jednotka 1198/101, Jednotka 1198/105 Jednotka 1198/1, Jednotka 1198/12, Jednotka 1198/13, Jednotka 1198/14, Jednotka 1198/106, Jednotka 1198/107, Jednotka 1198/2, Jednotka 1198/28, Jednotka 1198/29, Jednotka 1198/31, Jednotka 1198/11, Jednotka 1198/102, Jednotka 1198/103, Jednotka 1198/104, Jednotka 1198/101, Jednotka 1198/105 | Parcela: 578 | |
| Věcné břemeno vodovodní přípojka | Jednotka 1198/1, Jednotka 1198/12, Jednotka 1198/13, Jednotka 1198/14, Jednotka 1198/106, Jednotka 1198/107, Jednotka 1198/2, Jednotka 1198/28, Jednotka 1198/29, Jednotka 1198/31, Jednotka 1198/11, Jednotka 1198/102, Jednotka 1198/103, Jednotka 1198/104, Jednotka 1198/101, Jednotka 1198/105 | Parcela: 579 | |

Další poznámky

Bez zápisu.

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní zpracování

4 VOLBA METOD OCENĚNÍ

Zpracovatelé: *Ing. Petr Turzer, Ing. David Jalovecký*

Hodnotu nemovitosti lze odhadnout několika přístupy, bližší viz kapitola 2 tohoto znaleckého posudku.

S ohledem na náš znalecký úkol je pro stanovení obvyklé ceny vhodný pouze jeden přístup, a to přístup porovnávací. Jedná se o nejběžnější používaným přístup pro stanovení hodnoty ve znalecké praxi.

Vzhledem k tomu, že je na místním realitním trhu k dispozici dostatečné množství podkladových údajů pro aplikaci porovnávacího přístupu – informace o prodejích a cenách obdobných nemovitostí, byl jako vhodný zvolen právě porovnávací přístup, který vzhledem ke své podstatě umožňuje do stanovení hodnoty promítnout cenový vývoj, a tedy aktuální situaci na trhu.

Tento přístup je standardním a transparentním způsobem určení hodnoty nemovitosti. Hodnota je stanovena porovnáním se souborem cen obdobných nemovitostí v daném čase a místě, očištěným o extrémní polohy spekulativních nebo cen, které z jiných důvodů zásadně vybočují ze souboru cen obdobných nemovitostí v daném místě a čase. Porovnávací nemovitosti mají srovnatelné parametry s oceňovanými nemovitostmi.

S přihlédnutím k charakteru Předmětu ocenění bude pro stanovení hodnoty jednotlivých funkčních celků porovnávacím přístupem aplikována metoda přímého a nepřímého porovnání jednotkových cen.

Dále na základě požadavku Zadavatele bude určena cena Zjištěná v souladu s platnými právními předpisy.

Zjištěná cena a cena obvyklá dosahují různých úrovní z titulu naprosto odlišného přístupu a logiky ocenění.

Použité metody jsou bližší popsány dále v tomto znaleckém posudku.

4.1 Postup stanovení hodnoty nemovitosti konkrétními metodami

V následujících kapitolách jsou popsány metody použité pro stanovení hodnoty nemovitosti.

¹ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí. VIII. přepracované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERAM, 2009. ISBN 978-80-7204-578-5f*

4.1.1 Postup stanovení hodnoty nemovitosti metodou přímého porovnání jednotkových cen

Pro stanovení hodnoty Garáží bude použita metoda přímého porovnání jednotkových cen. Tato metoda je ve znalecké praxi standardně používána a je popsána v odborné literatuře¹.

Hodnota oceňované nemovitosti je stanovena komparací se srovnávacími nemovitostmi. Pro zohlednění kvalitativních odlišností oceňované a srovnávací nemovitosti je užito tzv. indexu srovnávací nemovitosti (I_s), pomocí kterého je stanovena indexovaná jednotková tržní cena jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_{JTCs}). Index srovnávací nemovitosti je pro každou ze zvolených srovnávacích nemovitostí vypočten na základě dílčích koeficientů odlišnosti $K_1 - K_n$, které kvantifikují dílčí kvalitativní odlišnosti srovnávacích nemovitostí od nemovitosti oceňované.

Rozmezi jednotlivých dílčích koeficientů odlišnosti je stanoveno na základě našeho odborného úsudku, přičemž jako podklad pro jejich indikaci jsou užity odborné publikace.

Obecně platí, že v případě, kdy je hodnota konkrétního koeficientu rovna jedné, odpovídá úroveň příslušného kritéria u dané srovnávací nemovitosti oceňované nemovitosti. Pokud je hodnota koeficientu větší než jedna, je příslušné kritérium u srovnávací nemovitosti hodnoceno jako lepší než u oceňované nemovitosti. Je-li hodnota koeficientu menší než jedna, je příslušné kritérium hodnoceno jako horší než u oceňované nemovitosti.

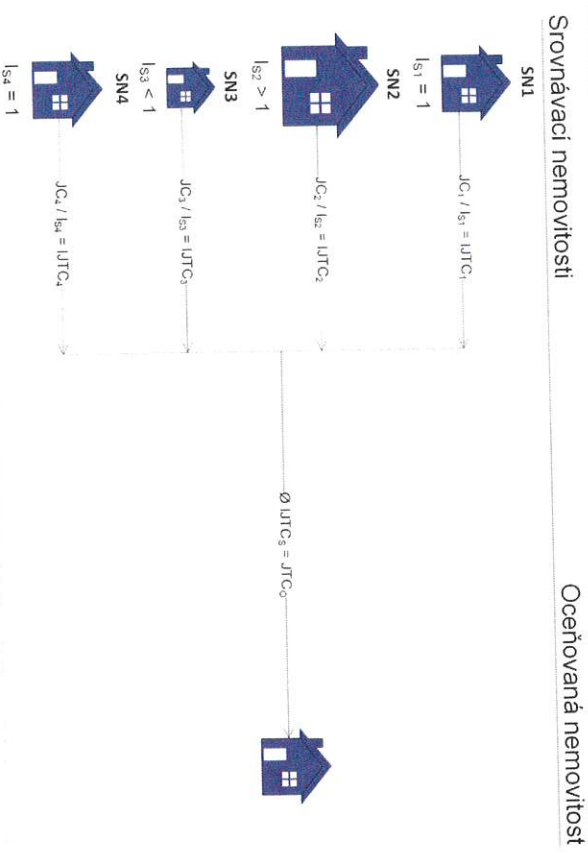
Na základě jednotlivých indexů srovnávacích nemovitostí (I_s) jsou následně vypočítány jejich indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí (I_{JTCs}).

Vyhodnocením charakteristiky polohy indexovaných jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitostí (I_{JTCs}) je následně stanovena jednotková tržní cena oceňované nemovitosti (JTC_o), z níž je poté odvozena její výsledná hodnota.

Jednotkovou tržní cenou se rozumí obvyklá cena za 1 kus podzemního parkovacího stání.

Obrázek 4-1 graficky znázorňuje výše popsaný postup stanovení hodnoty nemovitosti metodou přímého porovnání.

Obrázek 4-1 Grafické znázornění postupu stanovení hodnoty nemovitosti metodou přímého porovnání



Zdroj: vlastní zpracování

Obrázek 4-1 znázorňuje situaci, kdy srovnávací nemovitosti SN1 a SN4 jsou kvalitativně srovnatelné s oceňovanou nemovitostí, a IS je tedy u těchto nemovitostí (transakcí) roven 1. Srovnávací nemovitost SN2 je kvalitativně lepší než oceňovaná nemovitost, a tedy IS nabývá hodnot větší než 1. Naproti tomu srovnávací nemovitost SN3 je kvalitativně horší než oceňovaná nemovitost, a tedy IS nabývá hodnot menších než 1

2 BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí. VIII. přepracované a doplněné vydání.* Brno: Akademické nakladatelství CERMI, 2009. ISBN 978-80-7204-578-5f

4.1.2 Postup stanovení hodnoty jednotlivých jednotek metodou nepřímého porovnání jednotkových cen

Pro stanovení hodnoty ostatních jednotek kromě Garáží bude užita metoda nepřímého porovnání jednotkových cen. Tato metoda je ve znalecké praxi standardně používána a je popsaná v odborné literatuře².

Hodnota oceňované nemovitosti je stanovena komparací se srovnávacími nemovitostmi.

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardní a srovnávací nemovitosti je užito tzv. indexu srovnávací nemovitosti (Is), pomocí kterého je stanovena indexovaná jednotková tržní cena jednotlivých srovnávacích nemovitostí (JTCs). Index srovnávací nemovitosti je pro každou ze zvolených srovnávacích nemovitostí vypočten na základě dílčích koeficientů odlišnosti $K_1 - K_n$, které kvantifikují dílčí kvalitativní odlišnosti srovnávacích nemovitostí od nemovitosti standardní.

Obdobně je pro zohlednění odlišností standardní a oceňované nemovitosti, a následně stanovení jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti (JTC₀), použít tzv. index oceňované nemovitosti (I₀).

Rozmezí jednotlivých koeficientů je stanoveno na základě odborného úsudku, přičemž jako podklad pro jejich stanovení jsou užity odborné publikace.

Obecně platí, že v případě, kdy je hodnota jednotlivého koeficientu rovna jedné, odpovídá úroveň příslušného kritéria u dané srovnávací nemovitosti standardní nemovitosti. Pokud je hodnota koeficientu větší než jedna, je příslušné kritérium u srovnávací nemovitosti hodnoceno jako lepší než u standardní nemovitosti. Je-li hodnota koeficientu menší než jedna, je příslušné kritérium hodnoceno jako horší než u standardní nemovitosti.

Na základě jednotlivých indexů srovnávacích nemovitostí (Is) jsou následně vypočteny jejich indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí (JTCs).

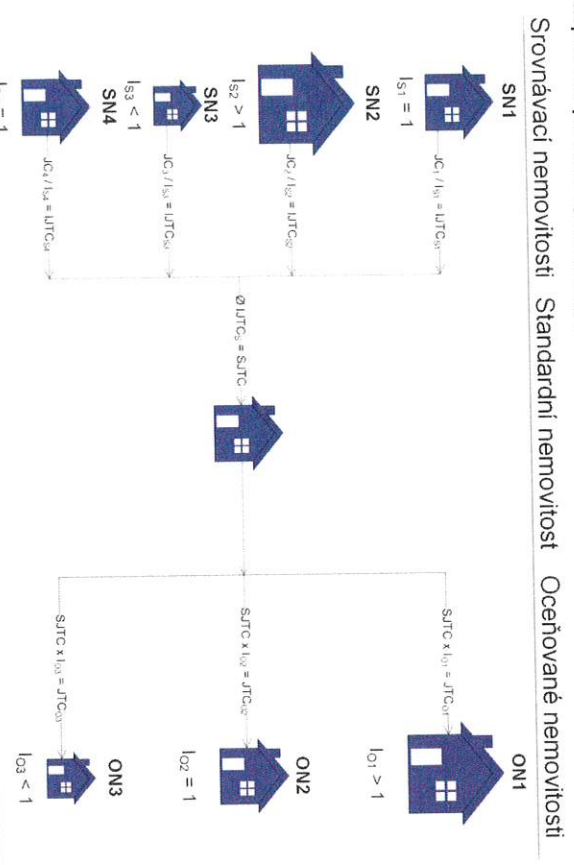
Vyhodnocením charakteristiky polohy indexovaných jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitostí (JTCs) je následně stanovena standardní jednotková tržní cena (SUTC).

Na základě standardní jednotkové tržní ceny (SUTC) a jednotlivých indexů oceňovaných nemovitostí (I₀) jsou následně stanoveny jednotkové tržní ceny oceňovaných nemovitostí (JTC₀), z nichž je poté odvozena jejich výsledná hodnota.

Jednotkovou tržní cenou se rozumí obvyklá cena za 1 m² užité plochy jednotky.

Obrázek 4-2 graficky znázorňuje výše popsaný postup stanovení hodnoty nemovitosti metodou nepřímého porovnání jednotkových cen.

Obrázek 4-2 Grafické znázornění postupu stanovení hodnoty nemovitosti metodou nepřímého porovnání jednotkových cen



Zdroj: vlastní zpracování

Obrázek 4-1 znázorňuje situaci, kdy srovnávací nemovitost SN1 a SN4 jsou kvalitativně srovnatelné se standardní nemovitostí, a I_S je tedy u těchto nemovitostí (transakcí) roven 1. Srovnávací nemovitost SN2 je kvalitativně lepší než standardní nemovitost, a tedy I_S nabývá hodnot větších než 1. Naproti tomu srovnávací nemovitost SN3 je kvalitativně horší než standardní nemovitost, a tedy I_S nabývá hodnot menších než 1.

Obdobná logika platí i pro oceňované nemovitosti, kde v daném případě je oceňovaná nemovitost ON1 se zvažovaným standardem kvalitativně lepší a I_O je u této nemovitosti tedy větší než 1. Oproti tomu oceňovaná nemovitost ON3 je kvalitativně horší než standardní nemovitost, a I_O tedy nabývá hodnot menších než 1. Oceňovaná nemovitost ON2 je pak kvalitativně srovnatelná se standardní nemovitostí, I_O je tedy pro tuto nemovitost roven 1.

4.1.3 Postup určení ceny Zjištěné

Předmětem ocenění jsou nebytové jednotky nacházející se ve víceúčelové budově.

Na základě výše uvedeného je zjištěná cena Předmětu ocenění určena jako součet:

- zjištěné ceny nebytových jednotek určených dle § 21 Vyhlášky;
- zjištěné ceny spoluvlastnického podílu na pozemku určené dle § 2 Vyhlášky;
- zjištěné ceny spoluvlastnického podílu na venkovních úpravách určené dle § 18 Vyhlášky.

4.1.3.1 Určení zjištěné ceny pozemku dle § 2 Vyhlášky

(1) Cenová mapa stavebních pozemků zahrnuje:

- textovou část obsahující
 - věcnou analýzu stavu místního trhu s nemovitými věcmi a komentář k možnostem jeho dalšího rozvoje, zejména ve vztahu k velikosti a charakteru obce, vnitřním i vnějším faktorům a místním zvláštnostem, které ovlivňují jeho kvalitu a úroveň cen,
 - popis použitého mapového podkladu a jeho kvality z hlediska souladu stavu evidovaného v katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu,
 - komentář ke zdrojům cen, použitým pro vypracování grafické části, a výsledky jejich rozboru,
 - popis postupu zpracování a předpoklad doby účinnosti,

b) grafickou část obsahující

- mapu se zobrazením stavebních pozemků na území obce v měřítku 1: 5 000 nebo větším,
- popisné údaje, kterými jsou zejména názvy obcí, názvy katastrálních území, místních částí obce, náměstí a ulic, popřípadě parcelní čísla pozemků,
- ceny u jednotlivých stavebních pozemků, popřípadě ceny vymezených skupin parcel se stavebními pozemky se shodným účelem užití a stejnou stavební vybaveností.

(2) Návrh cenové mapy stavebních pozemků nebo její změny předkládá obec před jejím vydáním Ministerstvu financí k vyjádření v listinné podobě složené do formátu A4 nebo v elektronické podobě na nosiči dat.

(3) Do cenové mapy stavebních pozemků lze zařadit pouze stavební pozemky. Pokud jsou do cenové mapy stavebních pozemků zařazeny i jiné než stavební pozemky, které z důvodu malého měřítka mapy nelze při zpracování vyjmout, je nutné toto uvést do její textové části.

(4) Stavební pozemek, který je zařazen do cenové mapy stavebních pozemků, se ocení podle § 3 až 5, pokud ho nelze cenou z cenové mapy ocenit, protože

- a) je ve skupině parcel s nevyznačenou cenou,
- b) má některé své části v cenové mapě stavebních pozemků obce ve skupinách parcel neoceněných nebo s rozdílnými cenami,
- c) je v jednotném funkčním celku, ve kterém všechny pozemky nejsou oceněny v cenové mapě stavebních pozemků obce v měřítku 1 : 5 000 nebo v měřítku podrobnějším stejnou cenou, nebo
- d) je zatížen právem stavby.

(5) Pozemek, který není podle § 9 odst. 2 zákona o oceňování majetku stavebním pozemkem, nelze podle cenové mapy stavebních pozemků ocenit. Takový pozemek se ocení podle příslušného ustanovení této vyhlášky.

(6) Stavební pozemek neoceněný cenou v cenové mapě stavebních pozemků se ocení podle § 3 až 5.

4.1.3.2 Určení zjištěné ceny venkovních úprav dle § 18 Vyhlášky

(1) Cena venkovní úpravy, kromě té, která je zahrnuta v ceně stavby oceňované porovnávacím způsobem, se určí vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou, uvedenou v příloze č. 17 k této vyhlášce, popřípadě v příloze č. 15 k této vyhlášce a násobí se koeficienty K_5 z tabulky č. 41 a násobí se koeficienty K_5 z tabulky č. 1 přílohy č. 20 k této vyhlášce a K_i z přílohy č. 41 k této vyhlášce.

Pokud skutečná konstrukce venkovní úpravy neodpovídá způsobu provedení uvedenému v příloze č. 17 k této vyhlášce, popřípadě v příloze č. 15 k této vyhlášce, upraví se základní cena přiměřeně k odchylce a násobí se koeficienty K_5 z tabulky č. 1 přílohy č. 20 k této vyhlášce, a K_i z přílohy č. 41 k této vyhlášce.

(2) Cena venkovních úprav uvedených v příloze č. 17 k této vyhlášce na pozemcích v jednotném funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 12 typu J, K přílohy č. 8

k této vyhlášce nebo podle § 13, jsou-li s těmito stavbami společně užívány, se určí podle odstavce 1 nebo, s výjimkou položek č. 2, 5, 2, 7, 15, 19, 21, 23 přílohy č. 17 k této vyhlášce, zjednodušeným způsobem ve výši 2,0 až 3,5 % z ceny stavby oceňované podle § 12 typu J, K přílohy č. 8 k této vyhlášce nebo ve výši 3,5 až 5,0 % z ceny stavby oceňované podle § 13, popřípadě ze součtu cen těchto staveb a cen staveb oceňovaných podle § 15 a 16, pokud jsou tyto stavby s nimi společně užívány, určených podle § 10.

(3) Cena venkovní úpravy neuvedená v příloze č. 17 k této vyhlášce, popřípadě v příloze č. 15 k této vyhlášce se určí podle nákladu na pořízení v době oceňování.

4.1.3.3 Určení ceny zjištěné jednotek dle § 21 Vyhlášky

(1) Cena jednotky se určí vynásobením počtu m^2 podlahové plochy, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1 k této vyhlášce, základní cenou upravenou podle odstavců 2 až 4.

(2) Cena jednotky, která je byt, nebo která zahrnuje byt nebo soubor bytů, ve stavbách neuvedených v příloze č. 8 k této vyhlášce pod typem J, K, nebo kterou je nebytový prostor, nebo která zahrnuje nebytový prostor nebo soubor nebytových prostorů a cena jednotky, která zahrnuje soubor bytů a nebytových prostorů, nebo rozestavěná jednotka, se určí nákladovým způsobem podle vzorce:

$$C_{Jn} = \sum_{i=1}^n C_{B_i} + pCP,$$

kde

C_{Jn}cena jednotky určená nákladovým způsobem v Kč,

C_{B_i}cena i-tého bytu nebo nebytového prostoru v Kč,

pCP.....cena příslušného podílu jednotky na pozemku v Kč,

i.....pořadové číslo bytu nebo nebytového prostoru v jednotce,

n.....počet bytů nebo nebytových prostorů v jednotce.

(3) Cena bytu nebo nebytového prostoru se určí podle vzorce

$$CB = PP \times ZCU,$$

kde

CB.....cena bytu nebo nebytového prostoru v Kč,

PP.....podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru v m², určená podle přílohy č. 1 k této vyhlášce;

ZCU.....základní cena upravená bytu nebo nebytového prostoru v Kč za m².

(4) Základní cena upravená bytu nebo nebytového prostoru se určí podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_4 \times K_5 \times K_1$$

kde

ZCU.....základní cena upravená bytu nebo nebytového prostoru v Kč za m²,

ZC.....základní cena bytu nebo nebytového prostoru v Kč za m², uvedená

- a) u rodinného domu v příloze č. 11 k této vyhlášce,
- b) u budovy a hal v přílohách č. 8 a 9 k této vyhlášce,

K₁.....koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 10 k této vyhlášce. U bytu nebo nebytového prostoru v rodinném domě se použije koeficient K₁=1,000,

K₄.....koeficient vybavení stavby a oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru (položky č. 7, 10, 12 až 17, 19 až 26 přílohy č. 11 tabulky č. 6 k této vyhlášce podle typu stavby u bytů v rodinných domech nebo položky č. 7, 9, 11, 13, 14, 15, 18 až 23, 25, 26 příloh č. 8 a 9 k této vyhlášce podle typu stavby v ostatních případech se posuzují podle vybavení bytu nebo nebytového prostoru, ostatní položky se posuzují ve vztahu k vybavení stavby) se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n)$$

kde

1 a 0,54...konstanty,

n.....součet cenových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v tabulkách č. 1 až 3 v příloze č. 21 k této vyhlášce s nadstandardním vybavením, snížený o součet cenových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

Výše koeficientu K₄ je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen na základě zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení v podstandardním, respektive nadstandardním provedení; pro účely výpočtu K₄ dále platí, že

a) není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 21 k této vyhlášce uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, určí se její cenový podíl podle bodu č. 8 písm. c) této přílohy; určený cenový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a přičte se k součtu cenových podílů, přitom se výše ostatních cenových podílů nemění,

b) je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení podle příloh č. 8, 9 a 11 k této vyhlášce, odečte se její cenový podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a stanoví se pro ni nový cenový podíl postupem podle bodu a),

c) chybí-li ve stavbě konstrukce uvedená v příslušné tabulce přílohy č. 21 k této vyhlášce, vynásobí se její cenový podíl koeficientem 1,852 a odečte se od součtu cenových podílů,

K₅.....koeficient polohový uvedený v tabulce č. 1 v příloze č. 20 k této vyhlášce,

K₁.....koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 k této vyhlášce, vztažený k cenové úrovni roku 1994.

(5) Cena příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání, se pro účely ocenění bytu nebo nebytového prostoru vypočte podle příslušných ustanovení vyhlášky a k ceně bytu nebo nebytového prostoru se připočte poměrně podle velikosti spolum vlastnického podílu na společných částech domu.

(6) Spoluvlastnický podíl na pozemku či na pozemcích a popřípadě na trvalých porostech se ocení samostatně podle části druhé a páté.

4.1.3.4 § 50 Vyhlášky

Celková cena zjištěná se zaokrouhluje na desetikoruny.

5 ODHAD OBVYKLÉ CENY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Zpracovatelé: Ing. Petr Turczer, Ing. David Jalovecký

Popis postupu při sběru a tvorbě dat: Pro účely této kapitoly byla provedena analýza reálného trhu zájmových nemovitostí, dále byly využity informace poskytnuté Zadavatelem a aplikovány postupy obvyklé v oceňovatelské praxi.

5.1 Východisko odhadu obvyklé ceny

Úkolem tohoto znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny a určení ceny zjištěné.

Obvyklá cena Předmětu ocenění je v souladu s výše uvedeným stanovená porovnávacím přístupem metodou přímého a nepřímého porovnání na základě provedené porovnávací analýzy.

5.2 Stanovení obvyklé ceny Předmětu ocenění porovnávacím přístupem

V této kapitole je provedeno stanovení obvyklé ceny Předmětu ocenění porovnávacím přístupem, a to konkrétně metodou přímého a nepřímého porovnání.

5.2.1 Stanovení obvyklé ceny Kanceláři metodou nepřímého porovnání

5.2.1.1 Stanovení indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - IJTCs

Pro potřeby stanovení hodnoty Kanceláři metodou nepřímého porovnání byly užity srovnávací nemovitosti z jejich databáze popsané v další kapitole, přičemž pro každou ze srovnávacích nemovitostí byly stanoveny indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) a jejich indexované jednotkové tržní ceny (IJTCs).

Při výběru srovnávacích nemovitostí jsme se soustředili zejména na způsob využití, velikost a lokalitu. Vzhledem k faktu, že přímo v ulici Palackého se nenachází dostatečně množství porovnatelných objektů, byly tyto vzaty i z přílehlých lokalit. Vliv tohoto faktu a dalších případných odlišností srovnávacích nemovitostí od nemovitosti standardní jsou eliminovány vhodnou aplikací porovnávacího přístupu.

Informace o všech srovnávacích nemovitostech v databázi jsou vztáжены k datu vypracování tohoto znaleckého posudku.

V závislosti na posuzovaných parametrech srovnávacích a oceňované nemovitosti byly pro výpočet jednotlivých indexů srovnávacích nemovitostí (I_s) a indexů oceňovaných nemovitostí (I_o) použity dílčí koeficienty odlišnosti uvedené v tabulce níže.

Tabulka 5-1 Postup stanovení indexu srovnávací nemovitosti (I_s), indexů oceňovaných nemovitostí (I_o) a použité dílčí koeficienty odlišnosti užitě pro stanovení obvyklé ceny Kanceláři

| Koeficient | Název koeficientu |
|------------|--|
| K_1 | Lokalita |
| K_2 | Velikost užitné plochy [m ²] |
| K_3 | Typ konstrukce |
| K_4 | Technický stav |
| K_5 | Vybavení a provedení |
| K_6 | Příslušenství |
| K_7 | Možnost parkování |
| K_8 | Další vlivy |

$$I_s (I_o) = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8$$

Zdroj: Vlastní zpracování

5.2.1.1.1 Definice standardní nemovitosti

Za standardní nemovitost byla považována nebytová jednotka využitelná jako kanceláře nebo komerční prostor umístěná v Olomouci a v obdobných lokalitách. Hodnocená kritéria a parametry standardní nemovitosti jsou uvedeny v tabulce níže.

Tabulka 5-2 Definice parametrů standardní nemovitosti

| Koeficient | Standardní úroveň koeficientu |
|----------------------------------|-------------------------------|
| Lokalita (K_1) | k. ú. Olomouc-město |
| Velikost užitné plochy (K_2) | 101 - 250 |
| Typ konstrukce (K_3) | zděná / skeletová |
| Technický stav (K_4) | dobrý |
| Vybavení a provedení (K_5) | standardní |

| Koefficient | Standardní úroveň koeficientu |
|--|-------------------------------|
| Prislušenství (K_6) | standardní |
| Možnost parkování (K_7) | v ulici |
| Další vlivy (K_8) | bez vlivu |
| $K_1 * K_3 * K_5 * K_4 * K_6 * K_7 * K_8 = 1,00$ | |

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.1.1.2 Databáze srovnávacích nemovitostí

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 4 srovnávací objekty u nichž jsou známy hodnocené parametry a prodejní ceny.

Databáze srovnávacích nemovitostí byla vytvořena na základě veřejně dostupných zdrojů (jedná se o nemovitosti s realizovanými kupními cenami v rozmezí let 2021 až 2023). Stáří jednotlivých nabyvacích titulů bylo zohledněno přepočtem kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění.

Přepočet realizovaných cen pro srovnávací nemovitosti představující realizované transakce byl proveden na základě aplikace koeficientu data transakce. Jedná se o multiplikační koeficient vyjadřující časovou změnu cen nemovitosti vztaženou k datu ocenění. Pro účely tohoto znaleckého posudku bylo při stanovení koeficientu data transakce vycházeno z veřejně dostupných dat dokumentujících vývoj cen v segmentu nemovitosti určených jako průměr segmentu nemovitosti publikovaných společností Hypoteční banka, a.s. Průměr indexů cen jednotlivých typů nemovitosti zveřejňovaný společností Hypoteční banka, a.s. (tzv. HB Index) dle názoru GT nejlépe vystihuje časový vývoj cen zájmového typu nemovitosti od data prodeje k období ocenění.

5.2.1.1.3 Stanovení indexované jednotkové obvyklé ceny srovnávacích nemovitostí – IJTCs

Stanovení indexované jednotkové tržní ceny jednotlivých srovnávacích nemovitostí (IJTCs) na základě jejich kvalitativních a kvantitativních parametrů, stejně jako užití dílčí koeficienty odlišnosti a z nich odvozené indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí (Is) uvádí Tabulka 5-3 níže.

Tabulka 5-3 Stanovení indexů srovnávacích nemovitostí (Is) a indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí (JTCs)

| Obecné informace | 1 | 2 | 3 | 4 |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| Zdroj ceny | Realizovaná cena V-4469/2022-805 | Realizovaná cena V-5073/2022-805 | Realizovaná cena V-13958/2021-805 | Realizovaná cena V-199/2023-805 |
| Číslo řízení | 1. kvartál 2022 | 1. kvartál 2022 | 3. kvartál 2021 | 1. kvartál 2023 |
| Datum transakce | 2 622 416,06 | 5 092 748,43 | 4 546 346,51 | 4 140 000,00 |
| Realizovaná cena [Kč] | 1,11 | 1,11 | 1,23 | 1,00 |
| Koeficient data transakce | 2 910 881,83 | 5 652 950,76 | 5 592 006,21 | 4 140 000,00 |
| Upravená srovnávací cena [Kč] | 63,80 | 123,90 | 111,80 | 90,40 |
| Užitná plocha [m ²] | 45 625,11 | 45 625,11 | 50 017,94 | 45 796,46 |
| JTCs [Kč/m ²] | | | | |
| Komparace | | | | |
| Lokalita (K ₁) | k.ú. Olomouc-město 1,00 | k.ú. Olomouc-město 1,00 | k.ú. Olomouc-město 1,00 | k.ú. Olomouc-město 1,00 |
| Velikost užitné plochy (K ₂) | 51 - 100 1,05 | 101 - 250 1,00 | 101 - 250 1,00 | 51 - 100 1,05 |
| Typ konstrukce (K ₃) | zděná / skeletová 1,00 | zděná / skeletová 1,00 | zděná / skeletová 1,00 | zděná / skeletová 1,00 |
| Technický stav (K ₄) | dobrý 1,00 | dobrý 1,00 | dobrý 1,00 | dobrý 1,00 |
| Vybavení a provedení (K ₅) | shell & core 0,80 | shell & core 0,80 | shell & core 0,80 | shell & core 0,80 |
| Příslušenství (K ₆) | standardní 1,00 | standardní 1,00 | standardní 1,00 | standardní 1,00 |
| Možnost parkování (K ₇) | v ulici 1,00 | v ulici 1,00 | v ulici 1,00 | v ulici 1,00 |
| Další vlivy (K ₈) | bez vlivu 1,00 | bez vlivu 1,00 | samosvatný vstup z ulice 1,10 | bez vlivu 1,00 |
| Index srovnávací nemovitosti (Is) | 0,84 | 0,80 | 0,88 | 0,84 |
| JTCs [Kč/m ²] | 54 315,61 | 57 031,39 | 56 838,57 | 54 519,60 |

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn. Upravená srovnávací cena byla stanovena jako součin realizované ceny a koeficientu data transakce.

Sklepně prodané jednotky vybrané do porovnání se nacházejí ve stejné budově, jako jednotky oceňované, přičemž bylo ověřeno, že se nejedná o transakce mezi spřízněnými osobami. Zároveň je volbou těchto porovnávacích vzorků zohledněn technický stav Předmětu ocenění.

5.2.1.2 Stanovení standardní jednotkové ceny – SJTC

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí (Is) z databáze byly určeny jejich indexované jednotkové tržní ceny (JUTCs) – viz Tabulka 5-3. Žádná ze srovnávacích nemovitostí nebyla ze srovnání vyloučena. Pro určení standardní jednotkové tržní ceny bylo tedy použito všech 4 srovnávacích nemovitostí (viz Tabulka 5-4).

Tabulka 5-4 Stanovení standardní jednotkové tržní ceny Kanceláři

| Statistické vyhodnocení | |
|--|------------------|
| Celkový počet srovnávacích nemovitostí | 4 |
| Počet použitých srovnávacích nemovitostí | 4 |
| Minimum použitých hodnot [Kč/m ²] | 54 315,61 |
| Maximum použitých hodnot [Kč/m ²] | 57 031,39 |
| Směrodatná odchylka [Kč/m²] | 1 457,92 |
| Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²] | 54 218,37 |
| Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²] | 57 134,21 |
| Průměr použitých hodnot (SJTC) [Kč/m²] | 55 676,29 |

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.1.3 Stanovení obvyklé ceny Kanceláři

Na základě koeficientů odlišnosti $K_1 - K_8$ oceňovaných nemovitostí byl určen jejich Index odlišnosti (Io) a výsledné jednotkové tržní ceny oceňovaných nemovitostí (JTCo).

Tabulka 5-5 Stanovení obvyklé ceny Kanceláři

| Nemovitost | Lokalita (K ₁) | Velikost užitné plochy (K ₂) | Typ konstrukce (K ₃) | Technický stav (K ₄) | Vybavení a provedení (K ₅) | Přisloušenství (K ₆) | Možnost parkování (K ₇) | Další vlivy (K ₈) | Index oceňované nemovitosti (Io) | SJTc [Kč/m ²] | JTCo [Kč/m ²] | Užitná plocha [m ²] | Hodnota (zaokrouhleno na tisíce Kč) [Kč] |
|-------------------|----------------------------|--|----------------------------------|----------------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------|--|
| Jednotka 1198/2 | k. ú. Olomouc | 101 - 250 | zděná / skeletová | dobrý | shell & core | standardní | v ulici | bez vlivu | 0,80 | 55 676,29 | 44 541,03 | 121,20 | 5 398 000,00 |
| Jednotka 1198/28 | k. ú. Olomouc | 101 - 250 | zděná / skeletová | dobrý | shell & core | standardní | v ulici | samosatný vstup z ulice | 0,88 | 55 676,29 | 48 995,14 | 125,90 | 6 168 000,00 |
| Jednotka 1198/29 | k. ú. Olomouc | 101 - 250 | zděná / skeletová | dobrý | shell & core | standardní | v ulici | samosatný vstup z ulice | 0,88 | 55 676,29 | 48 995,14 | 143,40 | 7 026 000,00 |
| Jednotka 1198/31 | k. ú. Olomouc | 51 - 100 | zděná / skeletová | dobrý | shell & core | standardní | v ulici | bez vlivu | 0,84 | 55 676,29 | 46 768,08 | 86,10 | 4 027 000,00 |
| Jednotka 1198/102 | k. ú. Olomouc | < 50 | zděná / skeletová | dobrý | technická místnost | standardní | v ulici | bez vlivu | 0,55 | 55 676,29 | 30 621,96 | 8,70 | 266 000,00 |
| Jednotka 1198/103 | k. ú. Olomouc | < 50 | zděná / skeletová | dobrý | skladový prostor | standardní | v ulici | bez vlivu | 0,55 | 55 676,29 | 30 621,96 | 5,60 | 171 000,00 |
| Jednotka 1198/104 | k. ú. Olomouc | < 50 | zděná / skeletová | dobrý | skladový prostor | standardní | v ulici | bez vlivu | 0,55 | 55 676,29 | 30 621,96 | 15,70 | 481 000,00 |
| Jednotka 1198/106 | k. ú. Olomouc | < 50 | zděná / skeletová | dobrý | kolárna | standardní | v ulici | bez vlivu | 0,55 | 55 676,29 | 30 621,96 | 18,30 | 560 000,00 |
| Jednotka 1198/107 | k. ú. Olomouc | < 50 | zděná / skeletová | dobrý | technická místnost | standardní | v ulici | bez vlivu | 0,55 | 55 676,29 | 30 621,96 | 18,60 | 570 000,00 |
| Jednotka 1198/11 | k. ú. Olomouc | < 50 | zděná / skeletová | dobrý | standardní | standardní | v ulici | bez vlivu | 1,10 | 55 676,29 | 61 243,92 | 25,90 | 1 586 000,00 |
| Jednotka 1198/1 | k. ú. Olomouc | 250 - 1000 | zděná / skeletová | dobrý | standardní | standardní | v ulici | bez vlivu | 0,95 | 55 676,29 | 52 892,48 | 622,00 | 32 899 000,00 |

| Nemovitost | Lokalita (K ₁) | Velikost užitné plochy (K ₂) | Typ konstrukce (K ₃) | Technický stav (K ₄) | Vybavení a provedení (K ₅) | Příslušenství (K ₆) | Možnost parkování (K ₇) | Další vlivy (K ₈) | Index oceňované nemovitosti (I ₀) | S _{JTC} [Kč/m ²] | J _{TCo} [Kč/m ²] | Užitná plocha [m ²] | Hodnota (zaokrouhleno na tisíce Kč) [Kč] |
|------------------|----------------------------|--|----------------------------------|----------------------------------|--|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|--|
| Jednotka 1198/12 | k. ú. Olomouc 1,00 | 1000 - 2000 0,90 | zděná / skeletová 1,00 | dobry 1,00 | standardní 1,00 | standardní 1,00 | v ulici 1,00 | bez vlivu 1,00 | 0,90 | 55 676,29 | 50 108,66 | 1 846,60 | 92 531 000,00 |
| Jednotka 1198/13 | k. ú. Olomouc 1,00 | 1000 - 2000 0,90 | zděná / skeletová 1,00 | dobry 1,00 | standardní 1,00 | standardní 1,00 | v ulici 1,00 | bez vlivu 1,00 | 0,90 | 55 676,29 | 50 108,66 | 1 847,70 | 92 586 000,00 |
| Jednotka 1198/14 | k. ú. Olomouc 1,00 | 1000 - 2000 0,90 | zděná / skeletová 1,00 | dobry 1,00 | standardní 1,00 | standardní 1,00 | v ulici 1,00 | bez vlivu 1,00 | 0,90 | 55 676,29 | 50 108,66 | 1 802,20 | 90 306 000,00 |
| Celkem | | | | | | | | | | | | | 334 575 000,00 |

Zdroj: vlastní zpracování

Obvyklá cena Kanceláři stanovená pomocí porovnávacího přístupu činí k datu ocenění (po zaokrouhlení na tisíce Kč):

334 575 000,00 Kč.

5.2.2 Stanovení obvyklé ceny Garáží metodou přímého porovnání

5.2.2.1 Stanovení indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - LJTCs

Pro potřeby stanovení hodnoty Garáží metodou přímého porovnání byly použity srovnávací nemovitosti z jejich databáze popsané v další kapitole, přičemž pro každou ze srovnávacích nemovitostí byly stanoveny indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí (Is) a jejich indexované jednotkové tržní ceny (LJTCs).

Při výběru srovnávacích nemovitostí jsme se soustředili zejména na způsob využití objektu a lokalitu. Vzhledem k faktu, že přímo v ulici Palackého se nenachází dostatečně množství porovnatelných objektů, byly tyto vzaty i z přílehlých lokalit. Vliv tohoto faktu a dalších případných odlišností srovnávacích nemovitostí od nemovitostí standardní byly eliminovány vhodnou aplikací porovnávacího přístupu.

Informace o všech srovnávacích nemovitostech v databázi jsou vztaheny k datu vypracování tohoto znaleckého posudku.

V závislosti na posuzovaných parametrech srovnávacích a oceňované nemovitosti byly pro výpočet jednotlivých indexů srovnávacích nemovitostí (Is) a indexů oceňovaných nemovitostí použity následující koeficienty odlišnosti:

Tabulka 5-6 Postup stanovení indexu srovnávací nemovitosti (Is) a použité dílčí koeficienty odlišnosti užitě pro stanovení obvyklé ceny Garáží

| Koeficient | Název koeficientu |
|----------------|-------------------|
| K ₁ | Lokalita |
| K ₂ | Typ konstrukce |
| K ₃ | Technický stav |
| K ₄ | Typ parkování |
| K ₅ | Další vlivy |

$$I_s = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$$

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.2.1.1 Databáze srovnávacích nemovitostí

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 4 srovnávací objekty u nichž jsou znány hodnocené parametry a prodejní ceny.

Databáze srovnávacích nemovitostí byla vytvořena na základě veřejně dostupných zdrojů (jedná se o nemovitosti s realizovanými kupními cenami v rozmezí let 2019 až 2023).

Na základě provedené analýzy reálního trhu nemovitostí se zaměřením na podzemní garážová stání jsme dospěli k závěru, že hodnota garážových stání se od roku 2019 do data ocenění výrazně nezměnila. Na základě výše uvedeného nebylo nutné přepočítat kupní ceny k datu ocenění.

5.2.2.1.2 Stanovení jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - LJTCs Garáží

Stanovení indexované jednotkové tržní ceny jednotlivých srovnávacích nemovitostí (LJTCs) na základě jejich kvalitativních a kvantitativních parametrů, stejně jako užití dílčí koeficienty odlišnosti a z nich odvozené indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí (Is) uvádí Tabulka 5-7 níže.

Tabulka 5-7 Stanovení indexů srovnávacích nemovitostí (I_S) a indexované obvyklé ceny srovnávacích nemovitostí (IUTCs)

| Obecné informace | Garáže | 1 | 2 | 3 | 4 |
|--|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Zdroj ceny | X | Realizovaná cena | Realizovaná cena | Realizovaná cena | Realizovaná cena |
| Číslo řízení | X | V-13027/2023-805 | V-21582/2021-805 | V-19247/2019-805 | V-9964/2023-805 |
| Datum transakce | X | 3. kvartál 2023 | 4. kvartál 2021 | 4. kvartál 2019 | 3. kvartál 2023 |
| Realizovaná cena [Kč] | X | 300 000,00 | 350 000,00 | 350 000,00 | 400 000,00 |
| Koeficient data transakce | X | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Upravená srovnávací cena [Kč] | X | 300 000,00 | 350 000,00 | 350 000,00 | 400 000,00 |
| Počet parkovacích stání [Ks] | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| IUTCs [Kč/Ks] | X | 300 000,00 | 350 000,00 | 350 000,00 | 400 000,00 |
| Komparace | | | | | |
| Lokalita (K ₁) | k. ú. Olomouc-město 1,00 | k. ú. Hodolany 0,95 | k. ú. Olomouc-město 1,00 | k. ú. Olomouc-město 1,00 | k. ú. Olomouc-město 1,00 |
| Typ konstrukce (K ₂) | zděná / skeletová 1,00 | zděná / skeletová 1,00 | zděná / skeletová 1,00 | zděná / skeletová 1,00 | zděná / skeletová 1,00 |
| Technický stav (K ₃) | velmi dobrý 1,00 | velmi dobrý 1,00 | dobrý 0,95 | dobrý 0,95 | novostavba 1,15 |
| Typ parkování (K ₄) | garážové stání 1,00 | garážové stání 1,00 | garážové stání 1,00 | garážové stání 1,00 | garážové stání 1,00 |
| Další vlivy (K ₅) | bez vlivu 1,00 | bez vlivu 1,00 | bez vlivu 1,00 | bez vlivu 1,00 | bez vlivu 1,00 |
| Index srovnávací nemovitosti (I _S) | 1,00 | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 1,15 |
| IUTCs [Kč/Ks] | 350 114,42 | 313 789,47 | 368 421,05 | 368 421,05 | 347 826,09 |

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn. Upravená srovnávací cena byla stanovena jako součin realizované ceny a koeficientu data transakce.

5.2.2.2 Statistické vyhodnocení použité metody ocenění

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí (Is) z databáze byly určeny jejich následně indexované tržní ceny (JTCo) viz Tabulka 5-7. Žádná ze srovnávacích nemovitostí nebyla ze srovnání vyloučena. Pro určení jednotkové obvyklé ceny oceňované nemovitosti (JTCo) byly tedy použity všechny 4 srovnávací nemovitosti (viz Tabulka 5-8).

Tabulka 5-8 Statistické vyhodnocení použité metody ocenění

| Statistické vyhodnocení | |
|---|-------------------|
| Celkový počet srovnávacích nemovitostí | 4 |
| Počet použitých srovnávacích nemovitostí | 4 |
| Minimum použitých hodnot [Kč/m ²] | 315 789,47 |
| Maximum použitých hodnot [Kč/m ²] | 368 421,05 |
| Směrodatná odchylka [Kč/ks] | 24 857,62 |
| Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/ks] | 325 256,80 |
| Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/ks] | 374 972,04 |
| Průměr použitých hodnot (JTCo) | 350 114,42 |

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.2.3 Stanovení obvyklé ceny Garáží porovnávacím přístupem

Hodnota Garáží byla stanovena na základě součinnu výsledné jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti (JTCo) a počtem garážových stání.

Tabulka 5-9 Stanovení hodnoty Garáží porovnávacím přístupem

| Nemovitosti | Počet stání [ks] | JTCo [Kč/ks] | Hodnota (zaokrouhleno na tisíce Kč) [Kč] |
|---------------|------------------|--------------|--|
| Garáže | 246 | 350 114,42 | 86 128 000,00 |
| Celkem | | | 86 128 000,00 |

Zdroj: vlastní zpracování

Hodnota Garáží stanovená pomocí porovnávacího přístupu činí k datu ocenění (po zaokrouhlení na tisíce Kč):

86 128 000,00 Kč

5.3 Rekapitulace stanovení obvyklé ceny Předmětu ocenění

Niže je uvedena rekapitulační tabulka s výslednou hodnotou Předmětu ocenění.

Tabulka 5-10 Rekapitulace stanovení obvyklé ceny Předmětu ocenění

| Funkční celek | Hodnota [Kč] |
|-------------------------------|-----------------------|
| Kanceláře | 334 575 000,00 |
| Garáže | 86 128 000,00 |
| Předmět ocenění celkem | 420 703 000,00 |

Zdroj: vlastní zpracování

Obvyklá cena Předmětu ocenění stanovená pomocí porovnávacího přístupu činí k datu ocenění (po zaokrouhlení na tisíce Kč):

420 703 000,00 Kč bez DPH.

6 URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Zpracovatelé: Ing. Petr Turczer, Ing. David Jalovecký

Popis postupu při sběru a tvorbě dat: Zjištěná cena Předmětu ocenění byla určena v souladu s aktuálně platnou Vyhláškou a Zákonem.

6.1 Východisko zjištěné ceny

Pro určení zjištěné ceny Předmětu ocenění jsme postupovali v souladu s aktuálně platným Zákonem a Vyhláškou. Východiska provedeného ocenění jsou uvedena v následujících bodech:

- Předmět ocenění je tvořen nebytovými jednotkami a k nim náležícím spolevlastnickým podílem na společných částech a pozemku.
- Zjištěná cena nebytových jednotek je určena dle § 21 Vyhlášky.
- Dle § 2 Vyhlášky je zjištěná cena stavebních pozemků určena dle cenové mapy stavebních pozemků.
- Zjištěná cena společných venkovních úprav stavby je určena dle § 18 vyhlášky.
- Jakékoliv odlišnosti v technickém stavu a vybavení jednotlivých jednotek je zohledněno v rámci koeficientu vybavení stavby K_4 .
 - V rámci provedeného ocenění není u některých jednotek kalkulováno s omezeným rozpětím koeficientu vybavení K_4 z důvodu jejich velmi podstandardního vybavení (jedná se o stav shell & core).
- Veškeré zvažované parametry a vstupy pro potřeby stanovení zjištěné ceny jsou patrné z přílohy č. 1 tohoto posudku.

6.2 Určení ceny zjištěné Předmětu ocenění

Podrobné určení ceny zjištěné k datu ocenění je uvedeno v Příloze č. 1 tohoto znaleckého posudku. Zjištěná cena je určena za pomoci oceňovacího softwaru Delta-NEM. V následujících tabulkách je uvedena rekapitulace zjištěné ceny předmětu ocenění.

Tabulka 6-1 Rekapitulace určení zjištěné ceny Předmětu ocenění

| Jednotka | Zjištěná cena [Kč] |
|--|-----------------------|
| Jednotka 1198/101 | 69 009 436,01 |
| Jednotka 1198/105 | 107 568 651,95 |
| Jednotka 1198/102 | 202 613,06 |
| Jednotka 1198/103 | 123 291,15 |
| Jednotka 1198/104 | 381 727,00 |
| Jednotka 1198/106 | 448 255,03 |
| Jednotka 1198/107 | 498 217,18 |
| Jednotka 1198/11 | 887 670,30 |
| Jednotka 1198/2 | 3 773 580,20 |
| Jednotka 1198/28 | 3 339 153,21 |
| Jednotka 1198/29 | 4 271 802,58 |
| Jednotka 1198/31 | 2 277 244,56 |
| Jednotka 1198/1 | 23 028 690,83 |
| Jednotka 1198/12 | 68 236 843,50 |
| Jednotka 1198/13 | 68 277 604,85 |
| Jednotka 1198/14 | 66 547 815,10 |
| Výsledná cena činní celkem | 418 872 596,51 |
| Cena po zaokrouhlení podle § 50 | 418 872 600,00 |

Zdroj: Delta-NEM, Příloha č. 1, vlastní zpracování

Detailně zpracované určení zjištěné ceny je uvedeno v Příloze č. 1 tohoto znaleckého posudku.

7 SHRNU TÍ POUŽITÝCH PŘÍSTUPŮ OCENĚNÍ

Zpracovatelé: Ing. Petr Turcer, Ing. David Jalovecký

7.1 Interpretace výsledků

V souladu s odbornou otázkou zadanou Zadávatelům jsme stanovili obvyklou cenu a určili zjištěnou cenu Předmětu ocenění.

Zjištěná cena a cena obvyklá dosahují různých úrovní z titulu naprosto odlišného přístupu a logiky ocenění. Výsledek je rekapitulován níže.

Pro stanovení obvyklé ceny Předmětu ocenění jsme zvolili porovnávací přístup, na jehož základě jsme dospěli k hodnotě (matematicky zaokrouhloeno na tisíce Kč):

420 703 000,00 Kč bez DPH

(slovy: čtyři sta dvacet milionů sedm set tři tisíc korun českých).

Určení zjištěné ceny Předmětu ocenění jsme provedli dle Vyhlášky platné ke dni ocenění, na jejímž základě jsme dospěli k hodnotě (zaokrouhloeno dle § 50 Vyhlášky):

418 872 600,00 Kč bez DPH

(slovy: čtyři sta osmnáct milionů osm set sedmdesát dva tisíc šest set korun českých).

S ohledem na požadavek Zadávatelů uvádíme níže výsledné hodnoty obvyklé ceny a ceny zjištěné v rozdělení na dvě části, a to na jednotky pronajaté Statutárnímú městú Olomouc a ostatní jednotky.

Tabulka 7-1 jednotky pronajaté Statutárnímú městú Olomouc

| Jednotka | Obvyklá cena [Kč] | Zjištěná cena [Kč] |
|-------------------|-------------------|--------------------|
| Jednotka 1198/1 | 32 899 000,00 | 23 028 690,83 |
| Jednotka 1198/12 | 92 531 000,00 | 68 236 843,50 |
| Jednotka 1198/13 | 92 586 000,00 | 68 277 604,85 |
| Jednotka 1198/14 | 90 306 000,00 | 66 547 815,10 |
| Jednotka 1198/106 | 560 000,00 | 448 255,03 |

| Jednotka | Obvyklá cena [Kč] | Zjištěná cena [Kč] |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| Jednotka 1198/107 | 570 000,00 | 498 217,18 |
| Celkem | 309 452 000,00 | 227 037 426,49 |

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce níže je uvedena rekapitulace obvyklé ceny a ceny zjištěné ostatních jednotek nepronajatých Statutárnímú městú Olomouc.

Tabulka 7-2 jednotky nepronajaté Statutárnímú městú Olomouc

| Jednotka | Obvyklá cena [Kč] | Zjištěná cena [Kč] |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| Jednotka 1198/2 | 5 398 000,00 | 3 773 580,20 |
| Jednotka 1198/28 | 6 168 000,00 | 3 339 153,21 |
| Jednotka 1198/29 | 7 026 000,00 | 4 271 802,58 |
| Jednotka 1198/31 | 4 027 000,00 | 2 277 244,56 |
| Jednotka 1198/11 | 1 586 000,00 | 887 670,30 |
| Jednotka 1198/102 | 266 000,00 | 202 613,06 |
| Jednotka 1198/103 | 171 000,00 | 123 291,15 |
| Jednotka 1198/104 | 481 000,00 | 381 727,00 |
| Jednotka 1198/101 | 34 311 000,00 | 69 009 436,01 |
| Jednotka 1198/105 | 51 817 000,00 | 107 568 651,95 |
| Celkem | 111 251 000,00 | 191 835 170,02 |

Zdroj: vlastní zpracování

7.2 Kontrola postupu znalce

GT prohlašuje, že jsme v souladu s § 52 písm. a) až e) VoVKZČ provedli kontrolu postupu znalce následujícím způsobem:

Výběr zdrojů dat – obsahuje kapitola 1.6.

Sběr a vytvoření dat – obsahuje kapitola 1.6.

Zpracování dat – obsahuje kapitola 3, 5 a 6.

Analýza dat a formulace výsledků – obsahuje kapitola 3, 5 a 6.

Interpretace výsledků analýzy dat – obsahuje kapitola 7.1.

Kontrola postupu je prováděna v této kapitole.

Závěr obsahuje kapitola 8.

8 ZÁVĚR

Odborná otázka:

Dle § 40, odst. 1 písm. a) VoVZČ ZoZ, je úkolem tohoto znaleckého posudku stanovení ceny obvyklé a určení ceny zjištěné vybraných nemovitých věcí evidovaných:

- na listu vlastnictví číslo 5215, katastrální území 710504 Olomouc-město, obec 500496 Olomouc, včetně součástí a příslušenství:
 - i. jednotka č. 1198/1, způsob využití: jiný nebytový prostor, způsob ochrany: památkově chráněné území, nacházející se v budově č. p. 1198 (list vlastnictví č. 5166) na pozemku p. č. st. 1873, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 6220/156643 na společných částech budovy č. p. 1198 a na pozemku p. č. st. 1873;
 - ii. jednotka č. 1198/12, způsob využití: jiný nebytový prostor, způsob ochrany: památkově chráněné území, nacházející se v budově č. p. 1198 (list vlastnictví č. 5166) na pozemku p. č. st. 1873, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 18466/156643 na společných částech budovy č. p. 1198 a na pozemku p. č. st. 1873;
 - iii. jednotka č. 1198/13, způsob využití: jiný nebytový prostor, způsob ochrany: památkově chráněné území, nacházející se v budově č. p. 1198 (list vlastnictví č. 5166) na pozemku p. č. st. 1873, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 18477/156643 na společných částech budovy č. p. 1198 a na pozemku p. č. st. 1873;
 - iv. jednotka č. 1198/14, způsob využití: jiný nebytový prostor, způsob ochrany: památkově chráněné území, nacházející se v budově č. p. 1198 (list vlastnictví č. 5166) na pozemku p. č. st. 1873, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 18022/156643 na společných částech budovy č. p. 1198 a na pozemku p. č. st. 1873;
 - v. jednotka č. 1198/106, způsob využití: jiný nebytový prostor, způsob ochrany: památkově chráněné území, nacházející se v budově č. p. 1198 (list vlastnictví č. 5166) na pozemku p. č. st. 1873, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 183/156643 na společných částech budovy č. p. 1198 a na pozemku p. č. st. 1873;
 - vi. jednotka č. 1198/107, způsob využití: jiný nebytový prostor, způsob ochrany: památkově chráněné území, nacházející se v budově č. p. 1198 (list vlastnictví č. 5166) na pozemku p. č. st. 1873, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 186/156643 na společných částech budovy č. p. 1198 a na pozemku p. č. st. 1873;
 - vii. jednotka č. 1198/2, způsob využití: rozestavěná jednotka, způsob ochrany: památkově chráněné území, nacházející se v budově č. p. 1198 (list vlastnictví č. 5166) na pozemku p. č. st. 1873, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 1212/156643 na společných částech budovy č. p. 1198 a na pozemku p. č. st. 1873;
 - viii. jednotka č. 1198/28, způsob využití: rozestavěná jednotka, způsob ochrany: památkově chráněné území, nacházející se v budově č. p. 1198 (list vlastnictví č. 5166) na pozemku p. č. st. 1873, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 1259/156643 na společných částech budovy č. p. 1198 a na pozemku p. č. st. 1873;
 - ix. jednotka č. 1198/29, způsob využití: rozestavěná jednotka, způsob ochrany: památkově chráněné území, nacházející se v budově č. p. 1198 (list vlastnictví č. 5166) na pozemku p. č. st. 1873, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 1434/156643 na společných částech budovy č. p. 1198 a na pozemku p. č. st. 1873;

- x. jednotka č. 1198/31, způsob využití: rozestavěná jednotka, způsob ochrany: památkově chráněné území, nacházející se v budově č. p. 1198 (list vlastnictví č. 5166) na pozemku p. č. st. 1873, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 86/1156643 na společných částech budovy č. p. 1198 a na pozemku p. č. st. 1873;
- xi. jednotka č. 1198/11, způsob využití: jiný nebytový prostor, způsob ochrany: památkově chráněné území, nacházející se v budově č. p. 1198 (list vlastnictví č. 5166) na pozemku p. č. st. 1873, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 259/156643 na společných částech budovy č. p. 1198 a na pozemku p. č. st. 1873;
- xii. jednotka č. 1198/102, způsob využití: jiný nebytový prostor, způsob ochrany: památkově chráněné území, nacházející se v budově č. p. 1198 (list vlastnictví č. 5166) na pozemku p. č. st. 1873, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 87/156643 na společných částech budovy č. p. 1198 a na pozemku p. č. st. 1873;
- xiii. jednotka č. 1198/103, způsob využití: jiný nebytový prostor, způsob ochrany: památkově chráněné území, nacházející se v budově č. p. 1198 (list vlastnictví č. 5166) na pozemku p. č. st. 1873, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 56/156643 na společných částech budovy č. p. 1198 a na pozemku p. č. st. 1873;
- xiv. jednotka č. 1198/104, způsob využití: jiný nebytový prostor, způsob ochrany: památkově chráněné území, nacházející se v budově č. p. 1198 (list vlastnictví č. 5166) na pozemku p. č. st. 1873, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 157/156643 na společných částech budovy č. p. 1198 a na pozemku p. č. st. 1873;
- xv. jednotka č. 1198/105, způsob využití: garáž, způsob ochrany: památkově chráněné území, nacházející se v budově č. p. 1198 (list vlastnictví č. 5166) na pozemku p. č. st. 1873, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 34643/156643 na společných částech budovy č. p. 1198 a na pozemku p. č. st. 1873;
- na listu vlastnictví číslo 5224, katastrální území 710504 Olomouc-město, obec 500496 Olomouc, včetně součástí a příslušenství:
- xvi. spoluvlastnický podíl o velikosti 98/155 na jednotce č. 1198/101, způsob využití: garáž, způsob ochrany: památkově chráněné území, nacházející se v budově č. p. 1198 (list vlastnictví č. 5166) na pozemku p. č. st. 1873, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 3482626/24279665 na společných částech budovy č. p. 1198 a na pozemku p. č. st. 1873.

GT stanovila na základě tohoto znaleckého posudku obvyklou cenu Předmětu ocenění

(zaokrouhleno na celé tisíce Kč) ve výši

420 703 000,00 Kč bez DPH

(Slovy: čtyři sta dvacet miliónů sedm set tři tisíc korun českých),

z toho činí jednotky v pronájmu Statutárnímu městu Olomouc

309 452 000,00 Kč bez DPH.

GT určila na základě tohoto znaleckého posudku zjištěnou cenu Předmětu ocenění

(zaokrouhleno dle § 50 Vyhlášky) ve výši

418 872 600,00 Kč bez DPH

(Slovy: čtyři sta osmáct miliónů osm set sedmdesát dva tisíc šest set korun českých),

z toho činí jednotky v pronájmu Statutárnímu městu Olomouc

227 037 426,49 Kč bez DPH.

Znalečné a náhradu nákladů GT účtuje podle daňového dokladu

Pozn.: Zjištěná cena a cena obvyklá dosahují různých úrovní z titulu naprosto odlišného přístupu a logiky ocenění. Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním.

9 SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1 Určení ceny zjištěné v programu Delta-NEM – protokol výpočtu
- Příloha č. 2 Kopie výpisu z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 5166, 5224 a 5215, katastrální území: 710504 Olomouc-město.
- Příloha č. 3 Snímek katastrální mapy s vyznačením oceňovaných nemovitostí
- Příloha č. 4 Fotodokumentace pořízená v rámci místního šetření
- Příloha č. 5 Informace o realizovaných cenách srovnávacích nemovitostí

10 POSLEDNÍ STRANA

Znalecká doložka:

Společnost Grant Thornton Appraisal services a.s., se sídlem Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ: 275 99 582, byla dne 31. října 2006 zapsána na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti České republiky č.j. 234/2006-ODS-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru Ekonomika, Ekologie, Právní vztahy k cizině, Elektrotechnika a Kybernetika s rozsahem znaleckého oprávnění ve znění rozhodnutí č.j. 173/2012-OSD-SZN/17:

Obor Ekonomika

pro účelní evidenci: české a mezinárodní účetní standardy, účetnictví podnikatelů, finančních institucí, organizací veřejného sektoru, investiční a ekonomické rozbor, stanovení reálné hodnoty pro účelní účely, sledování výše a snižování nákladů, kontroling, environmentální účetnictví, environmentální reporting (reporting environmentálních rizik, environmentálních dopadů, politik, strategií, závazků či environmentálního profilu, reporting emisí skleníkových plynů, reporting znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadu a sanace znečištění, reporting výroby a spotřeby energie, sledování a snižení environmentálních nákladů, ekonomické souvislosti)

pro daněovou a celni problematiku: daně, danový systém České republiky a Evropské unie, mezinárodní smlouvy o zamezení dvojího zdanění, způsob stanovení a stanovení převodních (zúčtovacích) cen mezi společnými osobami pro danové účely, posouzení a vynechání činnosti vyzkoumá a vyvoje v kontextu danových úlev, posouzení a vynechání výše slevy na daní z příjmu u poplatníka, kterému byly poskytnuty investiční podbídky, posouzení splnění zvláštních podmínek, za kterých lze uplatnit slevu na daní z příjmu u poplatníka, kterému byly poskytnuty investiční podbídky, zařizování majetku do odpisových tříd pro danové účely

pro mzdy: ocenění naturální mzdy a jiných nepeněžních příjmů

pro oblast veřejné podpory:

ocenění věci movitých a nemovitých, oceňování práv, pohledávek a závazků, nehmotného majetku a jiných majetkových hodnot, oceňování služeb, oceňování investičních instrumentů, majetkových účastí a obchodních podílů, oceňování nepeněžních vkladů do obchodních společností, oceňování výtěžných podílů, posuzování ceny bydlení pro účely stanovení nájemného, oceňování podniku a její části, oceňování obchodního jmění zejména při přeměně právnických osob, přezkoumání návrhu smlouvy

Obor Ekologie

o úzdi, vypořádání v peněžích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na akcionáře, resp. společnostka, přezkoumání projektu rozdělení a přezkoumání smlouvy o rozdělení a převzetí obchodního jmění, přezkoumání ovládací smlouvy a smlouvy o převodu zisku, přezkoumání přiměřenosti ceny nebo smluvního poměru cenových papírů při povinné nabídce převzetí, přezkoumání přiměřenosti ceny při veřejném návrhu smlouvy o převodu cenných papírů, stanovení a posouzení přiměřené ceny nebo smluvního poměru cenových papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídky na odkoupení, přezkoumání o vztazích mezi propojenými osobami, ekonomika správy majetku v rámci likvidace, konkursu a vypořádání, oceňování podnikatelských rizik, oceňování ochranných známek a jiných práv průmyslového vlastnictví, počítačových programů (software), výrobné technických a jiných hospodářsky využitelných poznatků (know-how), autoritativní práva a podobných práv pravum autoritativní, odhadu environmentálních rizik, ocenění znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadu znečištění a nákladů na sanaci znečištění a odstranění ekologických záležitostí

Obor Právní vztahy k cizině

identifikace a hodnocení ekologických a environmentálních rizik, environmentálních dopadů, politik, strategií, cílů, reporting emisí skleníkových plynů, reporting znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadu znečištění, sanace ekologických záležitostí

Obor Elektrotechnika

mezinárodní právo soukromé (občanské, obchodní, rodinné a pracovní) a mezinárodní právo veřejné automatizace

Obor Kybernetika

výpočetní technika – informační systémy, informační technologie, inteligentní systémy a síť, počítačové systémy a síť, počítačová grafika a multimedia, digitální zpracování obrazu, licencování informačních systémů, technologií, licencování výpočetních a počítačových programů

Číslo položky, pod kterou je znalecký posudek zapsán v evidenci posudků: 080862/2023

V Praze dne 15. 12. 2023

Na zpracování znaleckého posudku se podíleli:

Otisk kulaté pečeti:

Ing. Petr Turczer

Ing. Petr Turczer, předseda
Grant Thornton Appraisal services, a.s.

Ing. David Jábčický

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Pro potřeby zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán žádný konzultant.

PŘÍLOHY

Grant Thornton Appraisal services a.s., Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4, Česká republika,
IČ: 275 99 582, DIČ: CZ27599582
Obchodní rejstřík: Městský soud v Praze oddíl B, vložka 23987

PŘÍLOHA Č. 1

A. Nález

1. Znalecký úkol

Dle § 40, odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti (uvedená vyhláška dále také jako „VoVZČ“) zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (uvedený zákon dále také jako „ZoZ“), je úkolem tohoto znaleckého posudku stanovení ceny obvyklé a určení ceny zjištěné vybraných nemovitých věcí evidovaných na listech vlastnictví č. 5215, 5166 a 5224 v katastrální území Olomouc-město za účelem zvažovaného odkupu.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Místní šetření bylo provedeno dne 12. 10. 2023 na adrese Palackého 1198/14, 779 00 Olomouc za účasti zástupců Statutárního města Olomouc, zástupce společnosti NAMIRO s.r.o. a zástupců GT. V rámci místního šetření byla provedena prohlídka oceňovaných Nemovitostí a zjištěn jejich skutečný stav k datu provedení místního šetření, přičemž tento dle informací poskytnutých Zadavatelem odpovídá skutečnému stavu Nemovitostí k datu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

| | | |
|------------------------|--|------------------------|
| Kraj | Olomoucký | |
| Obec | Olomouc | |
| Katastrální území | Olomouc-město (710504) | |
| Část obce | Olomouc | |
| Ulice | Palackého 1198/14 | |
| PSČ | 779 00 | |
| Počet obyvatel | 99 496 | |
| List vlastnictví číslo | 5166 | |
| Vlastníci: | | |
| | 1. APEX medical centrum, s.r.o. Sportovní 898, 79841 Kostelec na Hané | podíl 2 357 / 156 643 |
| 665 | 2. | podíl 275 209 / 24 279 |
| | 3. Emily - móda s.r.o. č. p. 363, 78383 Troubelice | podíl 559 / 156 643 |
| | 4. GEISLER spol. s r.o. Peřinova 331/4, Černovír, 77900 Olomouc | podíl 1 009 / 156 643 |
| | 5. | podíl 642 / 156 643 |
| | 6. | podíl 829 / 156 643 |
| | 7. JKT OKNA Olomouc s.r.o. Na střelnici 429/30, Lazce, 77900 Olomouc | podíl 904 / 156 643 |
| | 8. | podíl 11 / 5 053 |

| | | | |
|---------|-----|---|------------------------|
| 665 | 9. | | podíl 223 791 / 24 279 |
| | 10. | | podíl 692 / 156 643 |
| | 11. | Mechanik spol. s r.o., Nedokončená 1578, Kyje, 19800 Praha 9 | podíl 1 502 / 156 643 |
| 279 665 | 12. | NAMIRO s.r.o. Palackého 1198/14, 77900 Olomouc | podíl 19 218 536 / 24 |
| | 13. | | podíl 725 / 156 643 |
| | 14. | | podíl 677 / 156 643 |
| | 15. | | podíl 1 180 / 156 643 |
| 665 | 16. | | podíl 288 426 / 24 279 |
| | 17. | | podíl 607 / 156 643 |
| | 18. | | podíl 740 / 156 643 |
| | | 11000 Praha 5 | |
| 279 665 | 19. | Statutární město Olomouc | podíl 1 634 702 / 24 |
| | | Horní náměstí 583, 77900 Olomouc | |
| | 20. | Stebar one s.r.o. | podíl 1 301 / 156 643 |
| | 21. | Na Florenci 1332/23, Nové Město, 11000 Praha 1 | podíl 823 / 156 643 |
| | 22. | | podíl 638 / 156 643 |
| 665 | 23. | | podíl 196 934 / 24 279 |
| 665 | 24. | | podíl 35 537 / 24 279 |

Obsah

1. Pozemky a příslušenství stavby
 - 1.1. Pozemky na LV číslo 5166 – § 2
 - 1.2. Vodovodní přípojka – § 18
 - 1.3. Retenční nádrž – § 17
 - 1.4. Kanalizační šachta – § 18
 - 1.5. Kanalizační přípojka – § 18
 - 1.6. Diesseagregát – § 18
2. Jednotky
 - 2.1. Jednotka 1198/101 – § 21
 - 2.2. Jednotka 1198/105 – § 21
 - 2.3. Jednotka 1198/102 – § 21
 - 2.4. Jednotka 1198/103 – § 21
 - 2.5. Jednotka 1198/104 – § 21
 - 2.6. Jednotka 1198/106 – § 21
 - 2.7. Jednotka 1198/107 – § 21
 - 2.8. Jednotka 1198/11 – § 21
 - 2.9. Jednotka 1198/2 – § 21
 - 2.10. Jednotka 1198/28 – § 21
 - 2.11. Jednotka 1198/29 – § 21
 - 2.12. Jednotka 1198/31 – § 21
 - 2.13. Jednotka 1198/1 – § 21
 - 2.14. Jednotka 1198/12 – § 21
 - 2.15. Jednotka 1198/13 – § 21
 - 2.16. Jednotka 1198/14 – § 21

B. Posudek

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 337/2022 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

| Popis znaku | Hodnocení znaku | P _i |
|--|--|----------------|
| 1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi | II. Nabídka odpovídá poptávce | 0,00 |
| 2 Vlastnické vztahy | V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku | 0,00 |
| 3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci | II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území | 0,00 |
| 4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby) | II. Bez vlivu | 0,00 |
| 5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost) | II. Bez dalších vlivů | 0,00 |

| | | |
|----------------------------|--|------|
| 6 Povodňové riziko | IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | 1,00 |
| 7 Význam obce | I. Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli | 1,20 |
| 8 Poloha obce | II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) | 1,10 |
| 9 Občanská vybavenost obce | I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | 1,05 |
| Index trhu | $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,386$ | |

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3, Budovy pro obchod a administrativu)

| Popis znaku | Hodnocení znaku | P_i |
|--|--|-------|
| 1 Druh a účel užití stavby | I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | 0,65 |
| 2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí | I. Rezidenční zástavba | 0,08 |
| 3 Poloha pozemku v obci | II. Navazující na střed (centrum) obce | 0,05 |
| 4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci | I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | 0,00 |
| 5 Občanská vybavenost v okolí pozemku | I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | 0,00 |
| 6 Dopravní dostupnost k pozemku | VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | 0,10 |
| 7 Osobní hromadná doprava | IV. MHD – centrum obce | 0,03 |
| 8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti | IV. Výhodná – pro pozemek se stavbou s komerční využitelností | 0,10 |
| 9 Obyvatelstvo | II. Bezproblémové okolí | 0,00 |
| 10 Nezaměstnanost | II. Průměrná nezaměstnanost | 0,00 |
| 11 Vlivy ostatní neuvedené | II. Bez dalších vlivů | 0,00 |
| Index polohy | $I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,884$ | |

1. Pozemky a příslušenství stavby

1.1 Pozemky na LV číslo 5166 – § 2

§ 2 – Pozemky oceněné dle cenové mapy stavebních pozemků

| Parc. č. | Název | Výměra [m ²] | Základní cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|----------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------|--------------|
| st. 1873 | zastavěná plocha a nádvoří | 2 450 | 5 100,- | 12 495 000,- |

Pozemky na LV číslo 5166 – zjištěná cena **12 495 000,- Kč**

1.2 Vodovodní přípojka – § 18

PE 100

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--|--------------------------------|
| 1.1.6.3. Přípojka vody DN 50 mm | |
| Základní jednotková cena ZJC | 465,- Kč/m |
| Množství M | 4,00 m |
| Polohový koeficient K ₅ | 1,100 |
| Kód klasifikace CZ-CC | 2222 Vedení vody místní trubní |
| Koeficient změny cen staveb K _i | 3,070 |

Ocenění

| | | |
|--|---|-------------|
| Základní cena M × ZJC | | 1 860,- Kč |
| Korekce základní ceny | | |
| Polohový koeficient K ₅ | × | 1,1000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i | × | 3,0700 |
| Cena stavby | = | 6 281,22 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | | |
|-------------------------------------|------------------------|---|-------------|
| Stáří | S | = | 10 roků |
| Předpokládaná další životnost | D | = | 80 roků |
| Předpokládaná životnost | Z = S + D | = | 90 roků |
| Opotřebení | O = S / Z × 100 % | = | 11,111 % |
| Odpočet opotřebení | 6 281,22 Kč × 11,111 % | - | 697,91 Kč |
| Cena objektu po odečtení opotřebení | | = | 5 583,31 Kč |

Výpočet ceny stavby (§ 10)

| | | | |
|--|---------------------------|---|-------------|
| Index trhu | I _T | = | 1,000 |
| Index polohy | I _P | = | 0,884 |
| Cena stavby určená nákladovým způsobem CS _N | | = | 5 583,31 Kč |
| Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy pp = I _T × I _P | | × | 0,884 |
| Cena stavby | CS = CS _N × pp | = | 4 935,65 Kč |

Vodovodní přípojka – zjištěná cena **4 935,65 Kč**

1.3 Retenční nádrž – § 17

Retenční nádrž na regulaci odtoku dešťové vody do veřejné kanalizace.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|-----------------------------------|--|
| Typ stavby | 2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy |
| Objekt | Nádrže a jímky pozemních čistíren odpadních vod |
| Konstrukční charakteristika | zděná z cihel, tvárnic nebo bloků |
| Polohový koeficient K_5 | 1,100 |
| Kód klasifikace CZ-CC | 221232 Nádrže, jímky, objekty čistíren odpadních vod - pozemní (kromě budov) |
| Kód SKP | 46.21.64.1 nádrže, jímky, objekty čistíren odpadních vod pozemní |
| Koeficient změny cen staveb K_i | 3,057 |
| Množství M | 30,30 m ³ |

Ocenění

| | | |
|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Základní cena | 8 198,- Kč/m ³ | |
| Polohový koeficient K_5 | × | 1,1000 |
| Koeficient změny cen staveb K_i | × | 3,0570 |
| Základní cena upravená ZCU | = | 27 567,41 Kč/m ³ |
| Cena stavby M × ZCU | = | 835 292,52 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | |
|-------------------------------------|--------------------------|-----------------|
| Stáří S | = | 10 roků |
| Předpokládaná další životnost D | = | 70 roků |
| Předpokládaná životnost Z = S + D | = | 80 roků |
| Opotřebení O = S / Z × 100 % | = | 12,500 % |
| Odpočet opotřebení | 835 292,52 Kč × 12,500 % | - 104 411,57 Kč |
| Cena objektu po odečtení opotřebení | = | 730 880,95 Kč |

Výpočet ceny stavby (§ 10)

| | | |
|---|---|----------------------|
| Index trhu I_T | = | 1,000 |
| Index polohy I_P | = | 0,884 |
| Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N | = | 730 880,95 Kč |
| Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$ | × | 0,884 |
| Cena stavby $CS = CS_N \times pp$ | = | 646 098,76 Kč |
| Retenční nádrž – zjištěná cena | | 646 098,76 Kč |

1.4 Kanalizační šachta – § 18

Kanalizační vstupní šachta z betonových prefabrikovaných dílců.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|---|---------------|
| 2.2.2. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 3.00 m | |
| Základní jednotková cena ZJC | 9 450,- Kč/ks |
| Množství M | 1 ks |
| Polohový koeficient K_5 | 1,100 |

Kód klasifikace CZ-CC 2223 Vedení kanalizace místní trubní
 Koeficient změny cen staveb K_i 3,019

Ocenění

| | | |
|-----------------------------------|---|--------------|
| Základní cena $M \times ZJC$ | | 9 450,- Kč |
| Korekce základní ceny | | |
| Polohový koeficient K_5 | × | 1,1000 |
| Koeficient změny cen staveb K_i | × | 3,0190 |
| Cena stavby | = | 31 382,51 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | | |
|-------------------------------------|--|---|--------------|
| Stáří | S | = | 10 roků |
| Předpokládaná další životnost | D | = | 70 roků |
| Předpokládaná životnost | $Z = S + D$ | = | 80 roků |
| Opotřebení | $O = S / Z \times 100 \%$ | = | 12,500 % |
| Odpočet opotřebení | $31\,382,51 \text{ Kč} \times 12,500 \%$ | - | 3 922,81 Kč |
| Cena objektu po odečtení opotřebení | | = | 27 459,70 Kč |

Výpočet ceny stavby (§ 10)

| | | | |
|---|-----------------------|---|--------------|
| Index trhu | I_T | = | 1,000 |
| Index polohy | I_P | = | 0,884 |
| Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N | | = | 27 459,70 Kč |
| Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$ | × | | 0,884 |
| Cena stavby | $CS = CS_N \times pp$ | = | 24 274,37 Kč |

Kanalizační šachta – zjištěná cena 24 274,37 Kč

1.5 Kanalizační přípojka – § 18

Původní kameninová přípojka DN 300.

Zatřídění pro potřeby ocenění

2.1.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm

Základní jednotková cena ZJC 1 810,- Kč/m
 Množství M 9,10 m
 Polohový koeficient K_5 1,100
 Kód klasifikace CZ-CC 2223 Vedení kanalizace místní trubní
 Koeficient změny cen staveb K_i 3,019

Ocenění

| | | |
|-----------------------------------|---|--------------|
| Základní cena $M \times ZJC$ | | 16 471,- Kč |
| Korekce základní ceny | | |
| Polohový koeficient K_5 | × | 1,1000 |
| Koeficient změny cen staveb K_i | × | 3,0190 |
| Cena stavby | = | 54 698,54 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | | |
|-------------------------------|---|---|---------|
| Stáří | S | = | 23 roků |
| Předpokládaná další životnost | D | = | 67 roků |

| | | | |
|-------------------------------------|--|---|--------------|
| Předpokládaná životnost | $Z = S + D$ | = | 90 roků |
| Opotřebení | $O = S / Z \times 100 \%$ | = | 25,556 % |
| Odpočet opotřebení | $54\,698,54 \text{ Kč} \times 25,556 \%$ | = | 13 978,76 Kč |
| Cena objektu po odečtení opotřebení | | = | 40 719,78 Kč |

Výpočet ceny stavby (§ 10)

| | | | |
|---|-----------------------|----------|--------------|
| Index trhu | I_T | = | 1,000 |
| Index polohy | I_P | = | 0,884 |
| Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N | | = | 40 719,78 Kč |
| Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$ | | \times | 0,884 |
| Cena stavby | $CS = CS_N \times pp$ | = | 35 996,29 Kč |

Kanalizační přípojka – zjištěná cena 35 996,29 Kč

1.6 Dieselagregát – § 18

Dieselagregát pro účely záložního zdroje elektřiny.

Zatřídění pro potřeby ocenění

35.1. Jiné - počet

Základní jednotková cena ZJC 1 070 669,- Kč/ks

Množství M 1 ks

Ocenění

| | | | |
|------------------------------|--|---|----------------|
| Základní cena $M \times ZJC$ | | = | 1 070 669,- Kč |
| Cena stavby | | = | 1 070 669,- Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | | |
|-------------------------------------|---|---|---------------|
| Stáří | S | = | 10 roků |
| Předpokládaná další životnost | D | = | 70 roků |
| Předpokládaná životnost | $Z = S + D$ | = | 80 roků |
| Opotřebení | $O = S / Z \times 100 \%$ | = | 12,500 % |
| Odpočet opotřebení | $1\,070\,669,- \text{ Kč} \times 12,500 \%$ | = | 133 833,63 Kč |
| Cena objektu po odečtení opotřebení | | = | 936 835,37 Kč |

Výpočet ceny stavby (§ 10)

| | | | |
|---|-----------------------|----------|---------------|
| Index trhu | I_T | = | 1,000 |
| Index polohy | I_P | = | 0,884 |
| Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N | | = | 936 835,37 Kč |
| Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$ | | \times | 0,884 |
| Cena stavby | $CS = CS_N \times pp$ | = | 828 162,47 Kč |

Dieselagregát – zjištěná cena 828 162,47 Kč

2. Jednotky

2.1 Jednotka 1198/101 – § 21

Hromadná garáž v 2.PP.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|-----------------------------------|---|
| Typ jednotky | Jednotka v budově |
| Typ budovy | F. budovy pro administrativu |
| Svislá nosná konstrukce | monolitická betonová tyčová |
| Polohový koeficient K_5 | 1,100 |
| Kód klasifikace CZ-CC | 122 Budovy administrativní |
| Kód SKP | 46.21.14.3 budovy pro službu a administrativu |
| Koeficient změny cen staveb K_i | 2,774 |

Podlahové plochy jednotky PP

| Název garáž | Plocha [m ²] | | |
|----------------|--------------------------|-------|-----------|
| | celková | koef. | započtená |
| | 3 | | |
| | 553,70 | 1,00 | 3 553,70 |

Vybavení

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|-------------------------------------|------------|----------------|
| 1. Základy včetně zemních prací | 8,20 % | Standardní |
| 2. Svislé konstrukce | 17,40 % | Standardní |
| 3. Stropy | 9,30 % | Standardní |
| 4. Krov, střecha | 7,30 % | Standardní |
| 5. Krytiny střech | 2,10 % | Standardní |
| 6. Klempířské konstrukce | 0,60 % | Standardní |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | 6,90 % | Standardní |
| 8. Úprava vnějších povrchů | 3,30 % | Standardní |
| 9. Vnitřní obklady keramické | 1,80 % | Nevyskytuje se |
| 10. Schody | 2,90 % | Standardní |
| 11. Dveře | 3,10 % | Standardní |
| 12. Vrata | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 13. Okna | 5,20 % | Nevyskytuje se |
| 14. Povrchy podlah | 3,20 % | Standardní |
| 15. Vytápění – Dálkové | 4,20 % | Standardní |
| 16. Elektroinstalace | 5,70 % | Standardní |
| 17. Bleskosvod | 0,30 % | Standardní |
| 18. Vnitřní vodovod | 3,20 % | Standardní |
| 19. Vnitřní kanalizace | 3,10 % | Standardní |
| 20. Vnitřní plynovod | 0,20 % | Nevyskytuje se |
| 21. Ohřev vody | 1,70 % | Nevyskytuje se |
| 22. Vybavení kuchyní | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení | 3,00 % | Nevyskytuje se |
| 24. Výtahy | 1,40 % | Standardní |
| 25. Ostatní | 5,90 % | Nevyskytuje se |
| 26. Instalační prefabrikovaná jádra | 0,00 % | Neuvažuje se |

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4

| | | |
|------------------------------|-------------------------------------|----------|
| Základní koeficient K_4 | | 1,0000 |
| Úprava koeficientu K_4 | | |
| 9. Vnitřní obklady keramické | $-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$ | - 0,0180 |
| 13. Okna | $-0,54 \times 1,852 \times 5,20 \%$ | - 0,0520 |

| | | | |
|---|-------------------------------------|---|--------|
| 20. Vnitřní plynovod | $-0,54 \times 1,852 \times 0,20 \%$ | - | 0,0020 |
| 21. Ohřev vody | $-0,54 \times 1,852 \times 1,70 \%$ | - | 0,0170 |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení | $-0,54 \times 1,852 \times 3,00 \%$ | - | 0,0300 |
| 25. Ostatní | $-0,54 \times 1,852 \times 5,90 \%$ | - | 0,0590 |
| Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4 | | = | 0,8220 |

Ocenění

| | | |
|-----------------------------------|---|----------------------------|
| Základní cena ZC | | 9 263,10 Kč/m ² |
| Koeficient konstrukce K_1 | × | 1,1580 |
| Koeficient vybavení stavby K_4 | × | 0,8220 |
| Polohový koeficient K_5 | × | 1,1000 |
| Koeficient změny cen staveb K_i | × | 2,7740 |
| Základní cena upravená ZC_U | = | 26 905,18 Kč |

Cena jednotky základní PP × ZC_U = 95 612 938,17 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | | |
|-------------------------------------|-----------------------------|---|------------------|
| Stáří | S | = | 10 roků |
| Předpokládaná další životnost | D | = | 90 roků |
| Předpokládaná životnost | Z = S + D | = | 100 roků |
| Opotřebení | O = S / Z × 100 % | = | 10,000 % |
| Odpčet opotřebení | 95 612 938,17 Kč × 10,000 % | - | 9 561 293,82 Kč |
| Cena objektu po odečtení opotřebení | | = | 86 051 644,35 Kč |

Připočtení ceny technologického zařízení (vybavení) ve stavbě

Zařízení (vybavení) Garážová sekční vrata
 Popis Garážová sekční vrata oddělující veřejnou část parkoviště od soukromé.

| | | | |
|---|--------------------------------|---|-------------|
| Náklady na pořízení | 53 790 | = | 53 790,- Kč |
| Stáří | S = 10 roků | | |
| Předpokládaná další životnost | D = 40 roků | | |
| Opotřebení | S / (S + D) × 100 % = 20,000 % | × | 80,000 % |
| Zjištěná cena technologického zařízení (vybavení) | | = | 43 032,- Kč |

Zařízení (vybavení) EPS, Evakuační rozhlas
 Popis EPS, evakuační rozhlas.

Náklady na pořízení 2313456×35537/155643 = 528 217,05 Kč

| | | | |
|---|--------------------------------|---|---------------|
| Stáří | S = 10 roků | | |
| Předpokládaná další životnost | D = 40 roků | | |
| Opotřebení | S / (S + D) × 100 % = 20,000 % | × | 80,000 % |
| Zjištěná cena technologického zařízení (vybavení) | | = | 422 573,64 Kč |

Úprava ceny za technologická zařízení (vybavení) celkem + 465 605,64 Kč
 Cena objektu včetně technologických zařízení (vybavení) = 86 517 249,99 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

| | | | |
|---|-------|---|------------------|
| Index trhu | I_T | = | 1,386 |
| Index polohy | I_P | = | 0,884 |
| Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N | | = | 86 517 249,99 Kč |

$$\begin{array}{l} \text{Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy pp} = I_T \times I_P \\ \text{Cena stavby} \quad CS = CS_N \times pp \end{array} \quad \begin{array}{l} \times \\ = \end{array} \quad \begin{array}{l} 1,225 \\ 105\,983\,631,24 \text{ Kč} \end{array}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem

$$\begin{array}{l} \text{Cena příslušenství stavby a pozemku} \\ \text{Spoluvlastnický podíl:} \\ \text{Hodnota spoluvlastnického podílu:} \end{array} \quad \begin{array}{l} = \\ \times \\ = \end{array} \quad \begin{array}{l} 14\,034\,467,54 \text{ Kč} \\ 35\,537 / 156\,643 \\ 3\,183\,946,13 \text{ Kč} \end{array}$$

$$\begin{array}{l} + \\ = \end{array} \quad \begin{array}{l} 3\,183\,946,13 \text{ Kč} \\ 109\,167\,577,37 \text{ Kč} \end{array}$$

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb.

v účinném znění

Věcné břemeno zřízení, provozu, údržby, oprav zařízení distribuční soustavy - technologie VN, NN vč. kabelového vedení Vn 22kV a NN, umístěné v budově č.p.1198 pro oprávněnou stranu ČEZ Distribuce, a.s.

Věcné břemeno přístupu a užívání budovy za účelem zřízení, umístění, vedení, provozu, kontroly, opravy, údržby, montáže a modernizace tepelného zdroje a expanzního zařízení, komunikační vedení, tepelných přívodů a rozvodů včetně koncových topných a regulačních zařízení zdroje, odběru a vedení el. energie a připojení na kanalizaci a odběrné tepelné zařízení domu pro dodávku tepelné energie pro oprávněného OLTERM & TD Olomouc, a.s.

$$\begin{array}{l} \text{Dle odst. 5 se břemeno ocení částkou} \\ \text{Počet takto oceněných věcných břemen} \\ \text{Celková cena věcných břemen} \\ \text{Úprava ceny věcným břemenem} \\ \text{Cena po úpravě} \end{array} \quad \begin{array}{l} = \\ \times \\ = \\ - \\ = \end{array} \quad \begin{array}{l} 10\,000,- \text{ Kč} \\ 2 \\ 20\,000,- \text{ Kč} \\ 20\,000,- \text{ Kč} \\ 109\,147\,577,37 \text{ Kč} \end{array}$$

Úprava ceny vlastnickým podílem

$$\begin{array}{l} \text{Vlastnický podíl} \\ \text{Cena po úpravě} \end{array} \quad \begin{array}{l} \times \\ = \end{array} \quad \begin{array}{l} 98 / 155 \\ 69\,009\,436,01 \text{ Kč} \end{array}$$

Jednotka 1198/101 – zjištěná cena 69 009 436,01 Kč

2.2 Jednotka 1198/105 – § 21

Hromadná garáž v 1. PP.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|-----------------------------------|---|
| Typ jednotky | Jednotka v budově |
| Typ budovy | F. budovy pro administrativu |
| Svislá nosná konstrukce | monolitická betonová tyčová |
| Polohový koeficient K_5 | 1,100 |
| Kód klasifikace CZ-CC | 122 Budovy administrativní |
| Kód SKP | 46.21.14.3 budovy pro službu a administrativu |
| Koeficient změny cen staveb K_i | 2,774 |

Podlahové plochy jednotky PP

| Název | Plocha [m ²] | |
|-------|--------------------------|-----------------|
| garáž | celková | koef. započtená |
| | 3 | |
| | 464,30 | 1,00 |
| | | 3 464,30 |

Vybavení

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|-------------------------------------|------------|----------------|
| 1. Základy včetně zemních prací | 8,20 % | Standardní |
| 2. Svislé konstrukce | 17,40 % | Standardní |
| 3. Stropy | 9,30 % | Standardní |
| 4. Krov, střecha | 7,30 % | Standardní |
| 5. Krytiny střech | 2,10 % | Standardní |
| 6. Klempířské konstrukce | 0,60 % | Standardní |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | 6,90 % | Standardní |
| 8. Úprava vnějších povrchů | 3,30 % | Standardní |
| 9. Vnitřní obklady keramické | 1,80 % | Nevyskytuje se |
| 10. Schody | 2,90 % | Standardní |
| 11. Dveře | 3,10 % | Standardní |
| 12. Vrata | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 13. Okna | 5,20 % | Nevyskytuje se |
| 14. Povrchy podlah | 3,20 % | Standardní |
| 15. Vytápění | 4,20 % | Standardní |
| 16. Elektroinstalace | 5,70 % | Standardní |
| 17. Bleskosvod | 0,30 % | Standardní |
| 18. Vnitřní vodovod | 3,20 % | Standardní |
| 19. Vnitřní kanalizace | 3,10 % | Standardní |
| 20. Vnitřní plynovod | 0,20 % | Nevyskytuje se |
| 21. Ohřev vody | 1,70 % | Nevyskytuje se |
| 22. Vybavení kuchyní | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení | 3,00 % | Nevyskytuje se |
| 24. Výtahy | 1,40 % | Standardní |
| 25. Ostatní | 5,90 % | Nevyskytuje se |
| 26. Instalační prefabrikovaná jádra | 0,00 % | Neuvažuje se |

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

| | | |
|--|------------------------|----------|
| Základní koeficient K ₄ | | 1,0000 |
| Úprava koeficientu K ₄ | | |
| 9. Vnitřní obklady keramické | -0,54 × 1,852 × 1,80 % | - 0,0180 |
| 13. Okna | -0,54 × 1,852 × 5,20 % | - 0,0520 |
| 20. Vnitřní plynovod | -0,54 × 1,852 × 0,20 % | - 0,0020 |
| 21. Ohřev vody | -0,54 × 1,852 × 1,70 % | - 0,0170 |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení | -0,54 × 1,852 × 3,00 % | - 0,0300 |
| 25. Ostatní | -0,54 × 1,852 × 5,90 % | - 0,0590 |
| Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄ | | = 0,8220 |

Ocenění

| | | |
|---|----------------------------|--------------------|
| Základní cena ZC | 9 263,10 Kč/m ² | |
| Koeficient konstrukce K ₁ | × 1,1580 | |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ | × 0,8220 | |
| Polohový koeficient K ₅ | × 1,1000 | |
| Koeficient změny cen staveb K _i | × 2,7740 | |
| Základní cena upravená ZC _U | = 26 905,18 Kč | |
| Cena jednotky základní PP × ZC _U | | = 93 207 615,07 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | | | |
|-------------------------------------|-----------------------------|---|----------|------------------|
| Stáří | S | = | 10 roků | |
| Předpokládaná další životnost | D | = | 90 roků | |
| Předpokládaná životnost | Z = S + D | = | 100 roků | |
| Opotřebení | O = S / Z × 100 % | = | 10,000 % | |
| Odpočet opotřebení | 93 207 615,07 Kč × 10,000 % | - | | 9 320 761,51 Kč |
| Cena objektu po odečtení opotřebení | | = | | 83 886 853,56 Kč |

Připočtení ceny technologického zařízení (vybavení) ve stavbě

| | | | | |
|---|---|---|--|------------------|
| Zařízení (vybavení) | Parkovací systém | | | |
| Popis | Parkovací systém se závorami na vjezdu i výjezdu, pokladní automat a kamery snímající vjezd, výjezd a pokladní automat. | | | |
| Náklady na pořízení | 1 492 374 | = | | 1 492 374,- Kč |
| Stáří | S = 10 roků | | | |
| Předpokládaná další životnost | D = 20 roků | | | |
| Opotřebení | S / (S + D) × 100 % = 33,333 % | × | | 66,667 % |
| Zjištěná cena technologického zařízení (vybavení) | | = | | 994 920,97 Kč |
| Zařízení (vybavení) | EPS, Evakuační rozhlas | | | |
| Popis | EPS, evakuační rozhlas. | | | |
| Náklady na pořízení | 23 13456 × 34643 / 155643 | = | | 514 928,75 Kč |
| Stáří | S = 10 roků | | | |
| Předpokládaná další životnost | D = 40 roků | | | |
| Opotřebení | S / (S + D) × 100 % = 20,000 % | × | | 80,000 % |
| Zjištěná cena technologického zařízení (vybavení) | | = | | 411 943,- Kč |
| Úprava ceny za technologická zařízení (vybavení) celkem | | + | | 1 406 863,97 Kč |
| Cena objektu včetně technologických zařízení (vybavení) | | = | | 85 293 717,53 Kč |

Výpočet ceny stavby (§ 10)

| | | | | |
|--|---------------------------|---|-------|-------------------|
| Index trhu | I _T | = | 1,386 | |
| Index polohy | I _P | = | 0,884 | |
| Cena stavby určená nákladovým způsobem CS _N | | = | | 85 293 717,53 Kč |
| Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy pp = I _T × I _P | | × | | 1,225 |
| Cena stavby | CS = CS _N × pp | = | | 104 484 803,97 Kč |

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem

| | | | | |
|---|--|---|------------------|-------------------|
| Cena příslušenství stavby a pozemku | | = | 14 034 467,54 Kč | |
| Spoluvlastnický podíl: | | × | 34 643 / 156 643 | |
| Hodnota spoluvlastnického podílu: | | = | 3 103 847,98 Kč | |
| | | + | | 3 103 847,98 Kč |
| Cena po přičtení spoluvlastnického podílu | | = | | 107 588 651,95 Kč |

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Věcné břemeno zřízení, provozu, údržby, oprav zařízení distribuční soustavy - technologie VN, NN vč. kabelového vedení Vn 22kV a NN, umístěné v budově č.p.1198 pro oprávněnou stranu ČEZ Distribuce, a.s.

Věcné břemeno přístupu a užívání budovy za účelem zřízení, umístění, vedení, provozu, kontroly, opravy, údržby, montáže a modernizace tepelného zdroje a expanzního zařízení,

komunikační vedení, tepelných přívodů a rozvodů včetně koncových topných a regulačních zařízení zdroje, odběru a vedení el. energie a připojení na kanalizaci a odběrné tepelné zařízení domu pro dodávku tepelné energie pro oprávněného OLTERM & TD Olomouc, a.s.

| | | | |
|--|---|-------------|--------------------------|
| Dle odst. 5 se břemeno ocení částkou | = | 10 000,- Kč | |
| Počet takto oceněných věcných břemen | × | 2 | |
| Celková cena věcných břemen | = | 20 000,- Kč | |
| Úprava ceny věcným břemenem | | | - 20 000,- Kč |
| Cena po úpravě | = | | 107 568 651,95 Kč |
| Jednotka 1198/105 – zjištěná cena | | | 107 568 651,95 Kč |

2.3 Jednotka 1198/102 – § 21

Skladový prostor umístěný v 2.PP, ve kterém se nachází elektické rozvaděče.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|-----------------------------------|---|
| Typ jednotky | Jednotka v budově |
| Typ budovy | F. budovy pro administrativu |
| Svislá nosná konstrukce | monolitická betonová tyčová |
| Polohový koeficient K_5 | 1,100 |
| Kód klasifikace CZ-CC | 122 Budovy administrativní |
| Kód SKP | 46.21.14.3 budovy pro službu a administrativu |
| Koeficient změny cen staveb K_i | 2,774 |

Podlahové plochy jednotky PP

| Název sklad | Plocha [m ²] | | |
|----------------|--------------------------|-------|-----------|
| | celková | koef. | započtená |
| | 8,70 | 1,00 | 8,70 |

Vybavení

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|---------------------------------|------------|----------------|
| 1. Základy včetně zemních prací | 8,20 % | Standardní |
| 2. Svislé konstrukce | 17,40 % | Standardní |
| 3. Stropy | 9,30 % | Standardní |
| 4. Krov, střecha | 7,30 % | Standardní |
| 5. Krytiny střech | 2,10 % | Standardní |
| 6. Klempířské konstrukce | 0,60 % | Standardní |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | 6,90 % | Podstandardní |
| 8. Úprava vnějších povrchů | 3,30 % | Standardní |
| 9. Vnitřní obklady keramické | 1,80 % | Nevyskytuje se |
| 10. Schody | 2,90 % | Standardní |
| 11. Dveře | 3,10 % | Standardní |
| 12. Vrata | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 13. Okna | 5,20 % | Nevyskytuje se |
| 14. Povrchy podlah | 3,20 % | Standardní |
| 15. Vytápění | 4,20 % | Nevyskytuje se |
| 16. Elektroinstalace | 5,70 % | Standardní |
| 17. Bleskosvod | 0,30 % | Standardní |

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|-------------------------------------|------------|----------------|
| 18. Vnitřní vodovod | 3,20 % | Nevyskytuje se |
| 19. Vnitřní kanalizace | 3,10 % | Nevyskytuje se |
| 20. Vnitřní plynovod | 0,20 % | Nevyskytuje se |
| 21. Ohřev vody | 1,70 % | Nevyskytuje se |
| 22. Vybavení kuchyní | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení | 3,00 % | Nevyskytuje se |
| 24. Výtahy | 1,40 % | Standardní |
| 25. Ostatní | 5,90 % | Nevyskytuje se |
| 26. Instalační prefabrikovaná jádra | 0,00 % | Neuvažuje se |

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

| | | | |
|--|------------------------|---|--------|
| Základní koeficient K ₄ | | | 1,0000 |
| Úprava koeficientu K ₄ | | | |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | -0,54 × 6,90 % | - | 0,0373 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | -0,54 × 1,852 × 1,80 % | - | 0,0180 |
| 13. Okna | -0,54 × 1,852 × 5,20 % | - | 0,0520 |
| 15. Vytápění | -0,54 × 1,852 × 4,20 % | - | 0,0420 |
| 18. Vnitřní vodovod | -0,54 × 1,852 × 3,20 % | - | 0,0320 |
| 19. Vnitřní kanalizace | -0,54 × 1,852 × 3,10 % | - | 0,0310 |
| 20. Vnitřní plynovod | -0,54 × 1,852 × 0,20 % | - | 0,0020 |
| 21. Ohřev vody | -0,54 × 1,852 × 1,70 % | - | 0,0170 |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení | -0,54 × 1,852 × 3,00 % | - | 0,0300 |
| 25. Ostatní | -0,54 × 1,852 × 5,90 % | - | 0,0590 |
| Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄ | | = | 0,6797 |

Ocenění

| | | |
|--|---|----------------------------|
| Základní cena ZC | | 9 263,10 Kč/m ² |
| Koeficient konstrukce K ₁ | × | 1,1580 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ | × | 0,6797 |
| Polohový koeficient K ₅ | × | 1,1000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i | × | 2,7740 |
| Základní cena upravená ZC _U | = | 22 247,51 Kč |

Cena jednotky základní PP × ZC_U = 193 553,34 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|---|---------------|
| Stáří | S | = | 10 roků |
| Předpokládaná další životnost | D | = | 90 roků |
| Předpokládaná životnost | Z = S + D | = | 100 roků |
| Opotřebení | O = S / Z × 100 % | = | 10,000 % |
| Odpočet opotřebení | 193 553,34 Kč × 10,000 % | - | 19 355,33 Kč |
| Cena objektu po odečtení opotřebení | | = | 174 198,01 Kč |

Připočtení ceny technologického zařízení (vybavení) ve stavbě

| | | | |
|---------------------|------------------------|---|-------------|
| Zařízení (vybavení) | EPS, Evakuační rozhlas | | |
| Popis | EPS, Evakuační rozhlas | | |
| Náklady na pořízení | 2313456 × 87/155643 | = | 1 293,16 Kč |

Stáří S = 10 roků
 Předpokládaná další životnost D = 90 roků

| | | | |
|---|---|---|---------------|
| Opotřebení | $S / (S + D) \times 100 \% = 10,000 \%$ | × | 90,000 % |
| Zjištěná cena technologického zařízení (vybavení) | | = | 1 163,84 Kč |
| Cena objektu včetně technologických zařízení (vybavení) | | = | 175 361,85 Kč |

Výpočet ceny stavby (§ 10)

| | | | |
|---|-----------------------|---|---------------|
| Index trhu | $I_T = 1,386$ | | |
| Index polohy | $I_P = 0,884$ | | |
| Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N | | = | 175 361,85 Kč |
| Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$ | | × | 1,225 |
| Cena stavby | $CS = CS_N \times pp$ | = | 214 818,27 Kč |

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem

| | | | |
|---|---|------------------|--|
| Cena příslušenství stavby a pozemku | = | 14 034 467,54 Kč | |
| Spoluvlastnický podíl: | × | 87 / 156 643 | |
| Hodnota spoluvlastnického podílu: | = | 7 794,79 Kč | |
| | + | 7 794,79 Kč | |
| Cena po přičtení spoluvlastnického podílu | = | 222 613,06 Kč | |

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Věcné břemeno zřízení, provozu, údržby, oprav zařízení distribuční soustavy - technologie VN, NN vč. kabelového vedení Vn 22kV a NN, umístěné v budově č.p.1198 pro oprávněnou stranu ČEZ Distribuce, a.s.

Věcné břemeno přístupu a užívání budovy za účelem zřízení, umístění, vedení, provozu, kontroly, opravy, údržby, montáže a modernizace tepelného zdroje a expanzního zařízení, komunikační vedení, tepelných přívodů a rozvodů včetně koncových topných a regulačních zařízení zdroje, odběru a vedení el. energie a připojení na kanalizaci a odběrné tepelné zařízení domu pro dodávku tepelné energie pro oprávněného OLTERM & TD Olomouc, a.s.

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|--|
| Dle odst. 5 se břemeno ocení částkou | = | 10 000,- Kč | |
| Počet takto oceněných věcných břemen | × | 2 | |
| Celková cena věcných břemen | = | 20 000,- Kč | |
| Úprava ceny věcným břemenem | - | 20 000,- Kč | |
| Cena po úpravě | = | 202 613,06 Kč | |

Jednotka 1198/102 – zjištěná cena

202 613,06 Kč

2.4 Jednotka 1198/103 – § 21

Skladový prostor umístěný v 2.PP.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|-----------------------------------|---|
| Typ jednotky | Jednotka v budově |
| Typ budovy | F. budovy pro administrativu |
| Svislá nosná konstrukce | monolitická betonová tyčová |
| Polohový koeficient K_5 | 1,100 |
| Kód klasifikace CZ-CC | 122 Budovy administrativní |
| Kód SKP | 46.21.14.3 budovy pro službu a administrativu |
| Koeficient změny cen staveb K_i | 2,774 |

Podlahové plochy jednotky PP

| Název sklad | Plocha [m ²] | | |
|----------------|--------------------------|-------|-----------|
| | celková | koef. | započtená |
| | 5,60 | 1,00 | 5,60 |

Vybavení

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|-------------------------------------|------------|----------------|
| 1. Základy včetně zemních prací | 8,20 % | Standardní |
| 2. Svislé konstrukce | 17,40 % | Standardní |
| 3. Stropy | 9,30 % | Standardní |
| 4. Krov, střecha | 7,30 % | Standardní |
| 5. Krytiny střech | 2,10 % | Standardní |
| 6. Klempířské konstrukce | 0,60 % | Standardní |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | 6,90 % | Podstandardní |
| 8. Úprava vnějších povrchů | 3,30 % | Standardní |
| 9. Vnitřní obklady keramické | 1,80 % | Nevyskytuje se |
| 10. Schody | 2,90 % | Standardní |
| 11. Dveře | 3,10 % | Standardní |
| 12. Vrata | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 13. Okna | 5,20 % | Nevyskytuje se |
| 14. Povrchy podlah | 3,20 % | Standardní |
| 15. Vytápění | 4,20 % | Nevyskytuje se |
| 16. Elektroinstalace | 5,70 % | Standardní |
| 17. Bleskosvod | 0,30 % | Standardní |
| 18. Vnitřní vodovod | 3,20 % | Nevyskytuje se |
| 19. Vnitřní kanalizace | 3,10 % | Nevyskytuje se |
| 20. Vnitřní plynovod | 0,20 % | Nevyskytuje se |
| 21. Ohřev vody | 1,70 % | Nevyskytuje se |
| 22. Vybavení kuchyní | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení | 3,00 % | Nevyskytuje se |
| 24. Výtahy | 1,40 % | Standardní |
| 25. Ostatní | 5,90 % | Nevyskytuje se |
| 26. Instalační prefabrikovaná jádra | 0,00 % | Neuvažuje se |

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

| | | |
|--|------------------------|----------|
| Základní koeficient K ₄ | | 1,0000 |
| Úprava koeficientu K ₄ | | |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | -0,54 × 6,90 % | - 0,0373 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | -0,54 × 1,852 × 1,80 % | - 0,0180 |
| 13. Okna | -0,54 × 1,852 × 5,20 % | - 0,0520 |
| 15. Vytápění | -0,54 × 1,852 × 4,20 % | - 0,0420 |
| 18. Vnitřní vodovod | -0,54 × 1,852 × 3,20 % | - 0,0320 |
| 19. Vnitřní kanalizace | -0,54 × 1,852 × 3,10 % | - 0,0310 |
| 20. Vnitřní plynovod | -0,54 × 1,852 × 0,20 % | - 0,0020 |
| 21. Ohřev vody | -0,54 × 1,852 × 1,70 % | - 0,0170 |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení | -0,54 × 1,852 × 3,00 % | - 0,0300 |
| 25. Ostatní | -0,54 × 1,852 × 5,90 % | - 0,0590 |
| Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄ | | = 0,6797 |

Ocenění

| | | | |
|--|---|----------------------------|--|
| Základní cena ZC | | 9 263,10 Kč/m ² | |
| Koeficient konstrukce K ₁ | × | 1,1580 | |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ | × | 0,6797 | |
| Polohový koeficient K ₅ | × | 1,1000 | |
| Koeficient změny cen staveb K _i | × | 2,7740 | |
| Základní cena upravená ZC _U | = | 22 247,51 Kč | |

Cena jednotky základní PP × ZC_U = 124 586,06 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|---|---------------|
| Stáří | S | = | 10 roků |
| Předpokládaná další životnost | D | = | 90 roků |
| Předpokládaná životnost | Z = S + D | = | 100 roků |
| Opotřebení | O = S / Z × 100 % | = | 10,000 % |
| Odpočet opotřebení | 124 586,06 Kč × 10,000 % | - | 12 458,61 Kč |
| Cena objektu po odečtení opotřebení | | = | 112 127,45 Kč |

Přípočtení ceny technologického zařízení (vybavení) ve stavbě

| | | |
|---------------------|------------------------|-------------|
| Zařízení (vybavení) | EPS, Evakuační rozhlas | |
| Popis | EPS, Evakuační rozhlas | |
| Náklady na pořízení | 2313456 × 56 / 155643 | = 832,38 Kč |

| | | | |
|---|--------------------------------|---|---------------|
| Stáří | S = 10 roků | | |
| Předpokládaná další životnost | D = 90 roků | | |
| Opotřebení | S / (S + D) × 100 % = 10,000 % | × | |
| Zjištěná cena technologického zařízení (vybavení) | | = | |
| Cena objektu včetně technologických zařízení (vybavení) | | = | |
| | | | 90,000 % |
| | | | 749,14 Kč |
| | | | 112 876,59 Kč |

Výpočet ceny stavby (§ 10)

| | | | |
|--|---------------------------|---|---------------|
| Index trhu | I _T | = | 1,386 |
| Index polohy | I _P | = | 0,884 |
| Cena stavby určená nákladovým způsobem CS _N | | = | 112 876,59 Kč |
| Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy pp = I _T × I _P | | × | 1,225 |
| Cena stavby | CS = CS _N × pp | = | 138 273,82 Kč |

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem

| | | |
|---|---|------------------|
| Cena příslušenství stavby a pozemku | = | 14 034 467,54 Kč |
| Spoluvlastnický podíl: | × | 56 / 156 643 |
| Hodnota spoluvlastnického podílu: | = | 5 017,33 Kč |
| | + | 5 017,33 Kč |
| Cena po přičtení spoluvlastnického podílu | = | 143 291,15 Kč |

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb.

v účinném znění

Věcné břemeno zřízení, provozu, údržby, oprav zařízení distribuční soustavy - technologie VN, NN vč. kabelového vedení Vn 22kV a NN, umístěné v budově č.p.1198 pro oprávněnou stranu ČEZ Distribuce, a.s.

Věcné břemeno přístupu a užívání budovy za účelem zřízení, umístění, vedení, provozu, kontroly, opravy, údržby, montáže a modernizace tepelného zdroje a expanzního zařízení, komunikační vedení, tepelných přívodů a rozvodů včetně koncových topných a regulačních

zařízení zdroje, odběru a vedení el. energie a připojení na kanalizaci a odběrné tepelné zařízení domu pro dodávku tepelné energie pro oprávněného OLTERM & TD Olomouc, a.s.

| | | | |
|--|---|-------------|----------------------|
| Dle odst. 5 se břemeno ocení částkou | = | 10 000,- Kč | |
| Počet takto oceněných věcných břemen | × | 2 | |
| Celková cena věcných břemen | = | 20 000,- Kč | |
| Úprava ceny věcným břemenem | | | - 20 000,- Kč |
| Cena po úpravě | = | | 123 291,15 Kč |
| Jednotka 1198/103 – zjištěná cena | | | 123 291,15 Kč |

2.5 Jednotka 1198/104 – § 21

Sklad umístěný ve 2.PP.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|-----------------------------------|---|
| Typ jednotky | Jednotka v budově |
| Typ budovy | F. budovy pro administrativu |
| Svislá nosná konstrukce | monolitická betonová tyčová |
| Polohový koeficient K_5 | 1,100 |
| Kód klasifikace CZ-CC | 122 Budovy administrativní |
| Kód SKP | 46.21.14.3 budovy pro službu a administrativu |
| Koeficient změny cen staveb K_i | 2,774 |

Podlahové plochy jednotky PP

| Název | Plocha [m ²] | | |
|-------|--------------------------|-------|-----------|
| | celková | koef. | započtená |
| sklad | 15,70 | 1,00 | 15,70 |

Vybavení

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|---------------------------------|------------|----------------|
| 1. Základy včetně zemních prací | 8,20 % | Standardní |
| 2. Svislé konstrukce | 17,40 % | Standardní |
| 3. Stropy | 9,30 % | Standardní |
| 4. Krov, střecha | 7,30 % | Standardní |
| 5. Krytiny střech | 2,10 % | Standardní |
| 6. Klempířské konstrukce | 0,60 % | Standardní |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | 6,90 % | Podstandardní |
| 8. Úprava vnějších povrchů | 3,30 % | Standardní |
| 9. Vnitřní obklady keramické | 1,80 % | Nevyskytuje se |
| 10. Schody | 2,90 % | Standardní |
| 11. Dveře | 3,10 % | Standardní |
| 12. Vrata | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 13. Okna | 5,20 % | Nevyskytuje se |
| 14. Povrchy podlah | 3,20 % | Standardní |
| 15. Vytápění | 4,20 % | Nevyskytuje se |
| 16. Elektroinstalace | 5,70 % | Standardní |
| 17. Bleskosvod | 0,30 % | Standardní |
| 18. Vnitřní vodovod | 3,20 % | Nevyskytuje se |

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|-------------------------------------|------------|----------------|
| 19. Vnitřní kanalizace | 3,10 % | Nevyskytuje se |
| 20. Vnitřní plynovod | 0,20 % | Nevyskytuje se |
| 21. Ohřev vody | 1,70 % | Nevyskytuje se |
| 22. Vybavení kuchyní | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení | 3,00 % | Nevyskytuje se |
| 24. Výtahy | 1,40 % | Standardní |
| 25. Ostatní | 5,90 % | Nevyskytuje se |
| 26. Instalační prefabrikovaná jádra | 0,00 % | Neuvažuje se |

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

| | | | |
|--|------------------------|---|--------|
| Základní koeficient K ₄ | | | 1,0000 |
| Úprava koeficientu K ₄ | | | |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | -0,54 × 6,90 % | - | 0,0373 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | -0,54 × 1,852 × 1,80 % | - | 0,0180 |
| 13. Okna | -0,54 × 1,852 × 5,20 % | - | 0,0520 |
| 15. Vytápění | -0,54 × 1,852 × 4,20 % | - | 0,0420 |
| 18. Vnitřní vodovod | -0,54 × 1,852 × 3,20 % | - | 0,0320 |
| 19. Vnitřní kanalizace | -0,54 × 1,852 × 3,10 % | - | 0,0310 |
| 20. Vnitřní plynovod | -0,54 × 1,852 × 0,20 % | - | 0,0020 |
| 21. Ohřev vody | -0,54 × 1,852 × 1,70 % | - | 0,0170 |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení | -0,54 × 1,852 × 3,00 % | - | 0,0300 |
| 25. Ostatní | -0,54 × 1,852 × 5,90 % | - | 0,0590 |
| Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄ | | = | 0,6797 |

Ocenění

| | | |
|--|---|----------------------------|
| Základní cena ZC | | 9 263,10 Kč/m ² |
| Koeficient konstrukce K ₁ | × | 1,1580 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ | × | 0,6797 |
| Polohový koeficient K ₅ | × | 1,1000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i | × | 2,7740 |
| Základní cena upravená ZC _U | = | 22 247,51 Kč |

Cena jednotky základní PP × ZC_U = 349 285,91 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|---|---------------|
| Stáří | S | = | 10 roků |
| Předpokládaná další životnost | D | = | 90 roků |
| Předpokládaná životnost | Z = S + D | = | 100 roků |
| Opotřebení | O = S / Z × 100 % | = | 10,000 % |
| Odpčet opotřebení | 349 285,91 Kč × 10,000 % | - | 34 928,59 Kč |
| Cena objektu po odečtení opotřebení | | = | 314 357,32 Kč |

Připočtení ceny technologického zařízení (vybavení) ve stavbě

| | | | |
|---------------------|------------------------|---|-------------|
| Zařízení (vybavení) | EPS, Evakuační rozhlas | | |
| Popis | EPS, Evakuační rozhlas | | |
| Náklady na pořízení | 2313456 × 157/155643 | = | 2 333,63 Kč |

| | | | |
|-------------------------------|--------------------------------|---|----------|
| Stáří | S = 10 roků | | |
| Předpokládaná další životnost | D = 90 roků | | |
| Opotřebení | S / (S + D) × 100 % = 10,000 % | × | 90,000 % |

| | | |
|---|---|---------------|
| Zjištěná cena technologického zařízení (vybavení) | = | 2 100,27 Kč |
| Cena objektu včetně technologických zařízení (vybavení) | = | 316 457,59 Kč |

Výpočet ceny stavby (§ 10)

| | | | |
|---|-----------------------|----------|---------------|
| Index trhu | I_T | = | 1,386 |
| Index polohy | I_P | = | 0,884 |
| Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N | | = | 316 457,59 Kč |
| Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$ | | \times | 1,225 |
| Cena stavby | $CS = CS_N \times pp$ | = | 387 660,55 Kč |

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem

| | | | |
|---|----------|------------------|--------------|
| Cena příslušenství stavby a pozemku | = | 14 034 467,54 Kč | |
| Spoluvlastnický podíl: | \times | 157 / 156 643 | |
| Hodnota spoluvlastnického podílu: | = | 14 066,45 Kč | |
| | | $+$ | 14 066,45 Kč |
| Cena po přičtení spoluvlastnického podílu | = | 401 727,- Kč | |

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb.

v účinném znění

Věcné břemeno zřízení, provozu, údržby, oprav zařízení distribuční soustavy - technologie VN, NN vč. kabelového vedení Vn 22kV a NN, umístěné v budově č.p.1198 pro oprávněnou stranu ČEZ Distribuce, a.s.

Věcné břemeno přístupu a užívání budovy za účelem zřízení, umístění, vedení, provozu, kontroly, opravy, údržby, montáže a modernizace tepelného zdroje a expanzního zařízení, komunikační vedení, tepelných přívodů a rozvodů včetně koncových topných a regulačních zařízení zdroje, odběru a vedení el. energie a připojení na kanalizaci a odběrné tepelné zařízení domu pro dodávku tepelné energie pro oprávněného OLTERM & TD Olomouc, a.s.

| | | |
|--------------------------------------|----------|--------------|
| Dle odst. 5 se břemeno ocení částkou | = | 10 000,- Kč |
| Počet takto oceněných věcných břemen | \times | 2 |
| Celková cena věcných břemen | = | 20 000,- Kč |
| Úprava ceny věcným břemenem | $-$ | 20 000,- Kč |
| Cena po úpravě | = | 381 727,- Kč |

Jednotka 1198/104 – zjištěná cena **381 727,- Kč**

2.6 Jednotka 1198/106 – § 21

Kolárna umístěná v 1.PP.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|-----------------------------------|---|
| Typ jednotky | Jednotka v budově |
| Typ budovy | F. budovy pro administrativu |
| Svislá nosná konstrukce | monolitická betonová tyčová |
| Polohový koeficient K_5 | 1,100 |
| Kód klasifikace CZ-CC | 122 Budovy administrativní |
| Kód SKP | 46.21.14.3 budovy pro službu a administrativu |
| Koeficient změny cen staveb K_i | 2,774 |

Podlahové plochy jednotky PP

Plocha [m²]

| | | |
|------------------|---------------|------------|
| Název kolárna | celková koef. | započtená |
| | 18,30 | 1,00 18,30 |

Vybavení

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|-------------------------------------|------------|----------------|
| 1. Základy včetně zemních prací | 8,20 % | Standardní |
| 2. Svislé konstrukce | 17,40 % | Standardní |
| 3. Stropy | 9,30 % | Standardní |
| 4. Krov, střecha | 7,30 % | Standardní |
| 5. Krytiny střech | 2,10 % | Standardní |
| 6. Klempířské konstrukce | 0,60 % | Standardní |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | 6,90 % | Podstandardní |
| 8. Úprava vnějších povrchů | 3,30 % | Standardní |
| 9. Vnitřní obklady keramické | 1,80 % | Nevyskytuje se |
| 10. Schody | 2,90 % | Standardní |
| 11. Dveře | 3,10 % | Standardní |
| 12. Vrata | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 13. Okna | 5,20 % | Nevyskytuje se |
| 14. Povrchy podlah | 3,20 % | Standardní |
| 15. Vytápění | 4,20 % | Nevyskytuje se |
| 16. Elektroinstalace | 5,70 % | Standardní |
| 17. Bleskosvod | 0,30 % | Standardní |
| 18. Vnitřní vodovod | 3,20 % | Nevyskytuje se |
| 19. Vnitřní kanalizace | 3,10 % | Nevyskytuje se |
| 20. Vnitřní plynovod | 0,20 % | Nevyskytuje se |
| 21. Ohřev vody | 1,70 % | Nevyskytuje se |
| 22. Vybavení kuchyní | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení | 3,00 % | Nevyskytuje se |
| 24. Výtahy | 1,40 % | Standardní |
| 25. Ostatní | 5,90 % | Nevyskytuje se |
| 26. Instalační prefabrikovaná jádra | 0,00 % | Neuvažuje se |

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

| | | |
|--|------------------------|----------|
| Základní koeficient K ₄ | | 1,0000 |
| Úprava koeficientu K ₄ | | |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | -0,54 × 6,90 % | - 0,0373 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | -0,54 × 1,852 × 1,80 % | - 0,0180 |
| 13. Okna | -0,54 × 1,852 × 5,20 % | - 0,0520 |
| 15. Vytápění | -0,54 × 1,852 × 4,20 % | - 0,0420 |
| 18. Vnitřní vodovod | -0,54 × 1,852 × 3,20 % | - 0,0320 |
| 19. Vnitřní kanalizace | -0,54 × 1,852 × 3,10 % | - 0,0310 |
| 20. Vnitřní plynovod | -0,54 × 1,852 × 0,20 % | - 0,0020 |
| 21. Ohřev vody | -0,54 × 1,852 × 1,70 % | - 0,0170 |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení | -0,54 × 1,852 × 3,00 % | - 0,0300 |
| 25. Ostatní | -0,54 × 1,852 × 5,90 % | - 0,0590 |
| Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄ | | = 0,6797 |

Ocenění

| | |
|--------------------------------------|----------------------------|
| Základní cena ZC | 9 263,10 Kč/m ² |
| Koeficient konstrukce K ₁ | × 1,1580 |

| | | | |
|-----------------------------------|---|--------------|--|
| Koeficient vybavení stavby K_4 | × | 0,6797 | |
| Polohový koeficient K_5 | × | 1,1000 | |
| Koeficient změny cen staveb K_i | × | 2,7740 | |
| Základní cena upravená ZC_U | = | 22 247,51 Kč | |

Cena jednotky základní $PP \times ZC_U$ = 407 129,43 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | | | |
|-------------------------------------|--|---|---------------|--|
| Stáří | S | = | 10 roků | |
| Předpokládaná další životnost | D | = | 90 roků | |
| Předpokládaná životnost | $Z = S + D$ | = | 100 roků | |
| Opotřebení | $O = S / Z \times 100 \%$ | = | 10,000 % | |
| Odpočet opotřebení | $407 129,43 \text{ Kč} \times 10,000 \%$ | - | 40 712,94 Kč | |
| Cena objektu po odečtení opotřebení | | = | 366 416,49 Kč | |

Připočtení ceny technologického zařízení (vybavení) ve stavbě

| | | | |
|---------------------|-------------------------------|---|-------------|
| Zařízení (vybavení) | EPS, Evakuační rozhlas | | |
| Popis | EPS, Evakuační rozhlas | | |
| Náklady na pořízení | $2313456 \times 183 / 155643$ | = | 2 720,09 Kč |

| | | | |
|---|-----------------------------|---|---------------|
| Stáří | S = 10 roků | | |
| Předpokládaná další životnost | D = 90 roků | | |
| Opotřebení | $S / (S + D) \times 100 \%$ | = | 10,000 % |
| Zjištěná cena technologického zařízení (vybavení) | | × | 90,000 % |
| Cena objektu včetně technologických zařízení (vybavení) | | = | 2 448,08 Kč |
| | | = | 368 864,57 Kč |

Výpočet ceny stavby (§ 10)

| | | | | |
|---|-----------------------|---|---------------|--|
| Index trhu | I_T | = | 1,386 | |
| Index polohy | I_P | = | 0,884 | |
| Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N | | = | 368 864,57 Kč | |
| Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$ | | × | 1,225 | |
| Cena stavby | $CS = CS_N \times pp$ | = | 451 859,10 Kč | |

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem

| | | | |
|---|---|------------------|--|
| Cena příslušenství stavby a pozemku | = | 14 034 467,54 Kč | |
| Spoluvlastnický podíl: | × | 183 / 156 643 | |
| Hodnota spoluvlastnického podílu: | = | 16 395,93 Kč | |
| | + | 16 395,93 Kč | |
| Cena po přičtení spoluvlastnického podílu | = | 468 255,03 Kč | |

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Věcné břemeno zřízení, provozu, údržby, oprav zařízení distribuční soustavy - technologie VN, NN vč. kabelového vedení Vn 22kV a NN, umístěné v budově č.p.1198 pro oprávněnou stranu ČEZ Distribuce, a.s.

Věcné břemeno přístupu a užívání budovy za účelem zřízení, umístění, vedení, provozu, kontroly, opravy, údržby, montáže a modernizace tepelného zdroje a expanzního zařízení, komunikační vedení, tepelných přívodů a rozvodů včetně koncových topných a regulačních zařízení zdroje, odběru a vedení el. energie a připojení na kanalizaci a odběrné tepelné zařízení domu pro dodávku tepelné energie pro oprávněného OLTERM & TD Olomouc, a.s.

| | | |
|--------------------------------------|---|-------------|
| Dle odst. 5 se břemeno ocení částkou | = | 10 000,- Kč |
| Počet takto oceněných věcných břemen | × | 2 |

| | | | |
|--|---|-------------|----------------------|
| Celková cena věcných břemen | = | 20 000,- Kč | |
| Úprava ceny věcným břemenem | | | - 20 000,- Kč |
| Cena po úpravě | = | | 448 255,03 Kč |
| Jednotka 1198/106 – zjištěná cena | | | 448 255,03 Kč |

2.7 Jednotka 1198/107 – § 21

Technická místnost v 1.PP.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|-----------------------------------|---|
| Typ jednotky | Jednotka v budově |
| Typ budovy | F. budovy pro administrativu |
| Svislá nosná konstrukce | monolitická betonová tyčová |
| Polohový koeficient K_5 | 1,100 |
| Kód klasifikace CZ-CC | 122 Budovy administrativní |
| Kód SKP | 46.21.14.3 budovy pro službu a administrativu |
| Koeficient změny cen staveb K_i | 2,774 |

Podlahové plochy jednotky PP

| Název | Plocha [m ²] | | |
|--------------------|--------------------------|-------|-----------|
| | celková | koef. | započtená |
| technická místnost | 18,60 | 1,00 | 18,60 |

Vybavení

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|---------------------------------|------------|----------------|
| 1. Základy včetně zemních prací | 8,20 % | Standardní |
| 2. Svislé konstrukce | 17,40 % | Standardní |
| 3. Stropy | 9,30 % | Standardní |
| 4. Krov, střecha | 7,30 % | Standardní |
| 5. Krytiny střech | 2,10 % | Standardní |
| 6. Klempířské konstrukce | 0,60 % | Standardní |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | 6,90 % | Podstandardní |
| 8. Úprava vnějších povrchů | 3,30 % | Standardní |
| 9. Vnitřní obklady keramické | 1,80 % | Nevyskytuje se |
| 10. Schody | 2,90 % | Standardní |
| 11. Dveře | 3,10 % | Standardní |
| 12. Vrata | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 13. Okna | 5,20 % | Nevyskytuje se |
| 14. Povrchy podlah | 3,20 % | Standardní |
| 15. Vytápění | 4,20 % | Nevyskytuje se |
| 16. Elektroinstalace | 5,70 % | Standardní |
| 17. Bleskosvod | 0,30 % | Standardní |
| 18. Vnitřní vodovod | 3,20 % | Standardní |
| 19. Vnitřní kanalizace | 3,10 % | Standardní |
| 20. Vnitřní plynovod | 0,20 % | Nevyskytuje se |
| 21. Ohřev vody | 1,70 % | Nevyskytuje se |

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|-------------------------------------|------------|----------------|
| 22. Vybavení kuchyní | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení | 3,00 % | Nevyskytuje se |
| 24. Výtahy | 1,40 % | Standardní |
| 25. Ostatní | 5,90 % | Nevyskytuje se |
| 26. Instalační prefabrikovaná jádra | 0,00 % | Neuvažuje se |

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

| | | | |
|--|------------------------|---|--------|
| Základní koeficient K ₄ | | | 1,0000 |
| Úprava koeficientu K ₄ | | | |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | -0,54 × 6,90 % | - | 0,0373 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | -0,54 × 1,852 × 1,80 % | - | 0,0180 |
| 13. Okna | -0,54 × 1,852 × 5,20 % | - | 0,0520 |
| 15. Vytápění | -0,54 × 1,852 × 4,20 % | - | 0,0420 |
| 20. Vnitřní plynovod | -0,54 × 1,852 × 0,20 % | - | 0,0020 |
| 21. Ohřev vody | -0,54 × 1,852 × 1,70 % | - | 0,0170 |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení | -0,54 × 1,852 × 3,00 % | - | 0,0300 |
| 25. Ostatní | -0,54 × 1,852 × 5,90 % | - | 0,0590 |
| Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄ | | = | 0,7427 |

Ocenění

| | | | |
|---|---|----------------------------|-----------------|
| Základní cena ZC | | 9 263,10 Kč/m ² | |
| Koeficient konstrukce K ₁ | × | 1,1580 | |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ | × | 0,7427 | |
| Polohový koeficient K ₅ | × | 1,1000 | |
| Koeficient změny cen staveb K _i | × | 2,7740 | |
| Základní cena upravená ZC _U | = | 24 309,58 Kč | |
| Cena jednotky základní PP × ZC _U | | | = 452 158,19 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|---|---------------|
| Stáří | S | = | 10 roků |
| Předpokládaná další životnost | D | = | 90 roků |
| Předpokládaná životnost | Z = S + D | = | 100 roků |
| Opotřebení | O = S / Z × 100 % | = | 10,000 % |
| Odpočet opotřebení | 452 158,19 Kč × 10,000 % | - | 45 215,82 Kč |
| Cena objektu po odečtení opotřebení | | = | 406 942,37 Kč |

Připočtení ceny technologického zařízení (vybavení) ve stavbě

| | | | |
|---------------------|------------------------|---|-------------|
| Zařízení (vybavení) | EPS, Evakuační rozhlas | | |
| Popis | EPS, Evakuační rozhlas | | |
| Náklady na pořízení | 2313456 × 186 / 155643 | = | 2 764,68 Kč |

| | | | |
|---|--------------------------------|---|---------------|
| Stáří | S = 10 roků | | |
| Předpokládaná další životnost | D = 90 roků | | |
| Opotřebení | S / (S + D) × 100 % = 10,000 % | × | 90,000 % |
| Zjištěná cena technologického zařízení (vybavení) | | = | 2 488,21 Kč |
| Cena objektu včetně technologických zařízení (vybavení) | | = | 409 430,58 Kč |

Výpočet ceny stavby (§ 10)

| | | | |
|--------------|----------------|---|-------|
| Index trhu | I _T | = | 1,386 |
| Index polohy | I _P | = | 0,884 |

| | | |
|---|---|---------------|
| Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N | = | 409 430,58 Kč |
| Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$ | × | 1,225 |
| Cena stavby $CS = CS_N \times pp$ | = | 501 552,46 Kč |

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem

| | | |
|---|---|------------------|
| Cena příslušenství stavby a pozemku | = | 14 034 467,54 Kč |
| Spoluvlastnický podíl: | × | 186 / 156 643 |
| Hodnota spoluvlastnického podílu: | = | 16 664,72 Kč |
| | + | 16 664,72 Kč |
| Cena po přičtení spoluvlastnického podílu | = | 518 217,18 Kč |

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Věcné břemeno zřízení, provozu, údržby, oprav zařízení distribuční soustavy - technologie VN, NN vč. kabelového vedení Vn 22kV a NN, umístěné v budově č.p.1198 pro oprávněnou stranu ČEZ Distribuce, a.s.

Věcné břemeno přístupu a užívání budovy za účelem zřízení, umístění, vedení, provozu, kontroly, opravy, údržby, montáže a modernizace tepelného zdroje a expanzního zařízení, komunikační vedení, tepelných přívodů a rozvodů včetně koncových topných a regulačních zařízení zdroje, odběru a vedení el. energie a připojení na kanalizaci a odběrné tepelné zařízení domu pro dodávku tepelné energie pro oprávněného OLTERM & TD Olomouc, a.s.

| | | |
|--------------------------------------|---|---------------|
| Dle odst. 5 se břemeno ocení částkou | = | 10 000,- Kč |
| Počet takto oceněných věcných břemen | × | 2 |
| Celková cena věcných břemen | = | 20 000,- Kč |
| Úprava ceny věcným břemenem | - | 20 000,- Kč |
| Cena po úpravě | = | 498 217,18 Kč |

Jednotka 1198/107 – zjištěná cena 498 217,18 Kč

2.8 Jednotka 1198/11 – § 21

Kancelář sloužící pro správu objektu v 1. NP s vchodem z chodby z vnější strany budovy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|-----------------------------------|---|
| Typ jednotky | Jednotka v budově |
| Typ budovy | F. budovy pro administrativu |
| Svislá nosná konstrukce | monolitická betonová tyčová |
| Polohový koeficient K_5 | 1,100 |
| Kód klasifikace CZ-CC | 122 Budovy administrativní |
| Kód SKP | 46.21.14.3 budovy pro službu a administrativu |
| Koeficient změny cen staveb K_i | 2,774 |

Podlahové plochy jednotky

| Název | Plocha [m ²] | | |
|--------------------------|--------------------------|-------|-----------|
| | celková | koef. | započtená |
| provozní kancelář | 21,50 | 1,00 | 21,50 |
| wc + sprcha | 4,40 | 1,00 | 4,40 |
| Podlahová plocha celková | 25,90 | | |

Podlahová plocha započtená PP

25,90

Vybavení

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|-------------------------------------|------------|----------------|
| 1. Základy včetně zemních prací | 8,20 % | Standardní |
| 2. Svislé konstrukce | 17,40 % | Standardní |
| 3. Stropy | 9,30 % | Standardní |
| 4. Krov, střecha | 7,30 % | Standardní |
| 5. Krytiny střech | 2,10 % | Standardní |
| 6. Klempířské konstrukce | 0,60 % | Standardní |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | 6,90 % | Standardní |
| 8. Úprava vnějších povrchů | 3,30 % | Standardní |
| 9. Vnitřní obklady keramické | 1,80 % | Standardní |
| 10. Schody | 2,90 % | Standardní |
| 11. Dveře | 3,10 % | Standardní |
| 12. Vrata | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 13. Okna | 5,20 % | Standardní |
| 14. Povrchy podlah | 3,20 % | Podstandardní |
| 15. Vytápění – dálkové | 4,20 % | Standardní |
| 16. Elektroinstalace | 5,70 % | Standardní |
| 17. Bleskosvod | 0,30 % | Standardní |
| 18. Vnitřní vodovod | 3,20 % | Standardní |
| 19. Vnitřní kanalizace | 3,10 % | Standardní |
| 20. Vnitřní plynovod | 0,20 % | Nevyskytuje se |
| 21. Ohřev vody | 1,70 % | Standardní |
| 22. Vybavení kuchyní | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení | 3,00 % | Standardní |
| 24. Výtahy | 1,40 % | Standardní |
| 25. Ostatní | 5,90 % | Nevyskytuje se |
| 26. Instalační prefabrikovaná jádra | 0,00 % | Neuvažuje se |

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

| | | |
|--|------------------------|----------|
| Základní koeficient K ₄ | | 1,0000 |
| Úprava koeficientu K ₄ | | |
| 14. Povrchy podlah | -0,54 × 3,20 % | - 0,0173 |
| 20. Vnitřní plynovod | -0,54 × 1,852 × 0,20 % | - 0,0020 |
| 25. Ostatní | -0,54 × 1,852 × 5,90 % | - 0,0590 |
| Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄ | | = 0,9217 |

Ocenění

| | | |
|---|---|----------------------------|
| Základní cena ZC | | 9 263,10 Kč/m ² |
| Koeficient konstrukce K ₁ | × | 1,1580 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ | × | 0,9217 |
| Polohový koeficient K ₅ | × | 1,1000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i | × | 2,7740 |
| Základní cena upravená ZC _U | = | 30 168,49 Kč |
| Cena jednotky základní PP × ZC _U | = | 781 363,89 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří S = 10 roků

| | | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|---|----------|----------------|
| Předpokládaná další životnost | D | = | 90 roků | |
| Předpokládaná životnost | Z = S + D | = | 100 roků | |
| Opotřebení | O = S / Z × 100 % | = | 10,000 % | |
| Odpočet opotřebení | 781 363,89 Kč × 10,000 % | | | - 78 136,39 Kč |
| Cena objektu po odečtení opotřebení | | = | | 703 227,50 Kč |

Připočtení ceny technologického zařízení (vybavení) ve stavbě

| | | | | |
|---|------------------------------------|---|--|--------------|
| Zařízení (vybavení) | Klimatizace | | | |
| Popis | Klimatizační jednotka v kanceláři. | | | |
| Náklady na pořízení | 22 980 | = | | 22 980,- Kč |
| Stáří | S = 10 roků | | | |
| Předpokládaná další životnost | D = 20 roků | | | |
| Opotřebení | S / (S + D) × 100 % = 33,333 % | × | | 66,667 % |
| Zjištěná cena technologického zařízení (vybavení) | | = | | 15 320,08 Kč |

| | | | | |
|---------------------|------------------------|---|--|-------------|
| Zařízení (vybavení) | EPS, evakuační rozhlas | | | |
| Popis | EPS, Evakuační rozhlas | | | |
| Náklady na pořízení | 2313456×259/155643 | = | | 3 849,74 Kč |

| | | | | |
|---|--------------------------------|---|--|-------------|
| Stáří | S = 10 roků | | | |
| Předpokládaná další životnost | D = 90 roků | | | |
| Opotřebení | S / (S + D) × 100 % = 10,000 % | × | | 90,000 % |
| Zjištěná cena technologického zařízení (vybavení) | | = | | 3 464,77 Kč |

| | | | | |
|---|--|---|--|---------------|
| Úprava ceny za technologická zařízení (vybavení) celkem | | + | | 18 784,85 Kč |
| Cena objektu včetně technologických zařízení (vybavení) | | = | | 722 012,35 Kč |

Výpočet ceny stavby (§ 10)

| | | | | |
|--|---------------------------|---|-------|---------------|
| Index trhu | I _T | = | 1,386 | |
| Index polohy | I _P | = | 0,884 | |
| Cena stavby určená nákladovým způsobem CS _N | | = | | 722 012,35 Kč |
| Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy pp = I _T × I _P | | × | | 1,225 |
| Cena stavby | CS = CS _N × pp | = | | 884 465,13 Kč |

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem

| | | | | |
|---|--|---|------------------|---------------|
| Cena příslušenství stavby a pozemku | | = | 14 034 467,54 Kč | |
| Spoluvlastnický podíl: | | × | 259 / 156 643 | |
| Hodnota spoluvlastnického podílu: | | = | 23 205,17 Kč | |
| Cena po přičtení spoluvlastnického podílu | | + | | 23 205,17 Kč |
| | | = | | 907 670,30 Kč |

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Věcné břemeno zřízení, provozu, údržby, oprav zařízení distribuční soustavy - technologie VN, NN vč. kabelového vedení Vn 22kV a NN, umístěné v budově č.p.1198 pro oprávněnou stranu ČEZ Distribuce, a.s.

Věcné břemeno přístupu a užívání budovy za účelem zřízení, umístění, vedení, provozu, kontroly, opravy, údržby, montáže a modernizace tepelného zdroje a expanzního zařízení, komunikační vedení, tepelných přívodů a rozvodů včetně koncových topných a regulačních zařízení zdroje, odběru a vedení el. energie a připojení na kanalizaci a odběrné tepelné zařízení domu pro dodávku tepelné energie pro oprávněného OLTERM & TD Olomouc, a.s.

| | | | |
|---|---|-------------|----------------------|
| Dle odst. 5 se břemeno ocení částkou | = | 10 000,- Kč | |
| Počet takto oceněných věcných břemen | × | <u>2</u> | |
| Celková cena věcných břemen | = | 20 000,- Kč | |
| Úprava ceny věcným břemenem | | | - 20 000,- Kč |
| Cena po úpravě | = | | <u>887 670,30 Kč</u> |
| Jednotka 1198/11 – zjištěná cena | | | 887 670,30 Kč |

2.9 Jednotka 1198/2 – § 21

Komerční prostor umístěný v 1.NP s vchodem z pasáže.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|-----------------------------------|---|
| Typ jednotky | Jednotka v budově |
| Typ budovy | F. budovy pro administrativu |
| Svislá nosná konstrukce | monolitická betonová tyčová |
| Polohový koeficient K_5 | 1,100 |
| Kód klasifikace CZ-CC | 122 Budovy administrativní |
| Kód SKP | 46.21.14.3 budovy pro službu a administrativu |
| Koeficient změny cen staveb K_i | 2,774 |

Podlahové plochy jednotky

| Název | Plocha [m ²] | | |
|-------------------------------|--------------------------|-------|-----------|
| | celková | koef. | započtená |
| komerční | | | |
| plocha | 95,70 | 1,00 | 95,70 |
| příruční sklad | 17,80 | 1,00 | 17,80 |
| wc | 5,40 | 1,00 | 5,40 |
| úklidová | | | |
| komora | 2,30 | 1,00 | 2,30 |
| Podlahová plocha celková | 121,20 | | |
| Podlahová plocha započtená PP | | | 121,20 |

Vybavení

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|---------------------------------|------------|----------------|
| 1. Základy včetně zemních prací | 8,20 % | Standardní |
| 2. Svislé konstrukce | 17,40 % | Standardní |
| 3. Stropy | 9,30 % | Standardní |
| 4. Krov, střecha | 7,30 % | Standardní |
| 5. Krytiny střech | 2,10 % | Standardní |
| 6. Klempířské konstrukce | 0,60 % | Standardní |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | 6,90 % | Nevyskytuje se |
| 8. Úprava vnějších povrchů | 3,30 % | Standardní |
| 9. Vnitřní obklady keramické | 1,80 % | Standardní |
| 10. Schody | 2,90 % | Standardní |
| 11. Dveře | 3,10 % | Standardní |
| 12. Vrata | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 13. Okna | 5,20 % | Standardní |

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|-------------------------------------|------------|----------------|
| 14. Povrchy podlah | 3,20 % | Nevyskytuje se |
| 15. Vytápění | 4,20 % | Standardní |
| 16. Elektroinstalace | 5,70 % | Standardní |
| 17. Bleskosvod | 0,30 % | Standardní |
| 18. Vnitřní vodovod | 3,20 % | Standardní |
| 19. Vnitřní kanalizace | 3,10 % | Standardní |
| 20. Vnitřní plynovod | 0,20 % | Nevyskytuje se |
| 21. Ohřev vody | 1,70 % | Standardní |
| 22. Vybavení kuchyní | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení | 3,00 % | Standardní |
| 24. Výtahy | 1,40 % | Standardní |
| 25. Ostatní | 5,90 % | Nevyskytuje se |
| 26. Instalační prefabrikovaná jádra | 0,00 % | Neuvažuje se |

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

| | | | |
|--|------------------------|---|--------|
| Základní koeficient K ₄ | | | 1,0000 |
| Úprava koeficientu K ₄ | | | |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | -0,54 × 1,852 × 6,90 % | - | 0,0690 |
| 14. Povrchy podlah | -0,54 × 1,852 × 3,20 % | - | 0,0320 |
| 20. Vnitřní plynovod | -0,54 × 1,852 × 0,20 % | - | 0,0020 |
| 25. Ostatní | -0,54 × 1,852 × 5,90 % | - | 0,0590 |
| Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄ | | = | 0,8380 |

Ocenění

| | | |
|--|---|----------------------------|
| Základní cena ZC | | 9 263,10 Kč/m ² |
| Koeficient konstrukce K ₁ | × | 1,1580 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ | × | 0,8380 |
| Polohový koeficient K ₅ | × | 1,1000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i | × | 2,7740 |
| Základní cena upravená ZC _U | = | 27 428,88 Kč |

Cena jednotky základní PP × ZC_U = 3 324 380,26 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | | |
|-------------------------------------|----------------------------|---|-----------------|
| Stáří | S | = | 10 roků |
| Předpokládaná další životnost | D | = | 90 roků |
| Předpokládaná životnost | Z = S + D | = | 100 roků |
| Opotřebení | O = S / Z × 100 % | = | 10,000 % |
| Odpočet opotřebení | 3 324 380,26 Kč × 10,000 % | - | 332 438,03 Kč |
| Cena objektu po odečtení opotřebení | | = | 2 991 942,23 Kč |

Připočtení ceny technologického zařízení (vybavení) ve stavbě

| | | | |
|---------------------|------------------------|---|-------------|
| Zařízení (vybavení) | EPS, Evakuační rozhlas | | |
| Popis | EPS, Evakuační rozhlas | | |
| Náklady na pořízení | 2313456 × 1212/155643 | = | 18 015,- Kč |

| | | | |
|---|--------------------------------|---|--------------|
| Stáří | S = 10 roků | | |
| Předpokládaná další životnost | D = 90 roků | | |
| Opotřebení | S / (S + D) × 100 % = 10,000 % | × | 90,000 % |
| Zjištěná cena technologického zařízení (vybavení) | | = | 16 213,50 Kč |

Cena objektu včetně technologických zařízení (vybavení) = 3 008 155,73 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

| | | | |
|---|-----------------------|----------|-----------------|
| Index trhu | I_T | = 1,386 | |
| Index polohy | I_P | = 0,884 | |
| Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N | | = | 3 008 155,73 Kč |
| Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$ | | \times | 1,225 |
| Cena stavby | $CS = CS_N \times pp$ | = | 3 684 990,77 Kč |

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem

| | | | |
|---|----------|------------------|-------------------|
| Cena příslušenství stavby a pozemku | = | 14 034 467,54 Kč | |
| Spoluvlastnický podíl: | \times | 1 212 / 156 643 | |
| Hodnota spoluvlastnického podílu: | = | 108 589,43 Kč | |
| | | | $+$ 108 589,43 Kč |
| Cena po přičtení spoluvlastnického podílu | = | | 3 793 580,20 Kč |

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Věcné břemeno zřízení, provozu, údržby, oprav zařízení distribuční soustavy - technologie VN, NN vč. kabelového vedení Vn 22kV a NN, umístěné v budově č.p.1198 pro oprávněnou stranu ČEZ Distribuce, a.s.

Věcné břemeno přístupu a užívání budovy za účelem zřízení, umístění, vedení, provozu, kontroly, opravy, údržby, montáže a modernizace tepelného zdroje a expanzního zařízení, komunikační vedení, tepelných přívodů a rozvodů včetně koncových topných a regulačních zařízení zdroje, odběru a vedení el. energie a připojení na kanalizaci a odběrné tepelné zařízení domu pro dodávku tepelné energie pro oprávněného OLTERM & TD Olomouc, a.s.

| | | | |
|--------------------------------------|----------|-------------|-----------------|
| Dle odst. 5 se břemeno ocení částkou | = | 10 000,- Kč | |
| Počet takto oceněných věcných břemen | \times | 2 | |
| Celková cena věcných břemen | = | 20 000,- Kč | |
| Úprava ceny věcným břemenem | | | $-$ 20 000,- Kč |
| Cena po úpravě | = | | 3 773 580,20 Kč |

Jednotka 1198/2 – zjištěná cena 3 773 580,20 Kč

2.10 Jednotka 1198/28 – § 21

Komerční prostor umístěný v 1. NP s vchodem z pasáže.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|-----------------------------------|---|
| Typ jednotky | Jednotka v budově |
| Typ budovy | F. budovy pro administrativu |
| Svislá nosná konstrukce | monolitická betonová tyčová |
| Polohový koeficient K_5 | 1,100 |
| Kód klasifikace CZ-CC | 122 Budovy administrativní |
| Kód SKP | 46.21.14.3 budovy pro službu a administrativu |
| Koeficient změny cen staveb K_i | 2,774 |

Podlahové plochy jednotky

| | |
|-------|---|
| Název | Plocha [m ²] celková koef. započtená |
|-------|---|

| | | | |
|-------------------------------|--------|------|--------|
| komerční | | | |
| plocha | 121,70 | 1,00 | 121,70 |
| wc | 2,80 | 1,00 | 2,80 |
| úklidová | | | |
| komora | 1,40 | 1,00 | 1,40 |
| Podlahová plocha celková | 125,90 | | |
| Podlahová plocha započtená PP | | | 125,90 |

Vybavení

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|-------------------------------------|------------|----------------|
| 1. Základy včetně zemních prací | 8,20 % | Standardní |
| 2. Svislé konstrukce | 17,40 % | Standardní |
| 3. Stropy | 9,30 % | Standardní |
| 4. Krov, střecha | 7,30 % | Standardní |
| 5. Krytiny střech | 2,10 % | Standardní |
| 6. Klempířské konstrukce | 0,60 % | Standardní |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | 6,90 % | Nevyskytuje se |
| 8. Úprava vnějších povrchů | 3,30 % | Standardní |
| 9. Vnitřní obklady keramické | 1,80 % | Nevyskytuje se |
| 10. Schody | 2,90 % | Standardní |
| 11. Dveře | 3,10 % | Standardní |
| 12. Vrata | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 13. Okna | 5,20 % | Standardní |
| 14. Povrchy podlah | 3,20 % | Nevyskytuje se |
| 15. Vytápění | 4,20 % | Standardní |
| 16. Elektroinstalace | 5,70 % | Standardní |
| 17. Bleskosvod | 0,30 % | Standardní |
| 18. Vnitřní vodovod | 3,20 % | Nevyskytuje se |
| 19. Vnitřní kanalizace | 3,10 % | Nevyskytuje se |
| 20. Vnitřní plynovod | 0,20 % | Nevyskytuje se |
| 21. Ohřev vody | 1,70 % | Nevyskytuje se |
| 22. Vybavení kuchyní | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení | 3,00 % | Nevyskytuje se |
| 24. Výtahy | 1,40 % | Standardní |
| 25. Ostatní | 5,90 % | Nevyskytuje se |
| 26. Instalační prefabrikovaná jádra | 0,00 % | Neuvažuje se |

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

| | | |
|--|------------------------|----------|
| Základní koeficient K ₄ | | 1,0000 |
| Úprava koeficientu K ₄ | | |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | -0,54 × 1,852 × 6,90 % | - 0,0690 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | -0,54 × 1,852 × 1,80 % | - 0,0180 |
| 14. Povrchy podlah | -0,54 × 1,852 × 3,20 % | - 0,0320 |
| 18. Vnitřní vodovod | -0,54 × 1,852 × 3,20 % | - 0,0320 |
| 19. Vnitřní kanalizace | -0,54 × 1,852 × 3,10 % | - 0,0310 |
| 20. Vnitřní plynovod | -0,54 × 1,852 × 0,20 % | - 0,0020 |
| 21. Ohřev vody | -0,54 × 1,852 × 1,70 % | - 0,0170 |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení | -0,54 × 1,852 × 3,00 % | - 0,0300 |
| 25. Ostatní | -0,54 × 1,852 × 5,90 % | - 0,0590 |
| Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄ | | = 0,7100 |

Ocenění

| | | | |
|--|---|----------------------------|--|
| Základní cena ZC | | 9 263,10 Kč/m ² | |
| Koeficient konstrukce K ₁ | × | 1,1580 | |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ | × | 0,7100 | |
| Polohový koeficient K ₅ | × | 1,1000 | |
| Koeficient změny cen staveb K _i | × | 2,7740 | |
| Základní cena upravená ZC _U | = | 23 239,27 Kč | |

Cena jednotky základní PP × ZC_U = 2 925 824,09 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | | |
|-------------------------------------|----------------------------|---|-----------------|
| Stáří | S | = | 10 roků |
| Předpokládaná další životnost | D | = | 90 roků |
| Předpokládaná životnost | Z = S + D | = | 100 roků |
| Opotřebení | O = S / Z × 100 % | = | 10,000 % |
| Odpočet opotřebení | 2 925 824,09 Kč × 10,000 % | - | 292 582,41 Kč |
| Cena objektu po odečtení opotřebení | | = | 2 633 241,68 Kč |

Připočtení ceny technologického zařízení (vybavení) ve stavbě

| | | | |
|---------------------|-------------------------|---|--------------|
| Zařízení (vybavení) | EPS, Evakuační rozhlas | | |
| Popis | EPS, Evakuační rozhlas | | |
| Náklady na pořízení | 2313456 × 1259 / 155643 | = | 18 713,60 Kč |

| | | | |
|---|--------------------------------|---|-----------------|
| Stáří | S = 10 roků | | |
| Předpokládaná další životnost | D = 90 roků | | |
| Opotřebení | S / (S + D) × 100 % = 10,000 % | × | 90,000 % |
| Zjištěná cena technologického zařízení (vybavení) | | = | 16 842,24 Kč |
| Cena objektu včetně technologických zařízení (vybavení) | | = | 2 650 083,92 Kč |

Výpočet ceny stavby (§ 10)

| | | | |
|--|---------------------------|---|-----------------|
| Index trhu | I _T | = | 1,386 |
| Index polohy | I _P | = | 0,884 |
| Cena stavby určená nákladovým způsobem CS _N | | = | 2 650 083,92 Kč |
| Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy pp = I _T × I _P | | × | 1,225 |
| Cena stavby | CS = CS _N × pp | = | 3 246 352,80 Kč |

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem

| | | |
|---|---|------------------|
| Cena příslušenství stavby a pozemku | = | 14 034 467,54 Kč |
| Spoluvlastnický podíl: | × | 1 259 / 156 643 |
| Hodnota spoluvlastnického podílu: | = | 112 800,41 Kč |
| | + | 112 800,41 Kč |
| Cena po přičtení spoluvlastnického podílu | = | 3 359 153,21 Kč |

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb.

v účinném znění

Věcné břemeno zřízení, provozu, údržby, oprav zařízení distribuční soustavy - technologie VN, NN vč. kabelového vedení Vn 22kV a NN, umístěné v budově č.p.1198 pro oprávněnou stranu ČEZ Distribuce, a.s.

Věcné břemeno přístupu a užívání budovy za účelem zřízení, umístění, vedení, provozu, kontroly, opravy, údržby, montáže a modernizace tepelného zdroje a expanzního zařízení, komunikační vedení, tepelných přívodů a rozvodů včetně koncových topných a regulačních

zařízení zdroje, odběru a vedení el. energie a připojení na kanalizaci a odběrné tepelné zařízení domu pro dodávku tepelné energie pro oprávněného OLTERM & TD Olomouc, a.s.

| | | | |
|---|---|-------------|------------------------|
| Dle odst. 5 se břemeno ocení částkou | = | 10 000,- Kč | |
| Počet takto oceněných věcných břemen | × | 2 | |
| Celková cena věcných břemen | = | 20 000,- Kč | |
| Úprava ceny věcným břemenem | | | - 20 000,- Kč |
| Cena po úpravě | = | | 3 339 153,21 Kč |
| Jednotka 1198/28 – zjištěná cena | | | 3 339 153,21 Kč |

2.11 Jednotka 1198/29 – § 21

Komerční prostor umístěný v 1.NP s vchodem z pasáže.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|-----------------------------------|---|
| Typ jednotky | Jednotka v budově |
| Typ budovy | F. budovy pro administrativu |
| Svislá nosná konstrukce | monolitická betonová tyčová |
| Polohový koeficient K_5 | 1,100 |
| Kód klasifikace CZ-CC | 122 Budovy administrativní |
| Kód SKP | 46.21.14.3 budovy pro službu a administrativu |
| Koeficient změny cen staveb K_i | 2,774 |

Podlahové plochy jednotky

| Název | Plocha [m ²] | | |
|-------------------------------|--------------------------|-------|-----------|
| | celková | koef. | započtená |
| komernčí plocha | 139,20 | 1,00 | 139,20 |
| wc | 2,80 | 1,00 | 2,80 |
| úklidová komora | 1,40 | 1,00 | 1,40 |
| Podlahová plocha celková | 143,40 | | |
| Podlahová plocha započtená PP | | | 143,40 |

Vybavení

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|---------------------------------|------------|----------------|
| 1. Základy včetně zemních prací | 8,20 % | Standardní |
| 2. Svislé konstrukce | 17,40 % | Standardní |
| 3. Stropy | 9,30 % | Standardní |
| 4. Krov, střecha | 7,30 % | Standardní |
| 5. Krytiny střech | 2,10 % | Standardní |
| 6. Klempířské konstrukce | 0,60 % | Standardní |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | 6,90 % | Nevyskytuje se |
| 8. Úprava vnějších povrchů | 3,30 % | Standardní |
| 9. Vnitřní obklady keramické | 1,80 % | Nevyskytuje se |
| 10. Schody | 2,90 % | Standardní |
| 11. Dveře | 3,10 % | Standardní |
| 12. Vrata | 0,00 % | Neuvažuje se |

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|-------------------------------------|------------|----------------|
| 13. Okna | 5,20 % | Standardní |
| 14. Povrchy podlah | 3,20 % | Nevyskytuje se |
| 15. Vytápění | 4,20 % | Standardní |
| 16. Elektroinstalace | 5,70 % | Standardní |
| 17. Bleskosvod | 0,30 % | Standardní |
| 18. Vnitřní vodovod | 3,20 % | Standardní |
| 19. Vnitřní kanalizace | 3,10 % | Standardní |
| 20. Vnitřní plynovod | 0,20 % | Nevyskytuje se |
| 21. Ohřev vody | 1,70 % | Nevyskytuje se |
| 22. Vybavení kuchyní | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení | 3,00 % | Nevyskytuje se |
| 24. Výtahy | 1,40 % | Standardní |
| 25. Ostatní | 5,90 % | Nevyskytuje se |
| 26. Instalační prefabrikovaná jádra | 0,00 % | Neuvažuje se |

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

| | | | |
|--|------------------------|---|--------|
| Základní koeficient K ₄ | | | 1,0000 |
| Úprava koeficientu K ₄ | | | |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | -0,54 × 1,852 × 6,90 % | - | 0,0690 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | -0,54 × 1,852 × 1,80 % | - | 0,0180 |
| 14. Povrchy podlah | -0,54 × 1,852 × 3,20 % | - | 0,0320 |
| 20. Vnitřní plynovod | -0,54 × 1,852 × 0,20 % | - | 0,0020 |
| 21. Ohřev vody | -0,54 × 1,852 × 1,70 % | - | 0,0170 |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení | -0,54 × 1,852 × 3,00 % | - | 0,0300 |
| 25. Ostatní | -0,54 × 1,852 × 5,90 % | - | 0,0590 |
| Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄ | | = | 0,7730 |
| Koeficient K ₄ je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici. | | | |
| Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄ | | | 0,8000 |

Ocenění

| | | | |
|---|---|----------------------------|-----------------|
| Základní cena ZC | | 9 263,10 Kč/m ² | |
| Koeficient konstrukce K ₁ | × | 1,1580 | |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ | × | 0,8000 | |
| Polohový koeficient K ₅ | × | 1,1000 | |
| Koeficient změny cen staveb K _i | × | 2,7740 | |
| Základní cena upravená ZC _U | = | 26 185,09 Kč | |
| Cena jednotky základní PP × ZC _U | = | | 3 754 941,91 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | | |
|-------------------------------------|----------------------------|---|-----------------|
| Stáří | S | = | 10 roků |
| Předpokládaná další životnost | D | = | 90 roků |
| Předpokládaná životnost | Z = S + D | = | 100 roků |
| Opotřebení | O = S / Z × 100 % | = | 10,000 % |
| Odpčet opotřebení | 3 754 941,91 Kč × 10,000 % | - | 375 494,19 Kč |
| Cena objektu po odečtení opotřebení | | = | 3 379 447,72 Kč |

Připočtení ceny technologického zařízení (vybavení) ve stavbě

| | |
|---------------------|------------------------|
| Zařízení (vybavení) | EPS, Evakuační rozhlas |
| Popis | EPS, Evakuační rozhlas |

Náklady na pořízení $2313456 \times 1434 / 155643$ = 21 314,78 Kč

Stáří $S = 10$ roků
 Předpokládaná další životnost $D = 90$ roků
 Opotřebení $S / (S + D) \times 100 \% = 10,000 \%$ × 90,000 %
 Zjištěná cena technologického zařízení (vybavení) = 19 183,30 Kč
 Cena objektu včetně technologických zařízení (vybavení) = 3 398 631,02 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu $I_T = 1,386$
 Index polohy $I_P = 0,884$
 Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N = 3 398 631,02 Kč
 Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$ × 1,225
 Cena stavby $CS = CS_N \times pp$ = 4 163 323,- Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem

Cena příslušenství stavby a pozemku = 14 034 467,54 Kč
 Spoluvlastnický podíl: × 1 434 / 156 643
 Hodnota spoluvlastnického podílu: = 128 479,58 Kč
 + 128 479,58 Kč
 Cena po přičtení spoluvlastnického podílu = 4 291 802,58 Kč

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Věcné břemeno zřízení, provozu, údržby, oprav zařízení distribuční soustavy - technologie VN, NN vč. kabelového vedení Vn 22kV a NN, umístěné v budově č.p.1198 pro oprávněnou stranu ČEZ Distribuce, a.s.

Věcné břemeno přístupu a užívání budovy za účelem zřízení, umístění, vedení, provozu, kontroly, opravy, údržby, montáže a modernizace tepelného zdroje a expanzního zařízení, komunikační vedení, tepelných přívodů a rozvodů včetně koncových topných a regulačních zařízení zdroje, odběru a vedení el. energie a připojení na kanalizaci a odběrné tepelné zařízení domu pro dodávku tepelné energie pro oprávněného OLTERM & TD Olomouc, a.s.

Dle odst. 5 se břemeno ocení částkou = 10 000,- Kč
 Počet takto oceněných věcných břemen × 2
 Celková cena věcných břemen = 20 000,- Kč
 Úprava ceny věcným břemenem - 20 000,- Kč
 Cena po úpravě = 4 271 802,58 Kč

Jednotka 1198/29 – zjištěná cena 4 271 802,58 Kč

2.12 Jednotka 1198/31 – § 21

Komerční prostor umístěný v 1.NP s vchodem z vnější (západní) strany budovy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ jednotky Jednotka v budově
 Typ budovy F. budovy pro administrativu
 Svislá nosná konstrukce monolitická betonová tyčová
 Polohový koeficient K_5 1,100
 Kód klasifikace CZ-CC 122 Budovy administrativní

Kód SKP 46.21.14.3 budovy pro službu a administrativu
 Koeficient změny cen staveb K_i 2,774

Podlahové plochy jednotky

| Název komerční plocha wc úklidová komora | Plocha [m ²] | | |
|---|--------------------------|-------|-----------|
| | celková | koef. | započtená |
| | 81,10 | 1,00 | 81,10 |
| | 2,90 | 1,00 | 2,90 |
| | 2,10 | 1,00 | 2,10 |
| Podlahová plocha celková | 86,10 | | |
| Podlahová plocha započtená PP | | | 86,10 |

Vybavení

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|-------------------------------------|------------|----------------|
| 1. Základy včetně zemních prací | 8,20 % | Standardní |
| 2. Svislé konstrukce | 17,40 % | Standardní |
| 3. Stropy | 9,30 % | Standardní |
| 4. Krov, střecha | 7,30 % | Standardní |
| 5. Krytiny střech | 2,10 % | Standardní |
| 6. Klempířské konstrukce | 0,60 % | Standardní |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | 6,90 % | Nevyskytuje se |
| 8. Úprava vnějších povrchů | 3,30 % | Standardní |
| 9. Vnitřní obklady keramické | 1,80 % | Nevyskytuje se |
| 10. Schody | 2,90 % | Standardní |
| 11. Dveře | 3,10 % | Standardní |
| 12. Vrata | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 13. Okna | 5,20 % | Standardní |
| 14. Povrchy podlah | 3,20 % | Nevyskytuje se |
| 15. Vytápění | 4,20 % | Standardní |
| 16. Elektroinstalace | 5,70 % | Standardní |
| 17. Bleskosvod | 0,30 % | Standardní |
| 18. Vnitřní vodovod | 3,20 % | Nevyskytuje se |
| 19. Vnitřní kanalizace | 3,10 % | Nevyskytuje se |
| 20. Vnitřní plynovod | 0,20 % | Nevyskytuje se |
| 21. Ohřev vody | 1,70 % | Nevyskytuje se |
| 22. Vybavení kuchyní | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení | 3,00 % | Nevyskytuje se |
| 24. Výtahy | 1,40 % | Standardní |
| 25. Ostatní | 5,90 % | Nevyskytuje se |
| 26. Instalační prefabrikovaná jádra | 0,00 % | Neuvažuje se |

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4

| | | |
|------------------------------|-------------------------------------|----------|
| Základní koeficient K_4 | | 1,0000 |
| Úprava koeficientu K_4 | | |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | $-0,54 \times 1,852 \times 6,90 \%$ | - 0,0690 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | $-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$ | - 0,0180 |
| 14. Povrchy podlah | $-0,54 \times 1,852 \times 3,20 \%$ | - 0,0320 |
| 18. Vnitřní vodovod | $-0,54 \times 1,852 \times 3,20 \%$ | - 0,0320 |

| | | | |
|---|-------------------------------------|---|--------|
| 19. Vnitřní kanalizace | $-0,54 \times 1,852 \times 3,10 \%$ | - | 0,0310 |
| 20. Vnitřní plynovod | $-0,54 \times 1,852 \times 0,20 \%$ | - | 0,0020 |
| 21. Ohřev vody | $-0,54 \times 1,852 \times 1,70 \%$ | - | 0,0170 |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení | $-0,54 \times 1,852 \times 3,00 \%$ | - | 0,0300 |
| 25. Ostatní | $-0,54 \times 1,852 \times 5,90 \%$ | - | 0,0590 |
| Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4 | | = | 0,7100 |

Ocenění

| | | | |
|------------------------------------|---|----------------------------|-------------------|
| Základní cena ZC | | 9 263,10 Kč/m ² | |
| Koeficient konstrukce K_1 | × | 1,1580 | |
| Koeficient vybavení stavby K_4 | × | 0,7100 | |
| Polohový koeficient K_5 | × | 1,1000 | |
| Koeficient změny cen staveb K_i | × | 2,7740 | |
| Základní cena upravená ZC_U | = | 23 239,27 Kč | |
| Cena jednotky základní PP × ZC_U | | | = 2 000 901,15 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | | |
|-------------------------------------|----------------------------|---|-----------------|
| Stáří | S | = | 10 roků |
| Předpokládaná další životnost | D | = | 90 roků |
| Předpokládaná životnost | Z = S + D | = | 100 roků |
| Opotřebení | O = S / Z × 100 % | = | 10,000 % |
| Odpočet opotřebení | 2 000 901,15 Kč × 10,000 % | - | 200 090,12 Kč |
| Cena objektu po odečtení opotřebení | | = | 1 800 811,03 Kč |

Připočtení ceny technologického zařízení (vybavení) ve stavbě

| | | | |
|---------------------|------------------------|---|--------------|
| Zařízení (vybavení) | EPS, Evakuační rozhlas | | |
| Popis | EPS, Evakuační rozhlas | | |
| Náklady na pořízení | 2313456 × 861 / 155643 | = | 12 797,78 Kč |

| | | | |
|---|--------------------------------|---|-----------------|
| Stáří | S = 10 roků | | |
| Předpokládaná další životnost | D = 90 roků | | |
| Opotřebení | S / (S + D) × 100 % = 10,000 % | × | 90,000 % |
| Zjištěná cena technologického zařízení (vybavení) | | = | 11 518,- Kč |
| Cena objektu včetně technologických zařízení (vybavení) | | = | 1 812 329,03 Kč |

Výpočet ceny stavby (§ 10)

| | | | |
|---|-----------------------|---|-----------------|
| Index trhu | I_T | = | 1,386 |
| Index polohy | I_P | = | 0,884 |
| Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N | | = | 1 812 329,03 Kč |
| Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy pp = $I_T \times I_P$ | | × | 1,225 |
| Cena stavby | $CS = CS_N \times pp$ | = | 2 220 103,06 Kč |

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem

| | | |
|---|---|------------------|
| Cena příslušenství stavby a pozemku | = | 14 034 467,54 Kč |
| Spoluvlastnický podíl: | × | 861 / 156 643 |
| Hodnota spoluvlastnického podílu: | = | 77 141,50 Kč |
| | + | 77 141,50 Kč |
| Cena po přičtení spoluvlastnického podílu | = | 2 297 244,56 Kč |

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Věcné břemeno zřízení, provozu, údržby, oprav zařízení distribuční soustavy - technologie VN, NN vč. kabelového vedení Vn 22kV a NN, umístěné v budově č.p.1198 pro oprávněnou stranu ČEZ Distribuce, a.s.

Věcné břemeno přístupu a užívání budovy za účelem zřízení, umístění, vedení, provozu, kontroly, opravy, údržby, montáže a modernizace tepelného zdroje a expanzního zařízení, komunikační vedení, tepelných přívodů a rozvodů včetně koncových topných a regulačních zařízení zdroje, odběru a vedení el. energie a připojení na kanalizaci a odběrné tepelné zařízení domu pro dodávku tepelné energie pro oprávněného OLTERM & TD Olomouc, a.s.

| | | | |
|---|---|-------------|------------------------|
| Dle odst. 5 se břemeno ocení částkou | = | 10 000,- Kč | |
| Počet takto oceněných věcných břemen | × | 2 | |
| Celková cena věcných břemen | = | 20 000,- Kč | |
| Úprava ceny věcným břemenem | | | - 20 000,- Kč |
| Cena po úpravě | = | | 2 277 244,56 Kč |
| Jednotka 1198/31 – zjištěná cena | | | 2 277 244,56 Kč |

2.13 Jednotka 1198/1 – § 21

Jednotka v 1. NP disponující vstupním vestibulem, kanceláři, sklady a hygienickým zázemím.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|-----------------------------------|---|
| Typ jednotky | Jednotka v budově |
| Typ budovy | F. budovy pro administrativu |
| Svislá nosná konstrukce | monolitická betonová tyčová |
| Polohový koeficient K_5 | 1,100 |
| Kód klasifikace CZ-CC | 122 Budovy administrativní |
| Kód SKP | 46.21.14.3 budovy pro službu a administrativu |
| Koeficient změny cen staveb K_i | 2,774 |

Podlahové plochy jednotky

| Název | Plocha [m ²] | | |
|------------------|--------------------------|-------|-----------|
| | celková | koef. | započtená |
| zádveří | 13,50 | 1,00 | 13,50 |
| vstupní vestibul | 269,80 | 1,00 | 269,80 |
| čekárna | 77,50 | 1,00 | 77,50 |
| hala czech | | | |
| point | 40,40 | 1,00 | 40,40 |
| kancelář | 49,70 | 1,00 | 49,70 |
| kancelář | 22,20 | 1,00 | 22,20 |
| serverovna | 13,60 | 1,00 | 13,60 |
| pokladna | 15,20 | 1,00 | 15,20 |
| chodba | 6,00 | 1,00 | 6,00 |
| trezor | 3,60 | 1,00 | 3,60 |
| kuchyňka | 6,60 | 1,00 | 6,60 |
| podatelna | 45,50 | 1,00 | 45,50 |
| wc muži | 7,30 | 1,00 | 7,30 |
| wc ženy | 5,80 | 1,00 | 5,80 |

| | | | |
|-------------------------------|--------|------|--------|
| úklidová komora | 1,60 | 1,00 | 1,60 |
| komora | 3,10 | 1,00 | 3,10 |
| předsíň | 10,70 | 1,00 | 10,70 |
| wc mobil - muži | 4,10 | 1,00 | 4,10 |
| wc mobil - ženy | 4,00 | 1,00 | 4,00 |
| wc muži | 8,80 | 1,00 | 8,80 |
| wc ženy | 11,20 | 1,00 | 11,20 |
| úklidová komora | 1,80 | 1,00 | 1,80 |
| Podlahová plocha celková | 622,00 | | |
| Podlahová plocha započtená PP | | | 622,00 |

Vybavení

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|---|------------|----------------|
| 1. Základy včetně zemních prací | 8,20 % | Standardní |
| 2. Svislé konstrukce | 17,40 % | Standardní |
| 3. Stropy | 9,30 % | Standardní |
| 4. Krov, střecha | 7,30 % | Standardní |
| 5. Krytiny střech | 2,10 % | Standardní |
| 6. Klempířské konstrukce | 0,60 % | Standardní |
| 7. Úprava vnitřních povrchů – běžné vápenné omítky | 6,90 % | Standardní |
| 8. Úprava vnějších povrchů | 3,30 % | Standardní |
| 9. Vnitřní obklady keramické – běžné obklady | 1,80 % | Standardní |
| 10. Schody | 2,90 % | Standardní |
| 11. Dveře – plné i prosklené | 3,10 % | Standardní |
| 12. Vrata | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 13. Okna | 5,20 % | Standardní |
| 14. Povrchy podlah – běžná keramická dlažba | 3,20 % | Standardní |
| 15. Vytápění – dálkové | 4,20 % | Standardní |
| 16. Elektroinstalace | 5,70 % | Standardní |
| 17. Bleskosvod | 0,30 % | Standardní |
| 18. Vnitřní vodovod – rozvody teplé i studené | 3,20 % | Standardní |
| 19. Vnitřní kanalizace | 3,10 % | Standardní |
| 20. Vnitřní plynovod | 0,20 % | Nevyskytuje se |
| 21. Ohřev vody – centrální ohřev / průtokové ohřivače | 1,70 % | Standardní |
| 22. Vybavení kuchyní | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení – běžného provedení | 3,00 % | Standardní |
| 24. Výtahy | 1,40 % | Standardní |
| 25. Ostatní | 5,90 % | Standardní |
| 26. Instalační prefabrikovaná jádra | 0,00 % | Neuvažuje se |

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

| | | |
|--|------------------------|----------|
| Základní koeficient K ₄ | | 1,0000 |
| Úprava koeficientu K ₄ | | |
| 20. Vnitřní plynovod | -0,54 × 1,852 × 0,20 % | - 0,0020 |
| Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄ | | = 0,9980 |

Ocenění

| | | | |
|---|---|----------------------------|--------------------|
| Základní cena ZC | | 9 263,10 Kč/m ² | |
| Koeficient konstrukce K ₁ | × | 1,1580 | |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ | × | 0,9980 | |
| Polohový koeficient K ₅ | × | 1,1000 | |
| Koeficient změny cen staveb K _i | × | 2,7740 | |
| Základní cena upravená ZC _U | = | 32 665,90 Kč | |
| Cena jednotky základní PP × ZC _U | | | = 20 318 189,80 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | | |
|-------------------------------------|-----------------------------|---|------------------|
| Stáří | S | = | 10 roků |
| Předpokládaná další životnost | D | = | 90 roků |
| Předpokládaná životnost | Z = S + D | = | 100 roků |
| Opotřebení | O = S / Z × 100 % | = | 10,000 % |
| Odpočet opotřebení | 20 318 189,80 Kč × 10,000 % | - | 2 031 818,98 Kč |
| Cena objektu po odečtení opotřebení | | = | 18 286 370,82 Kč |

Přípočetní ceny technologického zařízení (vybavení) ve stavbě

| | | | |
|---------------------|--|---|--------------|
| Zařízení (vybavení) | EPS, Evakuační rozhlas | | |
| Popis | Elektronická požární signalizace, evakuační rozhlas. | | |
| Náklady na pořízení | 2313456 × 6220 / 155643 | = | 92 453,22 Kč |

| | | | |
|---|--------------------------------|---|------------------|
| Stáří | S = 10 roků | | |
| Předpokládaná další životnost | D = 40 roků | | |
| Opotřebení | S / (S + D) × 100 % = 20,000 % | × | 80,000 % |
| Zjištěná cena technologického zařízení (vybavení) | | = | 73 962,58 Kč |
| Cena objektu včetně technologických zařízení (vybavení) | | = | 18 360 333,40 Kč |

Výpočet ceny stavby (§ 10)

| | | | |
|--|---------------------------|---|------------------|
| Index trhu | I _T | = | 1,386 |
| Index polohy | I _P | = | 0,884 |
| Cena stavby určená nákladovým způsobem CS _N | | = | 18 360 333,40 Kč |
| Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy pp = I _T × I _P | | × | 1,225 |
| Cena stavby | CS = CS _N × pp | = | 22 491 408,42 Kč |

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem

| | | |
|---|--------|------------------|
| Cena příslušenství stavby a pozemku | = | 14 034 467,54 Kč |
| Spoluvlastnický podíl: | × | 6 220 / 156 643 |
| Hodnota spoluvlastnického podílu: | = | 557 282,41 Kč |
| Cena po přičtení spoluvlastnického podílu | + = | 23 048 690,83 Kč |

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Věcné břemeno zřízení, provozu, údržby, oprav zařízení distribuční soustavy - technologie VN, NN vč. kabelového vedení Vn 22kV a NN, umístěné v budově č.p.1198 pro oprávněnou stranu ČEZ Distribuce, a.s.

Věcné břemeno přístupu a užívání budovy za účelem zřízení, umístění, vedení, provozu, kontroly, opravy, údržby, montáže a modernizace tepelného zdroje a expanzního zařízení, komunikační vedení, tepelných přívodů a rozvodů včetně koncových topných a regulačních

zařízení zdroje, odběru a vedení el. energie a připojení na kanalizaci a odběrné tepelné zařízení domu pro dodávku tepelné energie pro oprávněného OLTERM & TD Olomouc, a.s.

| | | | |
|--|---|-------------|-------------------------|
| Dle odst. 5 se břemeno ocení částkou | = | 10 000,- Kč | |
| Počet takto oceněných věcných břemen | × | 2 | |
| Celková cena věcných břemen | = | 20 000,- Kč | |
| Úprava ceny věcným břemenem | | | - 20 000,- Kč |
| Cena po úpravě | = | | 23 028 690,83 Kč |
| Jednotka 1198/1 – zjištěná cena | | | 23 028 690,83 Kč |

2.14 Jednotka 1198/12 – § 21

Kanceláře v 2. NP.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|-----------------------------------|---|
| Typ jednotky | Jednotka v budově |
| Typ budovy | F. budovy pro administrativu |
| Svislá nosná konstrukce | monolitická betonová tyčová |
| Polohový koeficient K_5 | 1,100 |
| Kód klasifikace CZ-CC | 122 Budovy administrativní |
| Kód SKP | 46.21.14.3 budovy pro službu a administrativu |
| Koeficient změny cen staveb K_i | 2,774 |

Podlahové plochy jednotky

| Název | Plocha [m ²] | | |
|----------------|--------------------------|-------|-----------|
| | celková | koef. | započtená |
| wc ženy | 7,60 | 1,00 | 7,60 |
| wc muži | 7,60 | 1,00 | 7,60 |
| chodba | 40,30 | 1,00 | 40,30 |
| sklad | 5,60 | 1,00 | 5,60 |
| chodba | 5,60 | 1,00 | 5,60 |
| kancelář | 25,60 | 1,00 | 25,60 |
| kancelář | 28,80 | 1,00 | 28,80 |
| serverovna | 13,00 | 1,00 | 13,00 |
| rampa krčku | 18,10 | 1,00 | 18,10 |
| archiv - sklad | 26,10 | 1,00 | 26,10 |
| odklád. kout | 2,60 | 1,00 | 2,60 |
| chodba | 84,60 | 1,00 | 84,60 |
| kancelář | 108,70 | 1,00 | 108,70 |
| kancelář | 57,90 | 1,00 | 57,90 |
| kancelář | 44,80 | 1,00 | 44,80 |
| kancelář | 44,70 | 1,00 | 44,70 |
| kancelář | 34,00 | 1,00 | 34,00 |
| kuchyňníka | 11,50 | 1,00 | 11,50 |
| denní místnost | 10,30 | 1,00 | 10,30 |
| balkon | 2,70 | 0,17 | 0,46 |
| archiv | 33,20 | 1,00 | 33,20 |
| chodba | 125,80 | 1,00 | 125,80 |
| archiv | 33,00 | 1,00 | 33,00 |

| | | | |
|------------------|--------|------|--------|
| chodba | 15,60 | 1,00 | 15,60 |
| kancelář | 16,90 | 1,00 | 16,90 |
| kancelář | 16,80 | 1,00 | 16,80 |
| kancelář | 66,20 | 1,00 | 66,20 |
| kancelář | 27,20 | 1,00 | 27,20 |
| kancelář | 31,00 | 1,00 | 31,00 |
| kancelář | 24,10 | 1,00 | 24,10 |
| kancelář | 23,30 | 1,00 | 23,30 |
| sprcha - předsíň | 2,00 | 1,00 | 2,00 |
| sprcha | 2,00 | 1,00 | 2,00 |
| úklidová | | | |
| komora | 3,40 | 1,00 | 3,40 |
| wc ženy | 10,30 | 1,00 | 10,30 |
| wc immobil | 3,90 | 1,00 | 3,90 |
| wc immobil | 3,80 | 1,00 | 3,80 |
| wc muži | 10,80 | 1,00 | 10,80 |
| kancelář | 18,00 | 1,00 | 18,00 |
| kancelář | 22,30 | 1,00 | 22,30 |
| kancelář | 22,40 | 1,00 | 22,40 |
| kancelář | 14,40 | 1,00 | 14,40 |
| kancelář | 22,80 | 1,00 | 22,80 |
| kancelář | 33,40 | 1,00 | 33,40 |
| kancelář | 22,00 | 1,00 | 22,00 |
| kancelář | 16,30 | 1,00 | 16,30 |
| kancelář | 16,40 | 1,00 | 16,40 |
| chodba | 105,50 | 1,00 | 105,50 |
| kancelář | 27,40 | 1,00 | 27,40 |
| kancelář | 32,90 | 1,00 | 32,90 |
| kancelář | 34,30 | 1,00 | 34,30 |
| kancelář | 35,90 | 1,00 | 35,90 |
| kuchyňka | 15,20 | 1,00 | 15,20 |
| kopírka | 4,10 | 1,00 | 4,10 |
| wc ženy | 8,20 | 1,00 | 8,20 |
| wc muži | 8,60 | 1,00 | 8,60 |
| zasedací | | | |
| místnost | 36,40 | 1,00 | 36,40 |
| kancelář | 17,80 | 1,00 | 17,80 |
| kancelář | 17,20 | 1,00 | 17,20 |
| chodba | 64,70 | 1,00 | 64,70 |
| balkon | 3,00 | 0,17 | 0,51 |
| kancelář | 28,70 | 1,00 | 28,70 |
| kancelář | 20,50 | 1,00 | 20,50 |
| sklad | 10,40 | 1,00 | 10,40 |
| sklad | 16,90 | 1,00 | 16,90 |
| předsíň skladu | 5,50 | 1,00 | 5,50 |
| sklad | 11,10 | 1,00 | 11,10 |
| kancelář | 20,50 | 1,00 | 20,50 |
| kancelář | 21,20 | 1,00 | 21,20 |
| kancelář | 21,20 | 1,00 | 21,20 |
| kancelář | 21,40 | 1,00 | 21,40 |

| | | | |
|-------------------------------|--------|------|----------|
| propojovací krček | 40,60 | 1,00 | 40,60 |
| Podlahová plocha celková | 1 | | |
| | 846,60 | | |
| Podlahová plocha započtená PP | | | 1 841,87 |

Vybavení

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|--|------------|----------------|
| 1. Základy včetně zemních prací | 8,20 % | Standardní |
| 2. Svislé konstrukce | 17,40 % | Standardní |
| 3. Stropy | 9,30 % | Standardní |
| 4. Krov, střecha | 7,30 % | Standardní |
| 5. Krytiny střech | 2,10 % | Standardní |
| 6. Klempířské konstrukce | 0,60 % | Standardní |
| 7. Úprava vnitřních povrchů – běžné vápenné omítky | 6,90 % | Standardní |
| 8. Úprava vnějších povrchů | 3,30 % | Standardní |
| 9. Vnitřní obklady keramické – běžné obklady | 1,80 % | Standardní |
| 10. Schody | 2,90 % | Standardní |
| 11. Dveře | 3,10 % | Standardní |
| 12. Vrata | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 13. Okna | 5,20 % | Standardní |
| 14. Povrchy podlah – PVC | 3,20 % | Standardní |
| 15. Vytápění – dálkově | 4,20 % | Standardní |
| 16. Elektroinstalace | 5,70 % | Standardní |
| 17. Bleskosvod | 0,30 % | Standardní |
| 18. Vnitřní vodovod | 3,20 % | Standardní |
| 19. Vnitřní kanalizace | 3,10 % | Standardní |
| 20. Vnitřní plynovod | 0,20 % | Nevyskytuje se |
| 21. Ohřev vody | 1,70 % | Standardní |
| 22. Vybavení kuchyní | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení | 3,00 % | Standardní |
| 24. Výtahy | 1,40 % | Standardní |
| 25. Ostatní | 5,90 % | Standardní |
| 26. Instalační prefabrikovaná jádra | 0,00 % | Neuvažuje se |

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

| | | |
|--|------------------------|----------|
| Základní koeficient K ₄ | | 1,0000 |
| Úprava koeficientu K ₄ | | |
| 20. Vnitřní plynovod | -0,54 × 1,852 × 0,20 % | - 0,0020 |
| Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄ | | = 0,9980 |

Ocenění

| | | |
|---|---|----------------------------|
| Základní cena ZC | | 9 263,10 Kč/m ² |
| Koeficient konstrukce K ₁ | × | 1,1580 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ | × | 0,9980 |
| Polohový koeficient K ₅ | × | 1,1000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i | × | 2,7740 |
| Základní cena upravená ZC _U | = | 32 665,90 Kč |
| Cena jednotky základní PP × ZC _U | = | 60 166 341,23 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | | | |
|-------------------------------------|-----------------------------|---|----------|------------------|
| Stáří | S | = | 10 roků | |
| Předpokládaná další životnost | D | = | 90 roků | |
| Předpokládaná životnost | Z = S + D | = | 100 roků | |
| Opotřebení | O = S / Z × 100 % | = | 10,000 % | |
| Odpočet opotřebení | 60 166 341,23 Kč × 10,000 % | - | | 6 016 634,12 Kč |
| Cena objektu po odečtení opotřebení | | = | | 54 149 707,11 Kč |

Připočtení ceny technologického zařízení (vybavení) ve stavbě

| | | | |
|---------------------|------------------------------|---|---------------|
| Zařízení (vybavení) | EPS, evakuační rozhlas | | |
| Popis | EPS, evakuační rozhlas | | |
| Náklady na pořízení | 23 134 56 × 18 466 / 155 643 | = | 274 476,07 Kč |

| | | | |
|---|--------------------------------|---|------------------|
| Stáří | S = 10 roků | | |
| Předpokládaná další životnost | D = 40 roků | | |
| Opotřebení | S / (S + D) × 100 % = 20,000 % | × | 80,000 % |
| Zjištěná cena technologického zařízení (vybavení) | | = | 219 580,86 Kč |
| Cena objektu včetně technologických zařízení (vybavení) | | = | 54 369 287,97 Kč |

Výpočet ceny stavby (§ 10)

| | | | |
|--|---------------------------|---|------------------|
| Index trhu | I _T | = | 1,386 |
| Index polohy | I _P | = | 0,884 |
| Cena stavby určená nákladovým způsobem CS _N | | = | 54 369 287,97 Kč |
| Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy pp = I _T × I _P | | × | 1,225 |
| Cena stavby | CS = CS _N × pp | = | 66 602 377,76 Kč |

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem

| | | |
|---|---|------------------|
| Cena příslušenství stavby a pozemku | = | 14 034 467,54 Kč |
| Spoluvlastnický podíl: | × | 18 466 / 156 643 |
| Hodnota spoluvlastnického podílu: | = | 1 654 465,74 Kč |
| | + | 1 654 465,74 Kč |
| Cena po přičtení spoluvlastnického podílu | = | 68 256 843,50 Kč |

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Věcné břemeno zřízení, provozu, údržby, oprav zařízení distribuční soustavy - technologie VN, NN vč. kabelového vedení Vn 22kV a NN, umístěné v budově č.p.1198 pro oprávněnou stranu ČEZ Distribuce, a.s.

Věcné břemeno přístupu a užívání budovy za účelem zřízení, umístění, vedení, provozu, kontroly, opravy, údržby, montáže a modernizace tepelného zdroje a expanzního zařízení, komunikační vedení, tepelných přívodů a rozvodů včetně koncových topných a regulačních zařízení zdroje, odběru a vedení el. energie a připojení na kanalizaci a odběrné tepelné zařízení domu pro dodávku tepelné energie pro oprávněného OLTERM & TD Olomouc, a.s.

| | | |
|---|---|-------------------------|
| Dle odst. 5 se břemeno ocení částkou | = | 10 000,- Kč |
| Počet takto oceněných věcných břemen | × | 2 |
| Celková cena věcných břemen | = | 20 000,- Kč |
| Úprava ceny věcným břemenem | - | 20 000,- Kč |
| Cena po úpravě | = | 68 236 843,50 Kč |
| Jednotka 1198/12 – zjištěná cena | | 68 236 843,50 Kč |

2.15 Jednotka 1198/13 – § 21

Kanceláře v 3.NP.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|-----------------------------------|---|
| Typ jednotky | Jednotka v budově |
| Typ budovy | F. budovy pro administrativu |
| Svislá nosná konstrukce | monolitická betonová tyčová |
| Polohový koeficient K_5 | 1,100 |
| Kód klasifikace CZ-CC | 122 Budovy administrativní |
| Kód SKP | 46.21.14.3 budovy pro službu a administrativu |
| Koeficient změny cen staveb K_i | 2,774 |

Podlahové plochy jednotky

| Název | Plocha [m ²] | | |
|----------------|--------------------------|-------|-----------|
| | celková | koef. | započtená |
| wc ženy | 7,70 | 1,00 | 7,70 |
| wc muži | 7,60 | 1,00 | 7,60 |
| chodba | 40,20 | 1,00 | 40,20 |
| kancelář | 37,70 | 1,00 | 37,70 |
| kancelář | 28,80 | 1,00 | 28,80 |
| serverovna | 13,00 | 1,00 | 13,00 |
| rampa krčku | 18,00 | 1,00 | 18,00 |
| archiv | 76,80 | 1,00 | 76,80 |
| odklád. kou. | 2,60 | 1,00 | 2,60 |
| chodba | 28,80 | 1,00 | 28,80 |
| kancelář | 33,30 | 1,00 | 33,30 |
| kancelář | 24,80 | 1,00 | 24,80 |
| kancelář | 41,10 | 1,00 | 41,10 |
| kancelář | 26,20 | 1,00 | 26,20 |
| kancelář | 25,90 | 1,00 | 25,90 |
| kancelář | 26,00 | 1,00 | 26,00 |
| kancelář | 25,90 | 1,00 | 25,90 |
| kancelář | 25,90 | 1,00 | 25,90 |
| kancelář | 34,00 | 1,00 | 34,00 |
| kuchyňka | 11,40 | 1,00 | 11,40 |
| denní místnost | 10,30 | 1,00 | 10,30 |
| balkon | 2,70 | 0,17 | 0,46 |
| archiv | 56,10 | 1,00 | 56,10 |
| chodba | 150,60 | 1,00 | 150,60 |
| archiv | 33,60 | 1,00 | 33,60 |
| serverovna | 5,10 | 1,00 | 5,10 |
| kancelář | 25,40 | 1,00 | 25,40 |
| kancelář | 24,80 | 1,00 | 24,80 |
| kancelář | 22,90 | 1,00 | 22,90 |
| kancelář | 21,90 | 1,00 | 21,90 |
| kancelář | 21,90 | 1,00 | 21,90 |
| kancelář | 27,10 | 1,00 | 27,10 |
| kancelář | 31,00 | 1,00 | 31,00 |

| | | | |
|-------------------------------|--------|------|----------|
| kancelář | 24,10 | 1,00 | 24,10 |
| kancelář | 23,30 | 1,00 | 23,30 |
| sprcha - předsíň | 3,10 | 1,00 | 3,10 |
| sprcha | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| úklidová | | | |
| komora | 3,40 | 1,00 | 3,40 |
| wc ženy | 10,30 | 1,00 | 10,30 |
| wc imobil | 3,90 | 1,00 | 3,90 |
| wc imobil | 3,80 | 1,00 | 3,80 |
| wc muži | 11,30 | 1,00 | 11,30 |
| kancelář | 17,70 | 1,00 | 17,70 |
| kancelář | 21,90 | 1,00 | 21,90 |
| kancelář | 21,90 | 1,00 | 21,90 |
| kancelář | 14,10 | 1,00 | 14,10 |
| kancelář | 16,40 | 1,00 | 16,40 |
| kancelář | 16,30 | 1,00 | 16,30 |
| kancelář | 22,00 | 1,00 | 22,00 |
| kancelář | 33,40 | 1,00 | 33,40 |
| kancelář | 106,80 | 1,00 | 106,80 |
| chodba | 27,50 | 1,00 | 27,50 |
| kancelář | 32,90 | 1,00 | 32,90 |
| kancelář | 34,30 | 1,00 | 34,30 |
| kancelář | 35,80 | 1,00 | 35,80 |
| kuchyňka | 15,20 | 1,00 | 15,20 |
| kopírka | 4,10 | 1,00 | 4,10 |
| wc ženy | 8,20 | 1,00 | 8,20 |
| wc muži | 8,90 | 1,00 | 8,90 |
| zasedací | | | |
| místnost | 37,10 | 1,00 | 37,10 |
| kancelář | 16,70 | 1,00 | 16,70 |
| kancelář | 17,20 | 1,00 | 17,20 |
| chodba | 64,80 | 1,00 | 64,80 |
| balkon | 3,00 | 0,17 | 0,51 |
| kancelář | 28,80 | 1,00 | 28,80 |
| kancelář | 21,20 | 1,00 | 21,20 |
| sklad | 6,90 | 1,00 | 6,90 |
| kancelář | 35,80 | 1,00 | 35,80 |
| kancelář | 21,20 | 1,00 | 21,20 |
| kancelář | 21,20 | 1,00 | 21,20 |
| kancelář | 21,20 | 1,00 | 21,20 |
| kancelář | 21,20 | 1,00 | 21,20 |
| kancelář | 21,30 | 1,00 | 21,30 |
| propojovací | | | |
| krček | 40,60 | 1,00 | 40,60 |
| Podlahová plocha celková | 1 | | |
| | 847,70 | | |
| Podlahová plocha započtená PP | | | 1 842,97 |

Vybavení

- Název, popis
1. Základy včetně zemních prací

Obj. podíl Hodnocení
8,20 % Standardní

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|-------------------------------------|------------|----------------|
| 2. Svislé konstrukce | 17,40 % | Standardní |
| 3. Stropy | 9,30 % | Standardní |
| 4. Krov, střecha | 7,30 % | Standardní |
| 5. Krytiny střech | 2,10 % | Standardní |
| 6. Klempířské konstrukce | 0,60 % | Standardní |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | 6,90 % | Standardní |
| 8. Úprava vnějších povrchů | 3,30 % | Standardní |
| 9. Vnitřní obklady keramické | 1,80 % | Standardní |
| 10. Schody | 2,90 % | Standardní |
| 11. Dveře | 3,10 % | Standardní |
| 12. Vrata | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 13. Okna | 5,20 % | Standardní |
| 14. Povrchy podlah – PVC | 3,20 % | Standardní |
| 15. Vytápění | 4,20 % | Standardní |
| 16. Elektroinstalace | 5,70 % | Standardní |
| 17. Bleskosvod | 0,30 % | Standardní |
| 18. Vnitřní vodovod | 3,20 % | Standardní |
| 19. Vnitřní kanalizace | 3,10 % | Standardní |
| 20. Vnitřní plynovod | 0,20 % | Nevyskytuje se |
| 21. Ohřev vody | 1,70 % | Standardní |
| 22. Vybavení kuchyní | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení | 3,00 % | Standardní |
| 24. Výtahy | 1,40 % | Standardní |
| 25. Ostatní | 5,90 % | Standardní |
| 26. Instalační prefabrikovaná jádra | 0,00 % | Neuvažuje se |

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

| | | |
|--|------------------------|----------|
| Základní koeficient K ₄ | | 1,0000 |
| Úprava koeficientu K ₄ | | |
| 20. Vnitřní plynovod | -0,54 × 1,852 × 0,20 % | - 0,0020 |
| Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄ | | = 0,9980 |

Ocenění

| | | |
|---|---|----------------------------|
| Základní cena ZC | | 9 263,10 Kč/m ² |
| Koeficient konstrukce K ₁ | × | 1,1580 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ | × | 0,9980 |
| Polohový koeficient K ₅ | × | 1,1000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i | × | 2,7740 |
| Základní cena upravená ZC _U | = | 32 665,90 Kč |
| Cena jednotky základní PP × ZC _U | = | 60 202 273,72 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | | |
|-------------------------------------|-----------------------------|---|------------------|
| Stáří | S | = | 10 roků |
| Předpokládaná další životnost | D | = | 90 roků |
| Předpokládaná životnost | Z = S + D | = | 100 roků |
| Opotřebení | O = S / Z × 100 % | = | 10,000 % |
| Odpočet opotřebení | 60 202 273,72 Kč × 10,000 % | - | 6 020 227,37 Kč |
| Cena objektu po odečtení opotřebení | | = | 54 182 046,35 Kč |

Připočtení ceny technologického zařízení (vybavení) ve stavbě

| | | | |
|---------------------|-------------------------|---|---------------|
| Zařízení (vybavení) | EPS, Evakuační rozhlas | | |
| Popis | EPS, evakuační rozhlas. | | |
| Náklady na pořízení | 2313456×18477/155643 | = | 274 639,57 Kč |

| | | | |
|---|---|---|------------------|
| Stáří | S = 10 roků | | |
| Předpokládaná další životnost | D = 40 roků | | |
| Opotřebení | $S / (S + D) \times 100 \% = 20,000 \%$ | × | 80,000 % |
| Zjištěná cena technologického zařízení (vybavení) | | = | 219 711,66 Kč |
| Cena objektu včetně technologických zařízení (vybavení) | | = | 54 401 758,01 Kč |

Výpočet ceny stavby (§ 10)

| | | | |
|---|-----------------------|---|------------------|
| Index trhu | I_T | = | 1,386 |
| Index polohy | I_P | = | 0,884 |
| Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N | | = | 54 401 758,01 Kč |
| Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$ | | × | 1,225 |
| Cena stavby | $CS = CS_N \times pp$ | = | 66 642 153,56 Kč |

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem

| | | |
|---|---|------------------|
| Cena příslušenství stavby a pozemku | = | 14 034 467,54 Kč |
| Spoluvlastnický podíl: | × | 18 477 / 156 643 |
| Hodnota spoluvlastnického podílu: | = | 1 655 451,29 Kč |
| | + | 1 655 451,29 Kč |
| Cena po přičtení spoluvlastnického podílu | = | 68 297 604,85 Kč |

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Věcné břemeno zřízení, provozu, údržby, oprav zařízení distribuční soustavy - technologie VN, NN vč. kabelového vedení Vn 22kV a NN, umístěné v budově č.p.1198 pro oprávněnou stranu ČEZ Distribuce, a.s.

Věcné břemeno přístupu a užívání budovy za účelem zřízení, umístění, vedení, provozu, kontroly, opravy, údržby, montáže a modernizace tepelného zdroje a expanzního zařízení, komunikační vedení, tepelných přívodů a rozvodů včetně koncových topných a regulačních zařízení zdroje, odběru a vedení el. energie a připojení na kanalizaci a odběrné tepelné zařízení domu pro dodávku tepelné energie pro oprávněného OLTERM & TD Olomouc, a.s.

| | | |
|--------------------------------------|---|------------------|
| Dle odst. 5 se břemeno ocení částkou | = | 10 000,- Kč |
| Počet takto oceněných věcných břemen | × | 2 |
| Celková cena věcných břemen | = | 20 000,- Kč |
| Úprava ceny věcným břemenem | - | 20 000,- Kč |
| Cena po úpravě | = | 68 277 604,85 Kč |

Jednotka 1198/13 – zjištěná cena

68 277 604,85 Kč

2.16 Jednotka 1198/14 – § 21

Kanceláře v 4.NP

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|-------------------------|------------------------------|
| Typ jednotky | Jednotka v budově |
| Typ budovy | F. budovy pro administrativu |
| Svislá nosná konstrukce | monolitická betonová tyčová |

| | |
|-----------------------------------|---|
| Polohový koeficient K_5 | 1,100 |
| Kód klasifikace CZ-CC | 122 Budovy administrativní |
| Kód SKP | 46.21.14.3 budovy pro službu a administrativu |
| Koeficient změny cen staveb K_i | 2,774 |

Podlahové plochy jednotky

| Název | Plocha [m ²] | | |
|------------------|--------------------------|-------|-----------|
| | celková | koef. | započtená |
| wc ženy | 7,90 | 1,00 | 7,90 |
| wc muži | 7,60 | 1,00 | 7,60 |
| chodba | 36,80 | 1,00 | 36,80 |
| sklad | 6,10 | 1,00 | 6,10 |
| chodba | 5,50 | 1,00 | 5,50 |
| kancelář | 25,70 | 1,00 | 25,70 |
| kancelář | 29,10 | 1,00 | 29,10 |
| serverovna | 12,60 | 1,00 | 12,60 |
| hala | 17,00 | 1,00 | 17,00 |
| archiv | 76,80 | 1,00 | 76,80 |
| odklad. kout | 2,40 | 1,00 | 2,40 |
| chodba | 30,40 | 1,00 | 30,40 |
| zasedací | | | |
| místnost | 59,00 | 1,00 | 59,00 |
| kanceláře | 43,50 | 1,00 | 43,50 |
| kancelář | 26,40 | 1,00 | 26,40 |
| kancelář | 25,70 | 1,00 | 25,70 |
| kancelář | 25,80 | 1,00 | 25,80 |
| kancelář | 26,00 | 1,00 | 26,00 |
| kancelář | 25,90 | 1,00 | 25,90 |
| kancelář | 34,00 | 1,00 | 34,00 |
| kuchyňka | 11,50 | 1,00 | 11,50 |
| denní místnost | 10,30 | 1,00 | 10,30 |
| balkon | 2,70 | 0,17 | 0,46 |
| archiv | 44,80 | 1,00 | 44,80 |
| chodba | 150,30 | 1,00 | 150,30 |
| archiv | 44,80 | 1,00 | 44,80 |
| kopírka | 11,20 | 1,00 | 11,20 |
| kancelář | 51,10 | 1,00 | 51,10 |
| kancelář | 24,10 | 1,00 | 24,10 |
| kancelář | 23,10 | 1,00 | 23,10 |
| kancelář | 23,10 | 1,00 | 23,10 |
| kancelář | 22,80 | 1,00 | 22,80 |
| kancelář | 25,50 | 1,00 | 25,50 |
| kancelář | 24,10 | 1,00 | 24,10 |
| kancelář | 23,20 | 1,00 | 23,20 |
| sprcha - předsíň | 3,10 | 1,00 | 3,10 |
| sprcha | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| úklidová | | | |
| komora | 3,30 | 1,00 | 3,30 |
| wc ženy | 10,30 | 1,00 | 10,30 |
| wc imobil | 3,90 | 1,00 | 3,90 |

| | | | |
|--------------------------|--------|------|--------|
| wc imobil | 3,70 | 1,00 | 3,70 |
| wc muži | 10,80 | 1,00 | 10,80 |
| kancelář | 17,60 | 1,00 | 17,60 |
| kancelář | 21,60 | 1,00 | 21,60 |
| kancelář | 21,60 | 1,00 | 21,60 |
| kancelář | 14,00 | 1,00 | 14,00 |
| kancelář | 16,30 | 1,00 | 16,30 |
| kancelář | 16,30 | 1,00 | 16,30 |
| kancelář | 22,00 | 1,00 | 22,00 |
| kancelář | 16,30 | 1,00 | 16,30 |
| kancelář | 16,30 | 1,00 | 16,30 |
| chodba | 105,50 | 1,00 | 105,50 |
| kancelář | 27,40 | 1,00 | 27,40 |
| kancelář | 32,90 | 1,00 | 32,90 |
| kancelář | 34,30 | 1,00 | 34,30 |
| kancelář | 27,80 | 1,00 | 27,80 |
| sklad | 7,40 | 1,00 | 7,40 |
| kuchyňka | 14,80 | 1,00 | 14,80 |
| kopírka | 4,10 | 1,00 | 4,10 |
| wc ženy | 8,20 | 1,00 | 8,20 |
| wc muži | 8,70 | 1,00 | 8,70 |
| zasedací | | | |
| místnost | 37,00 | 1,00 | 37,00 |
| kancelář | 16,70 | 1,00 | 16,70 |
| kancelář | 17,20 | 1,00 | 17,20 |
| chodba | 64,80 | 1,00 | 64,80 |
| balkon | 3,00 | 0,17 | 0,51 |
| kancelář | 28,80 | 1,00 | 28,80 |
| kancelář | 21,20 | 1,00 | 21,20 |
| kancelář | 21,20 | 1,00 | 21,20 |
| kancelář | 21,20 | 1,00 | 21,20 |
| kancelář | 21,20 | 1,00 | 21,20 |
| kancelář | 21,20 | 1,00 | 21,20 |
| kancelář | 21,20 | 1,00 | 21,20 |
| kancelář | 21,20 | 1,00 | 21,20 |
| kancelář | 21,20 | 1,00 | 21,20 |
| kancelář | 21,50 | 1,00 | 21,50 |
| Podlahová plocha celková | 1 | | |
| | 802,20 | | |

1 797,47

Podlahová plocha započtená PP

Vybavení

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|---------------------------------|------------|------------|
| 1. Základy včetně zemních prací | 8,20 % | Standardní |
| 2. Svislé konstrukce | 17,40 % | Standardní |
| 3. Stropy | 9,30 % | Standardní |
| 4. Krov, střecha | 7,30 % | Standardní |
| 5. Krytiny střech | 2,10 % | Standardní |
| 6. Klempířské konstrukce | 0,60 % | Standardní |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | 6,90 % | Standardní |
| 8. Úprava vnějších povrchů | 3,30 % | Standardní |
| 9. Vnitřní obklady keramické | 1,80 % | Standardní |

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|-------------------------------------|------------|----------------|
| 10. Schody | 2,90 % | Standardní |
| 11. Dveře | 3,10 % | Standardní |
| 12. Vrata | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 13. Okna | 5,20 % | Standardní |
| 14. Povrchy podlah | 3,20 % | Standardní |
| 15. Vytápění | 4,20 % | Standardní |
| 16. Elektroinstalace | 5,70 % | Standardní |
| 17. Bleskosvod | 0,30 % | Standardní |
| 18. Vnitřní vodovod | 3,20 % | Standardní |
| 19. Vnitřní kanalizace | 3,10 % | Standardní |
| 20. Vnitřní plynovod | 0,20 % | Nevyskytuje se |
| 21. Ohřev vody | 1,70 % | Standardní |
| 22. Vybavení kuchyní | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení | 3,00 % | Standardní |
| 24. Výtahy | 1,40 % | Standardní |
| 25. Ostatní | 5,90 % | Standardní |
| 26. Instalační prefabrikovaná jádra | 0,00 % | Neuvažuje se |

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

| | | |
|--|-------------------------------------|------------|
| Základní koeficient K ₄ | | 1,0000 |
| Úprava koeficientu K ₄ | | |
| 20. Vnitřní plynovod | $-0,54 \times 1,852 \times 0,20 \%$ | $- 0,0020$ |
| Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄ | | $= 0,9980$ |

Ocenění

| | | |
|--|---|----------------------------|
| Základní cena ZC | | 9 263,10 Kč/m ² |
| Koeficient konstrukce K ₁ | × | 1,1580 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ | × | 0,9980 |
| Polohový koeficient K ₅ | × | 1,1000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i | × | 2,7740 |
| Základní cena upravená ZC _U | = | <u>32 665,90 Kč</u> |

Cena jednotky základní PP × ZC_U = 58 715 975,27 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | | |
|-------------------------------------|-----------------------------|---|------------------------|
| Stáří | S | = | 10 roků |
| Předpokládaná další životnost | D | = | 90 roků |
| Předpokládaná životnost | Z = S + D | = | 100 roků |
| Opotřebení | O = S / Z × 100 % | = | 10,000 % |
| Odpočet opotřebení | 58 715 975,27 Kč × 10,000 % | - | <u>5 871 597,53 Kč</u> |
| Cena objektu po odečtení opotřebení | | = | 52 844 377,74 Kč |

Připočtení ceny technologického zařízení (vybavení) ve stavbě

| | | | |
|---------------------|--------------------------|---|---------------|
| Zařízení (vybavení) | EPS, Evakuační rozhlas | | |
| Popis | EPS, Evakuační rozhlas. | | |
| Náklady na pořízení | 2313456 × 18022 / 155643 | = | 267 876,51 Kč |

| | | | |
|-------------------------------|--------------------------------|---|----------|
| Stáří | S = 10 roků | | |
| Předpokládaná další životnost | D = 20 roků | | |
| Opotřebení | S / (S + D) × 100 % = 33,333 % | × | 66,667 % |

| | | |
|---|---|------------------|
| Zjištěná cena technologického zařízení (vybavení) | = | 178 585,23 Kč |
| Cena objektu včetně technologických zařízení (vybavení) | = | 53 022 962,97 Kč |

Výpočet ceny stavby (§ 10)

| | | |
|---|----------|------------------|
| Index trhu I_T | = | 1,386 |
| Index polohy I_P | = | 0,884 |
| Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N | = | 53 022 962,97 Kč |
| Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$ | \times | 1,225 |
| Cena stavby $CS = CS_N \times pp$ | = | 64 953 129,64 Kč |

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem

| | | |
|---|----------|------------------|
| Cena příslušenství stavby a pozemku | = | 14 034 467,54 Kč |
| Spoluvlastnický podíl: | \times | 18 022 / 156 643 |
| Hodnota spoluvlastnického podílu: | = | 1 614 685,46 Kč |
| | $+$ | 1 614 685,46 Kč |
| Cena po přičtení spoluvlastnického podílu | = | 66 567 815,10 Kč |

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb.

v účinném znění

Věcné břemeno zřízení, provozu, údržby, oprav zařízení distribuční soustavy - technologie VN, NN vč. kabelového vedení Vn 22kV a NN, umístěné v budově č.p.1198 pro oprávněnou stranu ČEZ Distribuce, a.s.

Věcné břemeno přístupu a užívání budovy za účelem zřízení, umístění, vedení, provozu, kontroly, opravy, údržby, montáže a modernizace tepelného zdroje a expanzního zařízení, komunikační vedení, tepelných přívodů a rozvodů včetně koncových topných a regulačních zařízení zdroje, odběru a vedení el. energie a připojení na kanalizaci a odběrné tepelné zařízení domu pro dodávku tepelné energie pro oprávněného OLTERM & TD Olomouc, a.s.

| | | |
|--------------------------------------|----------|------------------|
| Dle odst. 5 se břemeno ocení částkou | = | 10 000,- Kč |
| Počet takto oceněných věcných břemen | \times | 2 |
| Celková cena věcných břemen | = | 20 000,- Kč |
| Úprava ceny věcným břemenem | $-$ | 20 000,- Kč |
| Cena po úpravě | = | 66 547 815,10 Kč |

Jednotka 1198/14 – zjištěná cena 66 547 815,10 Kč

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen příslušenství stavby a pozemku včetně opotřebení

| | |
|--|-------------------------|
| 1. Pozemky na LV číslo 5166 | 12 495 000,- Kč |
| 2. Venkovní úpravy | |
| 2.1. Vodovodní přípojka | 4 935,65 Kč |
| 2.2. Retenční nádrž | 646 098,76 Kč |
| 2.3. Kanalizační šachta | 24 274,37 Kč |
| 2.4. Kanalizační přípojka | 35 996,29 Kč |
| 2.5. Deseagregát | 828 162,47 Kč |
| Cena příslušenství stavby a pozemku činí celkem | 14 034 467,54 Kč |

Jednotka 1198/101 – spoluvlastnický podíl: 35 537 / 156 643 3 183 946,13 Kč

| | |
|---|-----------------|
| Jednotka 1198/105 – spoluvlastnický podíl: 34 643 / 156 643 | 3 103 847,98 Kč |
| Jednotka 1198/102 – spoluvlastnický podíl: 87 / 156 643 | 7 794,79 Kč |
| Jednotka 1198/103 – spoluvlastnický podíl: 56 / 156 643 | 5 017,33 Kč |
| Jednotka 1198/104 – spoluvlastnický podíl: 157 / 156 643 | 14 066,45 Kč |
| Jednotka 1198/106 – spoluvlastnický podíl: 183 / 156 643 | 16 395,93 Kč |
| Jednotka 1198/107 – spoluvlastnický podíl: 186 / 156 643 | 16 664,72 Kč |
| Jednotka 1198/11 – spoluvlastnický podíl: 259 / 156 643 | 23 205,17 Kč |
| Jednotka 1198/2 – spoluvlastnický podíl: 1 212 / 156 643 | 108 589,43 Kč |
| Jednotka 1198/28 – spoluvlastnický podíl: 1 259 / 156 643 | 112 800,41 Kč |
| Jednotka 1198/29 – spoluvlastnický podíl: 1 434 / 156 643 | 128 479,58 Kč |
| Jednotka 1198/31 – spoluvlastnický podíl: 861 / 156 643 | 77 141,50 Kč |
| Jednotka 1198/1 – spoluvlastnický podíl: 6 220 / 156 643 | 557 282,41 Kč |
| Jednotka 1198/12 – spoluvlastnický podíl: 18 466 / 156 643 | 1 654 465,74 Kč |
| Jednotka 1198/13 – spoluvlastnický podíl: 18 477 / 156 643 | 1 655 451,29 Kč |
| Jednotka 1198/14 – spoluvlastnický podíl: 18 022 / 156 643 | 1 614 685,46 Kč |

Výsledná cena

| | |
|--|--------------------------|
| 1. Jednotka 1198/101 | 69 009 436,01 Kč |
| 2. Jednotka 1198/105 | 107 568 651,95 Kč |
| 3. Jednotka 1198/102 | 202 613,06 Kč |
| 4. Jednotka 1198/103 | 123 291,15 Kč |
| 5. Jednotka 1198/104 | 381 727,- Kč |
| 6. Jednotka 1198/106 | 448 255,03 Kč |
| 7. Jednotka 1198/107 | 498 217,18 Kč |
| 8. Jednotka 1198/11 | 887 670,30 Kč |
| 9. Jednotka 1198/2 | 3 773 580,20 Kč |
| 10. Jednotka 1198/28 | 3 339 153,21 Kč |
| 11. Jednotka 1198/29 | 4 271 802,58 Kč |
| 12. Jednotka 1198/31 | 2 277 244,56 Kč |
| 13. Jednotka 1198/1 | 23 028 690,83 Kč |
| 14. Jednotka 1198/12 | 68 236 843,50 Kč |
| 15. Jednotka 1198/13 | 68 277 604,85 Kč |
| 16. Jednotka 1198/14 | 66 547 815,10 Kč |
| Výsledná cena činí celkem | 418 872 596,51 Kč |
| Cena po zaokrouhlení podle § 50 | 418 872 600,- Kč |

Zjištěná cena: 418 872 600,- Kč

Cena slovy: čtyřistaosmnáctmilionůosmsetsedmdesátdvatisícešestset Kč

PŘÍLOHA Č. 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.11.2023 09:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.
přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Olomouc

Obec: 500496 Olomouc

Kat.území: 710504 Olomouc-město

List vlastnictví: 5224

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|--------|
| Vlastnické právo | | |
| | 530302/212 | 2/155 |
| | 631119/1227 | 3/155 |
| NAMIRO s.r.o., Palackého 1198/14, 77900 Olomouc | 25825704 | 98/155 |
| | 620216/1614 | 3/155 |
| Statutární město Olomouc, Horní náměstí 583, 77900 Olomouc | 00299308 | 46/155 |
| | 560628/0801 | 2/155 |
| | 575327/1216 | |
| | 605622/0995 | 1/155 |

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Jednotky

| Č.p./ Č.jednotky | Způsob využití | Způsob ochrany | Typ jednotky | Podíl na společných částech domu a pozemku |
|---------------------|----------------|--------------------------|-----------------|--|
| 1198/101 | garáž | památkově chráněné území | byt.z. | 35537/156643 |

Vymezeno v:

Budova Olomouc, č.p. 1198, víceúčel, LV 5166
na parcele St. 1873, LV 5166

Parcela St. 1873 zastavěná plocha a nádvoří 2450m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění (vybudování), provoz, údržba a oprava jednotek a objektů vzduchotechniky

Oprávnění pro

Jednotka: 1198/101

Povinnost k

Parcela: 578, Parcela: 579, Parcela: 73/13

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.09.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.09.2013.

V-9374/2013-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno užívání

udržování a oprav nádob na uložení tříděného a komunálního odpadu, včetně oplocení a zídky

Oprávnění pro

Jednotka: 1198/101

Povinnost k

Parcela: 578

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.09.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.09.2013.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 28.11.2023 09:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.
 lálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
 ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

CZ0712 Olomouc

Obec: 500496 Olomouc

: 710504 Olomouc-město

List vlastnictví: 5215

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-------|
| Vlastnické právo NAMIRO s.r.o., Palackého 1198/14, 77900 Olomouc | 25825704 | |

B Nemovitosti

| Jednotky | | | Podíl na |
|---------------------|-----------------------|---|--------------------------------------|
| Č.p./ Č.jednotky | Způsob využití | Způsob ochrany | společných částech domu a pozemku |
| | | Typ jednotky | |
| 1198/1 | jiný nebytový prostor | památkově chráněné území | byt.z. 6220/156643 |
| Vymezeno v: | | | |
| | Budova | Olomouc, č.p. 1198, víceúčel, LV 5166 na parcele St. 1873, LV 5166 | |
| | Parcela | St. 1873 zastavěná plocha a nádvoří | 2450m2 |
| 1198/2 | rozestavěná jednotka | památkově chráněné území | byt.z. 1212/156643 |
| Vymezeno v: | | | |
| | Budova | Olomouc, č.p. 1198, víceúčel, LV 5166 na parcele St. 1873, LV 5166 | |
| | Parcela | St. 1873 zastavěná plocha a nádvoří | 2450m2 |
| 1198/11 | jiný nebytový prostor | památkově chráněné území | byt.z. 259/156643 |
| Vymezeno v: | | | |
| | Budova | Olomouc, č.p. 1198, víceúčel, LV 5166 na parcele St. 1873, LV 5166 | |
| | Parcela | St. 1873 zastavěná plocha a nádvoří | 2450m2 |
| 1198/12 | jiný nebytový prostor | památkově chráněné území | byt.z. 18466/156643 |
| Vymezeno v: | | | |
| | Budova | Olomouc, č.p. 1198, víceúčel, LV 5166 na parcele St. 1873, LV 5166 | |
| | Parcela | St. 1873 zastavěná plocha a nádvoří | 2450m2 |
| 1198/13 | jiný nebytový prostor | památkově chráněné území | byt.z. 18477/156643 |
| Vymezeno v: | | | |
| | Budova | Olomouc, č.p. 1198, víceúčel, LV 5166 na parcele St. 1873, LV 5166 | |
| | Parcela | St. 1873 zastavěná plocha a nádvoří | 2450m2 |
| 1198/14 | jiný nebytový prostor | památkově chráněné území | byt.z. 18022/156643 |
| Vymezeno v: | | | |
| | Budova | Olomouc, č.p. 1198, víceúčel, LV 5166 na parcele St. 1873, LV 5166 | |
| | Parcela | St. 1873 zastavěná plocha a nádvoří | 2450m2 |
| 1198/28 | rozestavěná jednotka | památkově chráněné území | byt.z. 1259/156643 |
| Vymezeno v: | | | |
| | Budova | Olomouc, č.p. 1198, víceúčel, LV 5166 na parcele St. 1873, LV 5166 | |

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.11.2023 09:55:02

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 500496 Olomouc

at.území: 710504 Olomouc-město

List vlastnictví: 5215

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Jednotka: 1198/12, Jednotka: 1198/13, Jednotka: 1198/14, Jednotka: 1198/2,
Jednotka: 1198/28, Jednotka: 1198/29, Jednotka: 1198/31

Povinnost k

Parcela: 578

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.09.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.09.2013.

V-9374/2013-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění (vybudování), provoz, údržba a oprava vedení vodovodní přípojky

Oprávnění pro

Jednotka: 1198/1, Jednotka: 1198/102, Jednotka: 1198/103, Jednotka: 1198/104,
Jednotka: 1198/105, Jednotka: 1198/106, Jednotka: 1198/107, Jednotka: 1198/11,
Jednotka: 1198/12, Jednotka: 1198/13, Jednotka: 1198/14, Jednotka: 1198/2,
Jednotka: 1198/28, Jednotka: 1198/29, Jednotka: 1198/31

Povinnost k

Parcela: 579

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.09.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.09.2013.

V-9374/2013-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení

distribuční elektrizační soustavy (technologie VN, NN vč. kabelového vedení VN 22 kV a NN)

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Jednotka: 1198/1, Jednotka: 1198/102, Jednotka: 1198/103, Jednotka: 1198/104,
Jednotka: 1198/105, Jednotka: 1198/106, Jednotka: 1198/107, Jednotka: 1198/11,
Jednotka: 1198/12, Jednotka: 1198/13, Jednotka: 1198/14, Jednotka: 1198/2,
Jednotka: 1198/28, Jednotka: 1198/29, Jednotka: 1198/31

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 26.06.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.06.2013.

V-6237/2013-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Předkupní právo

dle čl. II. smlouvy

Oprávnění pro

Statutární město Olomouc, Horní náměstí 583, 77900
Olomouc, RČ/IČO: 00299308

Povinnost k

Jednotka: 1198/1, Jednotka: 1198/104, Jednotka: 1198/106, Jednotka: 1198/12,
Jednotka: 1198/13, Jednotka: 1198/14

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.11.2023 09:55:02

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 500496 Olomouc

Kat.území: 710504 Olomouc-město

List vlastnictví: 5215

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva ze dne 28.06.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.07.2013.

V-6540/2013-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Předkupní právo**

dle čl. II. smlouvy

- k podílu 1/2

Oprávnění pro

Statutární město Olomouc, Horní náměstí 583, 77900
Olomouc, RČ/IČO: 00299308

Povinnost k

NAMIRO s.r.o., Palackého 1198/14, 77900 Olomouc,
RČ/IČO: 25825704
Jednotka: 1198/107

Listina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva ze dne 28.06.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.07.2013.

V-6540/2013-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

přístupu a užívání za účelem umístění tepelného energetického zařízení dle smlouvy čl. III

Oprávnění pro

OLTERM & TD Olomouc, a.s., Janského 469/8, Povel,
77900 Olomouc, RČ/IČO: 47677511

Povinnost k

Jednotka: 1198/1, Jednotka: 1198/102, Jednotka: 1198/103, Jednotka: 1198/104,
Jednotka: 1198/105, Jednotka: 1198/106, Jednotka: 1198/107, Jednotka: 1198/11,
Jednotka: 1198/12, Jednotka: 1198/13, Jednotka: 1198/14, Jednotka: 1198/2,
Jednotka: 1198/28, Jednotka: 1198/29, Jednotka: 1198/31

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 26.09.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.10.2013.

V-10071/2013-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 26.03.2013.
Právní účinky vkladu práva ke dni 04.04.2013.

V-2908/2013-805

Pro: NAMIRO s.r.o., Palackého 1198/14, 77900 Olomouc

RČ/IČO: 25825704

o Smlouva kupní ze dne 28.06.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.07.2013.

V-6537/2013-805

PŘÍLOHA Č. 3



Hynaisova

864/15

Hynaisova

578

1873

73/6

148/3

864/13

579

73/13

809/4

2285/2

2285/1

615/4

148/20

148/16

Palackého

148/25

1:500

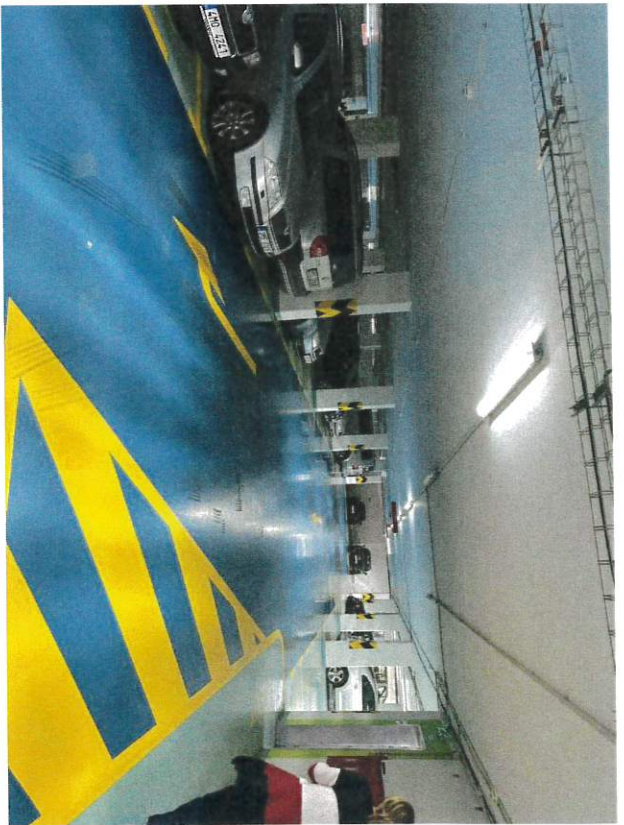
148/17

148/18

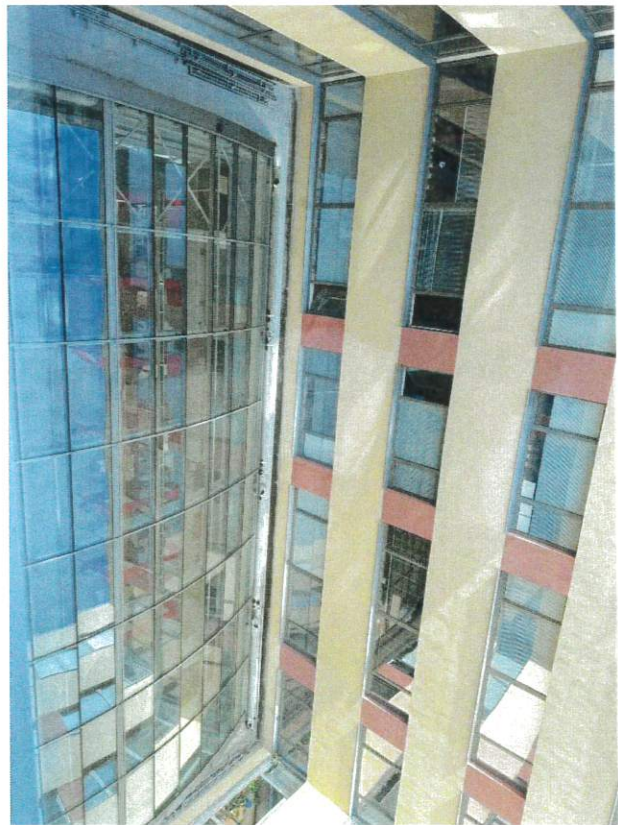
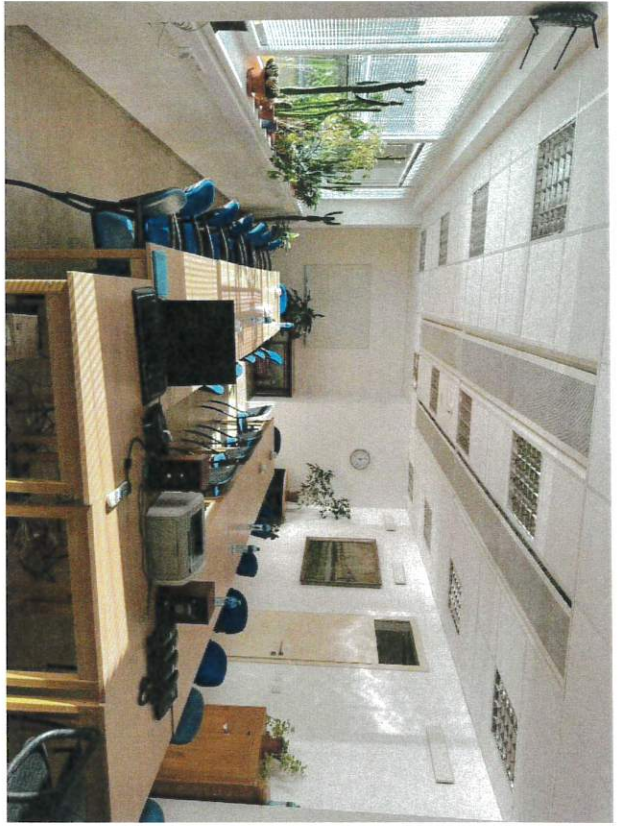
0 5 10 15 20 25 m

75/12

PŘÍLOHA Č. 4







PŘÍLOHA Č. 5

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 18.12.2023 09:55

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 500496 Olomouc

Kat. území: 710504 Olomouc-město

Jednotka: Olomouc, 1198/10, LV 5289

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.140.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 05.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2023 12:22:40. Zápis V-199/2023-805
proveden dne 27.01.2023.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Olomouc, 1198/10, LV 5289

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.943.357,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 03.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2014 11:38:22. Zápis V-15308/2014-805
proveden dne 16.10.2014.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Olomouc, 1198/10, LV 5289

Jednotka: Olomouc, 1198/6, LV 6067

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 6.446.517,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní 29/2022/6 ze dne 15.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2022 V-5073/2022-805
08:22:57. Zápis proveden dne 22.04.2022.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Olomouc, 1198/6, LV 6067

Jednotka: Olomouc, 1198/7, LV 6230

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.319.514,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní č.j. 27/2022/7 ze dne 18.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2022 V-4469/2022-805
13:22:07. Zápis proveden dne 12.04.2022.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Olomouc, 1198/7, LV 6230

Jednotka: Olomouc, 1198/30, LV 6067

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.702.560,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 23.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.08.2021 12:19:06. Zápis V-13958/2021-805
proveden dne 26.08.2021.

Vyhotovil: VPUSER

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
strana 1

18.12.2023 10:12

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 18.12.2023 09:55

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 500496 Olomouc

Kat. území: 710504 Olomouc-město

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Olomouc, 1198/30, LV 6067

Jednotka: Olomouc, 1198/101, LV 5224

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 350.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní č.j. 25/2021/42 ze dne 14.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2021 V-21582/2021-805
12:30:53. Zápis proveden dne 22.12.2021.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Olomouc, 1198/101, LV 5224

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 350.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní č.j. 22/2019/69 ze dne 04.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.12.2019 V-19247/2019-805
13:33:16. Zápis proveden dne 02.01.2020.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Olomouc, 1198/101, LV 5224

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 805 Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc

Řízení V-9964/2023-805

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 400.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 31.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2023 09:05:00. Zápis V-9964/2023-805
proveden dne 30.08.2023.
Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Nová Ulice, 1394/75, LV 12722 k.ú. Nová Ulice

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 805 Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc

Řízení V-13027/2023-805

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.300.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní č.j. 7061 P/C ze dne 29.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2023 V-13027/2023-805
08:30:00. Zápis proveden dne 07.11.2023.
Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Hodolany, 1293/3, LV 4400 k.ú. Hodolany; Hodolany, 1293/603, LV 4462 k.ú. Hodolany