

# ZNALECKÝ POSUDEK

íslo položky: 5111-23/22

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvíjí ceny a odhady nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

stanovení ceny pro nepeněžitý vklad do společnosti:

- stavba p. 1202 na pozemku p. č. st. 1890 (pozemek není předmětem ocenění)

k.ú. Olomouc-město, obec Olomouc, okres Olomouc

Znalec: Ing. Miroslav Dvořák  
Jos. Fialy 279/9  
78334 Skrbě  
telefon: 602 149 927  
e-mail: [dvorak\\_miroslav@seznam.cz](mailto:dvorak_miroslav@seznam.cz)  
IČ: 16602340 datová schránka: gn6s7tf

Zadavatel: Výstaviště Flora Olomouc, a.s., IČ: 25848526  
Wolkerova 37/17  
779 00 Olomouc

OBVYKLÁ CENA	38 700 000 K
--------------	--------------

Počet stran: 27

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 1. 6. 2022

Vyhotoveno: Ve Skrběni 1. 6. 2022

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení ceny - nepenžitý vklad do společnosti Výstaviště Flora Olomouc a.s. I 25848526:  
- stavba p 1202 na pozemku p. l. st. 1890 (pozemek není předmětem ocenění)  
k.ú. Olomouc-msto, obec Olomouc, okres Olomouc

## 1.2. Účel znaleckého posudku

nepenžitý vklad do společnosti Výstaviště Flora Olomouc, a.s. (I 25848526)

## 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

---

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 4. 1. 2022 za přítomnosti Zástupce zadavatele posudku, Ing.Svačina.

# 2. VÝŠET PODKLAD

## 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- číselný výpis z katastru nemovitostí LV 10001 ze dne 30.5.2022
- kopie katastrální mapy
- platná cenová mapa stavebních pozemků
- nájemní smlouva na pronájem restaurace
- smlouva o nájmu nebytových prostor . 22VÚOS0100000002
- část projektové dokumentace na stavbu, skutečně provedení
- informace z územního plánu
- výsledky místního šetření
- údaje z vlastní databáze, internetu a místních realitních kanceláří pro tržní hodnocení
- stavební zákon
- zákon . 151/1997 Sb. v platném znění o oceňování majetku

## 2.2. Vrohodnost zdroje dat

zdroje dat - jsou vrohodné, vychází se z údajů v katastru nemovitostí, zaměření skutečného stavu, apod.

## 2.3. Základní pojmy a metody ocenění

### **Ocenění podle cenového předpisu**

Cena zjišťována (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF . 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona . 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### **Obvyklá cena** (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí 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 nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních a jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službám vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím po patřitém průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

### **Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněno úlohami, pro které se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### **Metoda vnitřní hodnoty**

Vnitřní hodnota (vnitřní cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpotřebení.

#### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "vnitřní hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti v věci.

#### **Metoda porovnávací** (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovitosti v věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby i souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Olomoucký, okres Olomouc, obec Olomouc, k.ú. Olomouc-m. st.  
Adresa nemovitosti v věci: Wolkerova 1202/17, 779 00 Olomouc

## Vlastnické a eviden ní údaje

Pozemek p. . st.1890 k.ú. Olomouc-m sto je ve vlastnictví Výstavišt Flora Olomouc, a.s., Wolkerova 37/17, 77900 Olomouc

Stavba na pozemku p. . st.1890 k.ú. Olomouc-m sto .p. 1202 je ve vlastnictví Statutární m sto Olomouc, Horní nám stí 583, 77900 Olomouc

## Dokumentace a skute nost

skute nost odpovídá eviden ním údaj m

## Místopis

Hodnocené nemovité v ci se nachází na území Statutárního m sta Olomouc. M sto je s úplnou správní, zdravotnickou, školskou a kulturní vybaveností. Ve m st jsou vybudovány rozvody inženýrských sítí.

## Situace

Typ pozemku:	ý zast. plocha	“ ostatní plocha	“ orná p da
	“ trvalé travní porosty	“ zahrada	“ jiný
Využití pozemk :	“ RD	“ byty	“ rekr.objekt “ garáže
			ý jiné
Okolí:	ý bytová zóna	“ pr myslová zóna	“ nákupní zóna
			“ ostatní
P ípojky:	“ / ý voda	“ / ý kanalizace	“ / ý plyn
ve . / vl.	“ / ý elektro	“ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut p šky):	ý MHD	ý železnice	“ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	ý dálnice/silnice I. t .		ý silnice II.,III.t .
Poloha v obci:		úzké centrum - jiný typ zástavby	
P ístup k pozemku	ý zpevn ná komunikace	“ nezpevn ná komunikace	

## Celkový popis nemovité v ci

Hodnocená nemovitost administrativn správní budova je koncovou budovou v adové uli ní zástavb na ulici Wolkerov . Budova je napojena na sít ze sousedního pavilonu „A“, od kterého je odd lena ul. Zamenhofova. S pavilonem je spojena krytým nadchodem, který je z ásti využit k restaura nímu sezení a jsou po n m vedeny sít z pavilonu „A“. V budov jsou ásti 1.PP, 1.NP a 2.NP pronajaty za ú elem provozování restaurace. Dále je uzav ena nájemní smlouva na pronájem 3 kancelá í na 4.NP. Zbývající plochy na 1.NP - 4.NP jsou využívány jako kancelá e. Na 5.NP je pochozí terasa. Další plochy kancelá í (mimo 4 uvedené kancelá e) nejsou pronajímány.

Sou ástí ocen ní je napojení na vodovod, deš ovou a splaškovou kanalizaci. Plynovodní p ípojka není hodnocena je v délce 1 m, cena je zahrnuta v budov .

Pozemek pod stavbou (p. . st.1890, k.ú. Olomouc-m sto) není p edm tem ocen ní

## Rizika

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité v ci: nejsou**

NE	Nemovitá v c je ádn zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umož ũje podpis zástavní smlouvy (vznikla v c)
NE	Skute né užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

NE P ístup k nemovitě v ci je zajišt n p ímo z ve ejné komunikace  
Komentá : s právním stavem nebyla zjišt na rizika

#### **Rizika spojená s umíst ním nemovitě v ci:**

---

NE Nemovitá v c není situována v záplavovém území

ANO Poloha nemovitě v ci v chrán ném území

Komentá : nemovitost je v ochranném pásmu nemovitých kulturních památek, památkové.zóny, rezervace,

#### **Ostatní rizika:**

---

ANO Nájemní smlouvy uzav ené na dobu neur itou za tržních podmínek

Komentá : nemovitost je áste n pronajatá

## 3.2. Obsah

Obsah ocen ní provád ěného podle cenového p edpisu

1. administrativn správní budova

Obsah tržního ocen ní majetku

### **1. Výnosová hodnota**

1.1. administrativn správní budova

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocen ní

Ocen ní provád ěné podle cenového p edpisu

---

Název p edm tu ocen ní: správní budova s restaurací - SO 03

Adresa p edm tu ocen ní: Wolkerova 1202/17

779 00 Olomouc

LV: 10001

Kraj: Olomoucký

Okres: Olomouc

Obec: Olomouc

Katastrální území: Olomouc-m sto

Po et obyvatel: 100 514

Oce ovací p edpis

Ocen ní je provedeno podle zákona . 151/1997 Sb., o oce ování majetku ve zn ní zákon . 121/2000 Sb., . 237/2004 Sb., . 257/2004 Sb., . 296/2007 Sb., . 188/2011 Sb., . 350/2012 Sb., . 303/2013 Sb., . 340/2013 Sb., . 344/2013 Sb., . 228/2014 Sb., . 225/2017 Sb. a . 237/2020 Sb. a vyhlášky MF R . 441/2013 Sb. ve zn ní vyhlášky . 199/2014 Sb., . 345/2015 Sb., . 53/2016 Sb., . 443/2016 Sb., . 457/2017 Sb., . 188/2019 Sb., . 488/2020 Sb. a . 424/2021 Sb., kterou se provád jí n která ustanovení zákona . 151/1997 Sb.

## 1. administratívna správná budova

V budove p evažujú plochy určené pro administrativu.



### Ocenění nákladovým způsobem

#### Ocenění staveb nákladovým způsobem

#### **Správní budova**

V rámci stavby Rozvoj výstaviště Flory je budova označena jako objekt SO-03 obsahuje provozní zázemí a.s. Flora a restauraci a terasou, zasedací místnost a spojovací chodbu, která propojuje objekty SO-02 a SO-03 v úrovni 2.NP. Svým charakterem se jedná o víceúrovňový objekt.

Provozní budova a.s. Flora s restaurací – objekt SO-03 sestává ze dvou navazujících částí, provozní oddělení.

První podlažní část se střešní terasou obsahuje kanceláře provozu a.s. Flora, dvoupodlažní část, která se nachází pod štít vyššího objektu, obsahuje restauraci, řešenou ve dvou výškových úrovních, první úroveň horní úroveň je propojena přemostěním, tvořícím venkovní terasu s terasou SO-02 (přístavba pavilonu A) a pavilonu A. Nad restauračním modulem se nachází zčásti ozeleněná střešní terasa, navazující, v úrovni 3.N.P.

Obvodový plášť tvoří parapet 3.NP. omítka zateplené fasády, horní podlaží pak jsou opatřeny zavěšeným velkoplošným cihelným obkladem, který pak v části se vstupem do provozní budovy klesá až po úroveň terénu. V této části fasády se nachází šikmá stěna zčásti prosklená a zčásti krytá plechem.

Všechny výplňové otvory tvoří kovové Al konstrukce, zasklené izolačními dvojskly. Okenní otvory 1. a 2.NP provozní budovy ve východní fasádě jsou opatřeny konzolovitě vyloženými slunolamy, zatímco okna horních podlaží východní fasády jsou opatřena předsazenými stavitelnými žaluziemi.

Fasádu restaurace tvoří v uliční části železobetonový skelet.

Součástí SO-03 je venkovní terasa, kterou tvoří mostní konstrukce v úrovni 2.NP, propojující restauraci s terasami pavilonu a SO-02. Terasu tvoří ocelová přehradová trubková konstrukce, nesoucí vodorovnou rámovou konstrukci, překrytou trapézovým plechem. Součástí mostní konstrukce je i nosná konstrukce zasklené spojovací chodby mezi objekty SO-02 a SO-03.

Podlahy tvoří převážně keramické velkoplošné dlažby, v kancelářích pak zátěžové koberce. Keramické obklady jsou uplatněny v prostorách kuchyní, přípravě restaurace a u sociálních zařízení.

V objektu je započteno technologické zařízení gastroprovozu, poizovací cena v roce 2014 1009 973,- Kč, upraveno Kč na cenovou úroveň roku 2022.

Užitkové plochy bez teras a pochozích střešních ploch - převzato z dokumentace skutečného provedení - první místní šetření byly základní rozměry ověřeny, podrobné zaměření první místní šetření nebylo

možné s ohledem na složitý tvar p dorysu budovy a p ístupu k n mu.

#### Kapacity

<i>Po et kancelá ských míst</i>	28
<i>Po et míst v zasedací místnosti</i>	50
<i>Po et zam stnanc restaurace na jednu sm nu</i>	7
<i>Po et míst v 1.np restaurace</i>	44
<i>Po et míst v 2.np restaurace</i>	45
<i>Po et míst na terase restaurace</i>	64
<i>Celkový po et míst restaurace</i>	153

#### Užitkové plochy bez teras a pochozích st ech

<i>1.pp</i>	373 m <sup>2</sup>
<i>1.np</i>	389 m <sup>2</sup>
<i>2.np</i>	373 m <sup>2</sup>
<i>3.np</i>	211 m <sup>2</sup>
<i>4.np</i>	192 m <sup>2</sup>
<i>5.np</i>	58 m <sup>2</sup>
<i>Celkem:</i>	1596 m <sup>2</sup>

#### Dispozice:

1.PP - na tomto podlaží jsou:

komunika ní prostory (chodby, schodišt , výtahy), hygienické zázemí, šatny, sklady, zasedací místnost, technologické prostory (rozvodny elektro, strojovna vzduchotechniky)

celková plocha 373,49 m<sup>2</sup>

1.NP - na tomto podlaží jsou:

komunika ní prostory (chodby, schodišt , výtahy), hygienické zázemí, kancelá e (23,51 m<sup>2</sup>, 22,54 m<sup>2</sup>, 20,88 m<sup>2</sup>), restaurace (8,22;70,23; 7,54; 11,57; 12,23 m<sup>2</sup>), sklady

celková plocha 388,94 m<sup>2</sup>

2.NP - na tomto podlaží jsou:

komunika ní prostory (chodby, schodišt , výtahy), hygienické zázemí, kancelá e (23,51 m<sup>2</sup>, 22,54 m<sup>2</sup>, 20,88 m<sup>2</sup>), restaurace (68,25; 9,01; 38,32; 4,46;), sklady

celková plocha 373 m<sup>2</sup>

3.NP - na tomto podlaží jsou:

komunika ní prostory (chodby, schodišt , výtahy), hygienické zázemí, kancelá e (23,51 m<sup>2</sup>, 22,54 m<sup>2</sup>, 18,00 m<sup>2</sup>, 29,54 m<sup>2</sup>), terasa 171,69 m<sup>2</sup>

celková plocha 381,87 m<sup>2</sup>

4.NP - na tomto podlaží jsou:

komunika ní prostory (chodby, schodišt , výtahy), hygienické zázemí, kancelá e (23,51 m<sup>2</sup>, 22,54 m<sup>2</sup>, 18,13 m<sup>2</sup>, 22,54 m<sup>2</sup>),

celková plocha 192,17 m<sup>2</sup>

5 - na tomto podlaží jsou:

komunika ní prostory (schodišt , výtah), náhradní zdroj 4,5 m<sup>2</sup>, rozvodna 13,12 m<sup>2</sup>, terasa 138,07 m<sup>2</sup>

celková plocha 195,93 m<sup>2</sup>

### Zatíd ní pro pot eby ocen ní

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních d l CZ-CC:

Nemovitá v c je sou ástí pozemku

F. budovy administrativní

monolitická betonová ty ová

122

### Výpo et jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.PP	460	=	460,00
1.NP	460	=	460,00
2.NP	460	=	460,00
3.NP	460-11*12,6	=	321,40
	11*12,6	=	138,60
4.NP	460-11*12,6	=	321,40

### Zastav né plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad nejv tší zastav nou plochou)

Podlaží	Zastav ná plocha [m <sup>2</sup> ]	Konst. výška [m]	Výška podlaží [m]	Sou in
1.PP	460,00	3,95	3,95	1 817,00
1.NP	460,00	3,30	3,30	1 518,00
2.NP	460,00	3,30	3,30	1 518,00
3.NP	321,40	3,30	3,30	1 060,62
	138,60	1,00	3,30	457,38
4.NP	321,40	3,60	3,60	1 157,04
Sou et	<b>2 161,40</b>			<b>7 528,04</b>

Pr m má výška všech podlaží v objektu: PVP =  $7\,528,04 / 2\,161,40 = 3,48\text{ m}$

Pr m má zastav ná plocha všech podlaží: PZP =  $2\,161,40 / 5 = 432,28\text{ m}^2$

### Obestav ný prostor

Název	Obestav ný prostor		
1.PP	(460)*(3,95)	=	1 817,00 m <sup>3</sup>
1.NP	(460)*(3,30)	=	1 518,00 m <sup>3</sup>
2.NP	(460)*(3,30)	=	1 518,00 m <sup>3</sup>
3.NP	(460-11*12,6)*(3,30)	=	1 060,62 m <sup>3</sup>
	(11*12,6)*(1,00)	=	138,60 m <sup>3</sup>
4.NP	(460-11*12,6)*(3,60)	=	1 157,04 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zast ešení)

Název	Typ	Obestav ný prostor
1.PP	PP	1 817,00 m <sup>3</sup>
1.NP	NP	1 518,00 m <sup>3</sup>
2.NP	NP	1 518,00 m <sup>3</sup>
3.NP	NP	1 060,62 m <sup>3</sup>



4.NP	NP	138,60 m <sup>3</sup>
Obestav ný prostor - celkem:	NP	<u>1 157,04 m<sup>3</sup></u>
		7 209,26 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = p idaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	ást [%]
1. Základy v . zemních prací	zakládání na pilotách	N	100
2. Svislé konstrukce	monolitické železobetonové sloupy a st ny	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, st echa	st echy jsou ploché v r zných výškách, ást je pochozí	S	100
5. Krytiny st ech	živí ná sva ovaná vícevrstvá	S	100
6. Klempí ské konstrukce	z titan zinku	N	100
7. Úprava vnit ních povrch	p evážn omítky štukové, vápenné	S	100
8. Úprava vn jších povrch	pohledový beton s nást iky	S	100
9. Vnit ní obklady keramické	b žné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové	S	100
11. Dve e	hliníkové, vnit ní obložkové a ocelových zárubních	N	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	hliníková s izola ními dvojskly	N	100
14. Povrchy podlah	dlažby, textilní kryt, vinylové	S	100
15. Vytáp ní	úst ední, napojené na v ým níky v pavilonu A	S	100
16. Elektroinstalace	sv telná a t ífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnit ní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnit ní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnit ní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Oh ev teplé vody	centrální oh ev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnit ní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	N	100
24. Výtahy	v budov jsou dva osobní výtahy a dva malé jídelní výtahy pro restauraci	N	100
25. Ostatní	klimatizace, pož. zabezpe ení, int. síť	N	100
26. Instala ní pref. jádra		X	100

### Výpo et koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	ást [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy v . zemních prací	N	8,20	100	1,54	12,63
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, st echa	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny st ech	S	2,10	100	1,00	2,10

6. Klempí ské konstrukce	N	0,60	100	1,54	0,92
7. Úprava vnit ních povrch	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vn jších povrch	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnit ní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dve e	N	3,10	100	1,54	4,77
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytáp ní	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnit ní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnit ní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnit ní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Oh ev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnit ní hygienické vyb.	N	3,00	100	1,54	4,62
24. Výtahy	N	1,40	100	1,54	2,16
25. Ostatní	N	5,90	100	1,54	9,09
26. Instala ní pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Sou et upravených objemových podíl 114,80

Koeficient vybavení  $K_4$ : **1,1480**

### Ocen ní

Základní cena (dle p íl. . 8) [K /m <sup>3</sup> ]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce $K_1$ (dle p íl. . 10):	*	1,1580
Koeficient $K_2 = 0,92+(6,60/PZP)$ :	*	0,9353
Koeficient $K_3 = 0,30+(2,10/PVP)$ :	*	0,9034
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpo tu):	*	1,1480
Polohový koeficient $K_5$ (p íl. . 20 - dle významu obce):	*	1,1300
Koeficient zm ny cen staveb $K_i$ (p íl. . 41 - dle SKP):	*	2,4890
Základní cena upravená [K /m <sup>3</sup> ]	=	<b>8 868,03</b>

**Plná cena:** 7 209,26 m<sup>3</sup> \* 8 868,03 K /m<sup>3</sup> = **63 931 933,96 K**

### Výpo et opot ebení lineární metodou

Stá í (S): 8 rok

P edpokládaná další životnost (PDŽ): 92 rok

P edpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 rok

Opot ebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 8 / 100 = 8,0 %

Koeficient opot ebení: (1- 8,0 % / 100) \* 0,920

= 58 817 379,24 K

### Výpo et ceny technologického za ízení

gastroza ízení - 1 243 620,18K 32,00 % + 845 661,72 K

p evzato ze

souhrnného

rozpo tu stavby

Hodnota technologického zařízení celkem	=	845 661,72 K
Upravená cena technologického zařízení (vybavení)	+	845 661,72 K
<b>Správní budova - zjištěná cena</b>	=	<b>59 663 040,96 K</b>

### Přípojka kanalizace DN 150 mm

Z budovy jsou odváděny dešové a splaškové vody celkem v 8 vtvích provedených z plastových trub DN 150. Celková délka 136 m.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá v cje součástí pozemku	

**Délka:** 136,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle p íl. . 17): [K /m]	=	1 240,-
Polohový koeficient $K_5$ (p íl. . 20 - dle významu obce):	*	1,1300
Koeficient zm ny cen staveb $K_i$ (p íl. . 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [K /m]	=	<b>3 819,67</b>
<b>Plná cena:</b> 136,00 m * 3 819,67 K /m	=	<b>519 475,12 K</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 52 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 rok

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 60 = 13,3 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 13,3 \% / 100)$  \* 0,867

**Přípojka kanalizace DN 150 mm - zjištěná cena** = **450 384,93 K**

#### Lapařka o objemu 2 m<sup>3</sup> OP

Splaškové vody z restauračního provozu jsou vedeny přes odluškovací lapařku, LAPOL.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.6.4. Lapařka o objemu 2 m <sup>3</sup> OP
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá v cje součástí pozemku	

#### Výměra:

$2,34 * 2,60 * 1,9 = 11,56 \text{ m}^3$  obestavěného prostoru

#### Ocenění

Základní cena (dle p íl. . 17): [K /m <sup>3</sup> ]	=	5 430,-
Polohový koeficient $K_5$ (p íl. . 20 - dle významu obce):	*	1,1300
Koeficient zm ny cen staveb $K_i$ (p íl. . 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [K /m <sup>3</sup> ]	=	<b>16 726,46</b>

**Plná cena:**  $11,56 \text{ m}^3 * 16\,726,46 \text{ K /m}^3 = 193\,357,88 \text{ K}$

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 8 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 rok

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 50 = 16,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 16,0 \% / 100) = 0,840$

**Lapač tuku přes 2 m<sup>3</sup> OP - zjištěná cena = 162 420,62 K**

**Vodovodní přípojka**

je provedena z litinového potrubí mezi objekty SO 02 a SO 03.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17  
 Typ stavby: 12. Vodovody trubní  
 Profil potrubí DN v mm: 80 mm  
 Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub litinových  
 Hloubka uložení: 1,20 m  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212  
 Množství: 24,80 m  
 Nemovitá v c je součástí pozemku

**Ocenění**

Základní cena dle přílohy . 15: = 1 840,-  
 Koeficient za hloubku uložení potrubí: \* 1,0000  
 Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. . 20 - dle významu obce): \* 1,1300  
 Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. . 41 - dle SKP): \* 2,7660  
 Základní cena upravená cena K /m = **5 751,07**

**Plná cena:**  $24,80 \text{ m} * 5\,751,07 \text{ K /m} = 142\,626,54 \text{ K}$

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 8 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 rok

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 50 = 16,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 16,0 \% / 100) = 0,840$

**Vodovodní přípojka - zjištěná cena = 119 806,29 K**

**Propojovací teplovod mezi SO 02 a SO 03**

jedná se o teplovodní vedení 2x 65/160 provedené z ocelového potrubí o délce 20,40 m

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 15. Teplovody trubní, ocelové potrubí (v . stavební části)  
 Objekt a způsob vedení Podzemní vedení, píklopový kanál - místní  
 Konstrukční charakteristika (jmenovitá svtllost potrubí DN): 2x 100  
 Kód klasifikace stavebních dílcZ-CC: 2222  
 Množství: 40,80 m délky  
 Nemovitá v c je součástí pozemku

### Ocenění

Základní cena dle přílohy . 15:	=	7 442,-
Polohový koeficient $K_5$ (p íl. . 20 - dle významu obce):	*	1,1300
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (p íl. . 41 - dle SKP):	*	2,7650
Základní cena upravená cena K /m	=	<b>23 252,16</b>
<b>Plná cena:</b> 40,80 m * 23 252,16 K /m	=	<b>948 688,13 K</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 rok		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 rok		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 rok		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 50 = 16,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 16,0 \% / 100)$	*	0,840
<b>Propojovací teplovod mezi SO 02 a SO 03 - zjištěná cena</b>	=	<b>796 898,03 K</b>

### Spojovací chodba

Jedná se spojovací mostní konstrukci mezi objekty SO 02 a SO 03. Konstrukce je ocelová, propojuje 2.NP. Po konstrukci je část, kde jsou vedeny sítě, část je určena k restauračnímu provozu.

### Zatížení pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17  
 Typ stavby: 4. Mosty  
 Objekt: Mosty pro chodce, lávky pro chodce  
 Konstrukční charakteristika (druh vodorovné nosné konstrukce): kovová  
 Kód klasifikace stavebních dílcZ-CC: 2141  
 Množství:  $(4,72+8,80)/2 * 20,40 = 137,90 \text{ m}^2$   
 Nemovitá v c je součástí pozemku

### Ocenění

Základní cena dle přílohy . 15:	=	9 074,-
Polohový koeficient $K_5$ (p íl. . 20 - dle významu obce):	*	1,1300
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (p íl. . 41 - dle SKP):	*	2,3800
Základní cena upravená cena K /m <sup>2</sup>	=	<b>24 403,62</b>
<b>Plná cena:</b> 137,90 m <sup>2</sup> * 24 403,62 K /m <sup>2</sup>	=	<b>3 365 259,20 K</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 rok

Podkládaná další životnost (PDŽ): 92 rok

Podkládaná celková životnost (PCŽ): 100 rok

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 100 = 8,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 8,0 \% / 100)$

\* 0,920

**Spojovací chodba - zjištěná cena**

= **3 096 038,46 K**

## Rekapitulace nákladových cen:

správní budova

= 59 663 040,96 K

Podpojka kanalizace DN 150 mm

= 450 384,93 K

Lapač tuku přes 2 m<sup>3</sup> OP

= 162 420,62 K

vodovodní podpojka

= 119 806,29 K

propojovací teplovod mezi SO 02 a SO 03

= 796 898,03 K

spojovací chodba

= 3 096 038,46 K

**Nákladové ceny - celkem**

= **64 288 589,29 K**

## Ocenění výnosovým způsobem

V budově je uzavřena nájemní smlouva na pronájem restaurace.

V nájemní smlouvě jsou to prostory na 1.PP, 1.NP a 2.NP včetně propojovací lávky o celkové podlahové ploše 468,56 m<sup>2</sup>. Nájemní smlouva je uzavřena od 1.8.2021. Nájemné je sjednáno celkem na 39 000,- K /m<sup>2</sup> síc + DPH. Nájemce je Jan Viznar IČO 08 313 202. Smlouva je na dobu neurčitou.

Dále je uzavřena nájemní smlouva na pronájem nebytových prostor - kanceláří na 4.NP. Pronajatá plocha: kancelář 4A - 23,51 m<sup>2</sup>; 4B - 22,50 m<sup>2</sup>; 4D - 18,1 m<sup>2</sup> t.j. celkem 64,11 m<sup>2</sup>

Nájemní smlouva je uzavřena od 1.1.2022. Nájemné je sjednáno celkem na 22 962,- K /m<sup>2</sup> síc. Nájemce je Losík statika s.r.o. IČO 06 771 882. Smlouva je na dobu neurčitou a zahrnuje i náklady na spotřebu elektrické energie, tepla, užívání společných toalet, společných prostor a úklidu v nich. Úklid se netýká pronajatých prostor.

Další prostory - kanceláří nejsou ke dni ocenění pronajaté.

Celková užitková plocha v objektu je --- 1596 m<sup>2</sup>, převzato z projektové dokumentace.

Nepronajatá plocha: 1596 - 468,56 - 64,11 = 1063,33 m<sup>2</sup>

Posouzení obvyklého nájemného za kancelářské prostory je v rámci výnosového ocenění.

Posouzení pronajatých prostor kanceláří: 64,11 m<sup>2</sup> 22 962 K /m<sup>2</sup> síc 4298,- K /m<sup>2</sup>/rok; vzhledem k tomu, že v této částce jsou zahrnuty i výše uvedené služby, tyto náklady stanovím odhadem na 398,-K /m<sup>2</sup>/rok.isté nájemné je potom 3900,- K /m<sup>2</sup>/rok.

Tato hodnota je vyšší než nájemné na realitních portálech, takže toto nájemné budu dále považovat za nájemné obvyklé.

V nepronajatých prostorách stanovím dosažitelné obvyklé ve výši 70% nájemného v pronajatých kancelářích z důvodu, že v této části jsou zahrnuty i plochy, vnitřních komunikací, hygienického zázemí apod.

Posouzení nájemného za restauraci:

v současné době je na trhu p evis nabídky restauračních zařízení, je obtížné získat skutečné nájemné u podobných objektů - restaurací. Mnozí vlastníci restaurací v současnosti snižují nájemné z důvodu zachování provozu v nich. Z těchto důvodů není možné získat skutečné hodnoty nájemného, proto nájemné u restaurace v hodnoceném objektu považují dále za nájemné obvyklé v místě a době.

### Zatíd ní pro pot eby ocen ní

Druh objektu:	Nemovitosti pro administrativu
Základní míra kapitalizace (dle p íl. . 22):	6,50 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby ocen né dle § 31 odst. 1 a) a c):	0,4 %
Míra kapitalizace (dle p íl. . 22):	6,90 %

### Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [K /m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [K /m <sup>2</sup> /síc]	Ro ní výnos [K ]
prostory restaurace	468,56	1 208,55	47 190,-	566 280,-
prostory pronajatých kancelá í	64,11	3 900,-	20 835,75	250 029,-
Výnosy celkem				816 309,-

### Výnosy z nepronajatých ástí

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [K /m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [K /m <sup>2</sup> /síc]	Ro ní výnos [K ]
prostory nepronajatých kancelá í	1 063,33	2 730,-	241 907,58	2 902 890,90
Výnosy celkem				2 902 890,90

### Ocen ní

Celkové ro ní výnosy z pronajímaných prostor: = 3 719 199,90 K

Odpo et náklad procentem ze zapo ítaného nájemného:

3 719 199,90 \* 40 % - 1 487 679,96 K

Ro ní nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 2 231 519,94 K

Míra kapitalizace 6,90 % / 6,90 %

**Cena stanovená výnosovým zp sobem = 32 340 868,70 K**

### Ocen ní kombinací nákladového a výnosového zp sobu oce ování

Skupina: C) Bez zásadních zm n - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti

Zd vodn ní zat íd ní do skupiny C):

Hodnocený objekt je novostavbou, která svou dispozicí, vybavením a polohou u areálu výstavišt umož ůje do budoucna zajiš ovat nadstandartní služby pro veřejnost i pro vlastní provoz výstavišt . Je tady p edpokládat, že po skon ení sou asných omezujících vliv ů na provoz restaurace a kulturní a společenské akce v sousedním pavilonu „A” cena nemovitosti se zvýší.

Ocen ní nákladovým zp sobem CN = 64 288 589,29 K

Ocenění výnosovým způsobem	CV =	32 340 868,70 K
Rozdíl	R =	31 947 720,59 K

Ocenění dle přílohy . 23 tab. 2, skupiny C):

CV + 0.20 R	=	38 730 412,82 K
-------------	---	-----------------

<b>Administrativní správní budova - zjištěná cena</b>	=	<b>38 730 412,82 K</b>
---	---	------------------------

## Tržní ocenění majetku

---

### 1. Výnosová hodnota

#### 1.1. administrativní správní budova

V hodnoceném objektu jsou pronajaty na dobu neurčitou provozní prostory restauračního provozu. V současnosti je poptávka po pronájmu podobných prostor menší. Nájemné stanovené ve smlouvě hodnotím jako nájemné obvyklé.

Další pronajatou částí jsou také kanceláře na 4.NP, kalkulace obvyklého nájemného je v části výpočtu zjištěné ceny. Pronajaté prostory jsou pronajaté za cenu 3900,-- K /m2/rok.

Nepronajatá část kanceláří a dalších prostor, kterou využívá spoluvlastník objektu - Výstaviště Flora a.s. - zde stanovím obvyklé nájemné ve výši 70% hodnoty u pronajatých kanceláří z důvodu, že jsou v podlahové ploše zahrnuty mimo kanceláří ještě hygienická zařízení, komunikační prostory, prostory pro úklid apod.

Náklady na provoz, údržbu, amortizaci stanovím ve výši 1% z reprodukční ceny (jedná se o novostavbu).

Náklady na správu stanovím ve výši 0,2% z reprodukční ceny.

Předmětem ocenění není pozemek pod stavbou, za pozemek se neplatí nájemné.

Analýzy nájemného:

1) Pronájem kanceláře 221 m<sup>2</sup>, ulice Ladova

Olomouc

59 000 K za měsíc (267 K za m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> měsíc)

Nabízíme pronájem atraktivních nebytových prostor vhodný pro kanceláře a sídlo společnosti na ulici Ladova. K dispozici je 191m<sup>2</sup> variabilního prostoru s 28m<sup>2</sup> zázemí (kuchyně a 2 toalety) ve II. NP v moderní polyfunkční budově mezi poštou Ladova a NH hotelem. K dispozici jsou dva parkovací stání a uzavřený prostor pro úschovu kol a koloběžek. Prostor bude volný od 1.7.2022

2) Pronájem kanceláře 671 m<sup>2</sup>

ul. Kosmonaut, Olomouc Panorama

234 850 K za měsíc (350 K za m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> měsíc)

Jedná se o pronájem prostor v novostavbě kancelářského objektu „Envelopa“.

Budova stojí přímo na křižovatce MHD v etn. tramvaje, které zajistí krátké spojení všemi směry. Objekt se nachází v sousedství obchodního centra Galerie Šantovka, jen 2 zastávky od hlavního nádraží a s přímým silničním napojením na městský vnitřní okruh spojující všechny dálniční propojení města. Celá městská centrální lokalita s místním označením Envelopa je etablovaný areál, kde dochází k dalšímu mohutnému rozvoji a kde kromě některých úřadů našlo sídlo i několik fakult Univerzity Palackého v etn. koleji a kompletního kampusu Moravské vysoké školy Olomouc. Budova disponuje 170 parkovacími místy umístěných ve třech podzemních podlažích s kapacitní



kolárnou a elektrodobíjecí stanicí.

### 3) Pronájem kanceláře 506 m<sup>2</sup>

Hálkova, Olomouc - Hodolany Panorama  
101 200 Kč za měsíc (200 Kč za m<sup>2</sup>/m měsíc)

Nabízíme k pronájmu kancelářský celek cca 506m<sup>2</sup> ve 2.NP p ístavby administrativní budovy. Prostor je d lený na dv k ídla, p í emž každá ást má vlastní sociální za ízení, sprchu a kuchy ku. Prostory jsou po rekonstrukci, klimatizované s osazenou VZT. P ístup až do 2.NP je bezbariérov . Budova je vybavena recep ní službou po - pá a EZS.

### 4) Pronájem kanceláře 315 m<sup>2</sup>

Masarykova t ída, Olomouc - Hodolany Panorama  
91 350 Kč za měsíc (290 Kč za m<sup>2</sup>/m měsíc)

Nabízíme k pronájmu kancelářské prostory v modern zrekonstruované administrativní budov na Masarykov t íd 50, v sousedství olomouckého hlavního nádraží. Budova o 6 podlažích se v sou asnosti p ípravuje pro nájemce, st hování je možné od prosince 2022.

Nabízíme jednotky umíst ěné v 2. NP o vým ě 315 m<sup>2</sup>. Ke všem kancelářím je možné p í adit skladové prostory v podzemí budovy. Parkování a kolárna jsou umíst ěny do vnitrobloku.

Nájemníci budou profitovat z umíst ění v oblasti s vysokou dopravní obslužností a p írozeným tokem návštěv ník v rámci již existující infrastruktury m sta.

Nabízené nájemné je z d vodou inzerce upravené koef. 0,8, ceny v inzerci jsou zpravidla z obchodních d vod o t ch 20% zpravidla navýšené.

## P ehled pronajímaných ploch a jejich výnos

ú el	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [K /m <sup>2</sup> /rok]	nájem [K /m měsíc]	nájem [K /rok]	míra kapit. [%]
1. Kancelářské prostory	4.NP	64	2 657	14 195	170 340	6,50
2. Provozní prostory	1.PP,1.NP, 2.NP	469	1 209	47 190	566 280	7,50
3. Kancelářské prostory	nepronajatá část užívaná vlastníkem objektu	1 063	2 657	235 439	2 825 268	6,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>					<b>3 561 888</b>	

Výpo et hodnoty výnosovým zp sobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	1 596
Reproduk ní cena	RC	K	0
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné ro ní nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	K /(m <sup>2</sup> *r ok)	2 232

Dosažitelné hrubé roční nájemné	$N_j * PP$	K /rok	3 561 888
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	85 %
Upravené výnosy celkem	$N_h$	K /rok	3 027 605
<b>Náklady</b> (za rok)			
Daň z nemovitosti		K /rok	0
Pojištění	$0,00 \% * RC$	K /rok	0
Opravy a údržba		K /rok	642 886
Správa nemovitosti		K /rok	12 856
Ostatní náklady		K /rok	0
Náklady celkem	$V$	K /rok	655 742
<b>isté roční nájemné</b>	$N=N_h-V$	K /rok	2 371 863
Míra kapitalizace		%	6,66
Konstantní výnos po neomezenou dobu - výnájemná renta		$C_v = N / i$	
<b>Výnosová hodnota</b>	$C_v$	<b>K</b>	<b>35 613 559</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. administrativní správní budova 38 730 412,80 K

**Výsledná cena - celkem: 38 730 412,80 K**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 38 730 410,- K**

slovy: Třicet osm milion sedmset šest set čtyřicet K

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**38 730 410 K**

slovy: Třicet osm milion sedmset šest set čtyřicet K

Rekapitulace tržního ocenění majetku

### 1. Výnosová hodnota

1.1. administrativní správní budova 35 613 558,60 K

Výnosová hodnota 35 613 559 K

### Silné stránky

Nemovitost je v centru města, má velmi dobrou polohu.

### Slabé stránky

v souvislosti se jedná o stavbu na pozemku jiného vlastníka.

## Obvyklá cena

**38 700 000 K**

slovy: T icetosmmilion sedmsettisíc K

### Komentá ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nebylo možné stanovit na základ porovnávací metody z dvodu, že se nepoda ilo dohledat prodeje srovnatelných nemovitostí, budov v blízkosti hodnocených pozemk . Hodnocená budova má víceú elové využití, její hlavní využití je zajiš ování služeb pro provoz výstavišt . Pro porovnání je problém, že se jedná o stavbu na cizím pozemku, takže tato skute nost ovliv uje stanovení obvyklé ceny na základ její výše uvedené definice.

Pro stanovení obvyklé ceny byla použita i výnosová metoda : 35 613 559,-- K .

Cena zjišt ná: 38 730 410,-- K .

*Komentá MF uve ejn ném na*

*<https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>*

*cena obvyklá se pro ú ely oce ování majetku ur í podle §2, odst. 1 zákona . 151/1997 Sb., o oce ování majetku, ve zn ní pozd jších p edpis , výhradn porovnáním cen dosažených p i prodeji stejného i obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocen ní. **Nelze-li stanovit cenu obvyklou dle výše uvedeného postupu, nebo je-li cena obvyklá nižší než cena zjišt ná, navrženou kupní cenou se stává cena zjišt ná.***

**Obvyklá cena - kupní cena je stanovena na základ ceny zjišt né:**

Podle oce ovacího p edpisu vyhl. 424/2021 Sb. a zák. 151/1997 Sb. se obvyklá cena stanoví na základ ceny zjišt né, jedná se potom o tržní hodnotu.

Na základ uvedeného je obvyklá cena po zaokrouhlení: 38 700 000,-- K

## 5. ZÁV R

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpov

**OBVYKLÁ CENA**

**38 700 000 K**

slovy: T icetosmmilion sedmsettisíc K

## Rekapitulace ocenění nepenžitých vkladů

nepenžitý vklad do společnosti Výstaviště Flora Olomouc a.s. I 25848526

- stavba p 1202 na pozemku p. st. 1890 (pozemek není předmětem ocenění)  
k.ú. Olomouc-m sto, obec Olomouc, okres Olomouc

Ocenění nepenžitých vkladů je provedeno v návaznosti na ustanovení §251 zákona č. 90/2012 Sb. - zákon o obchodních korporacích v platném znění ke dni ocenění.

a) nepenžitý vklad je popsán v části 3.1 a 4.1 znaleckého posudku hodnota nepenžitých vkladů: stavba p 1202 na pozemku p. st. 1890 (pozemek není předmětem ocenění), k.ú. Olomouc-m sto, obec Olomouc, okres Olomouc

**38 700 000,-- K**

b) způsob ocenění v etn od vodní

Ocenění výše uvedeného nepenžitých vkladů je provedeno na základě zákona 151/1997 Sb. o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky 424/2021 Sb. vše v aktuálním znění ke dni ocenění

b1) cena zjištěná je stanovena na základě prováděcí vyhlášky č. 424/2021 Sb. kombinací nákladového a výnosového způsobu. Cena nemovitosti v cí je závislá na aktuálním oceňovacím předpisu a opotřebení stavby.

Cena nepenžitých vkladů stanovená tímto způsobem ocenění je : 38 730 410,-- K .

b2) cena stanovená výnosovou metodou vyjadřuje schopnost nemovitosti přinést vlastníku výnos na základě vloženého kapitálu

Tato metoda je založena na koncepci "asové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti v cí. Tato metoda je ovlivněna aktuální poptávkou po pronájmech podobných nemovitých v cí na trhu s nemovitostmi.

Cena nepenžitých vkladů stanovená tímto způsobem ocenění je : 35 613 559,-- K .

b3) cena stanovená porovnávací metodou, metoda je založena na porovnání předmětné nemovitosti v cí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby i souboru staveb, tak hodnotu pozemku. Tuto metodu nebylo možné použít z důvodu, že se nepodařilo dohledat prodej podobných nemovitostí v místě a místě. Hodnocená nemovitost má víceúrovňové omezení a je stavbou na pozemku, který není předmětem ocenění. Pozemek je již ve vlastnictví společnosti Výstaviště Flora Olomouc a.s.

b4) Pro vyhodnocení jednotlivých metod ocenění je použit výklad ministerstva financí

*Komentář MF uveřejněn na*

*<https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>*

*cena obvyklá se pro účely oceňování majetku určuje podle §2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, výhradně porovnáním cen dosažených při prodeji stejného i obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Nelze-li stanovit cenu obvyklou dle výše uvedeného postupu, nebo je-li cena obvyklá nižší než cena*

*zjištěná, navrženou kupní cenou se stává cena zjištěná.*

**Obvyklá cena - kupní cena je stanovena na základě ceny zjištěné:**

Podle odstavce 1 písm. b) zákona č. 424/2021 Sb. a zákona č. 151/1997 Sb. se obvyklá cena stanoví na základě ceny zjištěné, jedná se potom o tržní hodnotu.

Na základě uvedeného je obvyklá cena po zaokrouhlení: 38 700 000,-- Kč .

Hodnota nepeněžitýho vkladu ve výši podle dále uvedeného odstavce c) odpovídá ve smyslu §251 odst. 2, písm. b) zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích úhrnnému emisnímu kursu akcií, které mají být společně vydány jako protiplnění za tento nepeněžitý vklad.

**c) hodnota, na kterou se nepeněžitý vklad odpovídá úrovni obvyklé ceny ve výši :**

**38 700 000,-- Kč**

**Slovy. Třicet osm milion sedm set tisícti korun českých**

Konzultant a d'vod jeho p'ibrání

Konzultant nebyl p'ibrán

Odm'na nebo náhrada náklad

Odm'na byla sjednána smluvn'.

Znalecné a náhradu náklad' útuji dokladem . 19/22.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostrav' ze dne 4.5.1990 .j. 2347/90 pro základní obor ekonomika, odv'tví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod íslem 5111-23/22 evidence posudk'.

Ve Skrbeni 1. 6. 2022

OTISK ZNALECKÉ PE'ETI

Ing. Miroslav Dvo'ák  
Jos. Fialy 279/9  
78334 Skrbce

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.1.

P ÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU  
: 5111-23/22

po et stran A4 v p íloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí pro LV .10001	1
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
cenová mapa stavebních pozemk , ást	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 30.05.2022 11:36:46

Okres: CZ0712 Olomouc Obec: 500496 Olomouc  
Kat.území: 710504 Olomouc-město List vlastnictví: 10001  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Statutární město Olomouc, Horní náměstí 583, 77900 Olomouc	00299308	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti	Způsob využití Na parcele	Způsob ochrany
Stavby Typ stavby Část obce, č. budovy Olomouc, č.p. 1202	víceúčel St. 1890, LV 1119	památkově chráněné území

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Listina o právu postavit stavbu-souhlas vlastníka pozemku Nájemní smlouva č.MAJ-PR-NS-17/2011/Hr ze dne 22.6.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.09.2014 10:39:22. Zápis proveden dne 23.10.2014.

Pro: Statutární město Olomouc, Horní náměstí 583, 77900 Olomouc V-14498/2014-805  
RČ/IČO: 00299308

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

Vyhotovil: Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc Vyhotoveno: 30.05.2022 11:36:47  
Sládková Hana

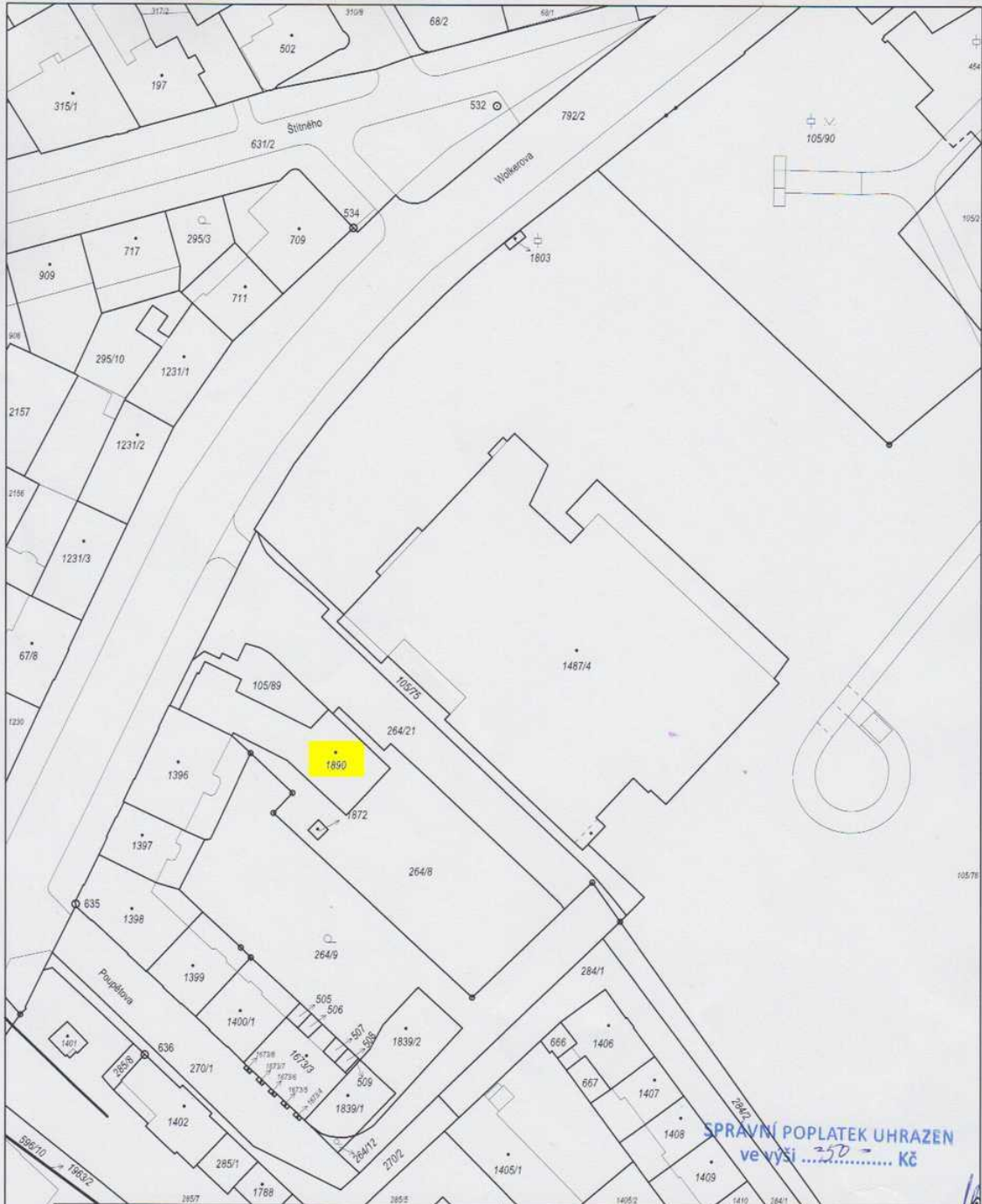
Podpis, razítko:



Řízení PÚ: 2117/2022-805

SPRÁVNÍ POPLATEK UHRAZEN  
ve výši 260 Kč





Katastrální úřad pro Olomoucký kraj Katastrální pracoviště Olomouc	Okres Olomouc	Obec Olomouc	Podpis
Kat. území Olomouc-město	Mapový list č. OLOMOUC 9-1/22	Měřítko platné pro rám 1 : 1000	Číslo Razítko:
<b>KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY</b>			
Stav k 30.05.2022 11:38:16	Vyhotovil Sládková Hana	Dne 30.05.2022 11:38:43	

## Mapa oblasti

