

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 012039/2024

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových Územní pracoviště Ostrava Lihovarská 1335/9 716 10 Ostrava-Radvanice
<b>Číslo jednací (objednávky):</b>	C709040007
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Ocenění dle cenového předpisu a určení ceny v místě a čase obvyklé nemovitých věcí za účelem zpeněžení majetku.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	1. máje 803/1, 779 00 Olomouc, okres Olomouc
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	14.02.2024
<b>Zpracováno ke dni:</b>	14.02.2024
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 68 stran textu včetně titulního listu a 34 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 23.02.2024

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

- I) Ocenění dle cenového předpisu pozemku parc. č. st. 144/1, jehož součástí je stavba č.p. 803 (jiná stavba) se všemi součástmi a příslušenstvím;
- II) Určení ceny v místě a čase obvyklé pozemku parc. č. st. 144/1, jehož součástí je stavba č.p. 803 (jiná stavba) se všemi součástmi a příslušenstvím;
- v katastrálním území Olomouc-město, obec Olomouc, okres Olomouc.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Ocenění dle cenového předpisu a určení ceny v místě a čase obvyklé nemovitých věcí za účelem zpeněžení majetku.

### **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel v objednávce, resp. v příloze objednávky, specifikuje výčet součástí a příslušenství, které má být v rámci souboru nemovitých věcí oceněno. Dále je uvedeno zatížení objektu věcnými břemeny, i těmi, které nejsou doposud zapsány v katastru nemovitostí. Objednávka je připojena do přílohy.

Zadavatel předal zhotoviteli dokumentaci k zjištěným závadám v hlavním objektu. Závady byly ověřeny při místním šetření, případně byly potvrzeny pracovníkem ÚZSVM, který zprostředkoval prohlídku nemovitosti.

## **B. VÝČET PODKLADŮ**

### **1. Postup výběru zdrojů**

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

### **2. Výčet zdrojů**

- objednávka č. C709040007
- výpis z katastru nemovitostí ze dne 14.02.2024
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 14.02.2024
- snímek katastrální mapy
- mapové podklady dostupné na [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)
- územní plán obce Olomouc
- cenová mapa stavebních pozemků obce Olomouc
- výkresová dokumentace a technická zpráva „Zaměření stávajícího stavu budovy Hanáckých kasáren, Olomouc město, poz.č. 144/1“, zhotovitel SPAN s.r.o., Kratochvílova 3, 702 00 Ostrava, datum 12/2017
- evidenční list nemovité kulturní památky „býv. Hanácká kasárna“, vydaný Národním památkovým ústavem
- inventurní soupis materiálu pevně spojeného s budovou ke dni 30. 9. 2014
- sestava podrobné evidence – datové rozvaděče a rozvody ke dni 5. 1. 2017
- seznam telekomunikačních vedení k předání ke dni 7. 2. 2017
- výkres vedení venkovní kanalizace a plynovodu na pozemku parc. č. st. 144/1
- smlouva o zřízení věcného břemene č. 0729/22-01/38-B, ze dne 16. 12. 2003
- smlouva o zřízení věcného břemene č. UZSVM/OOL/3249/2020-OOLH, ze dne 1. 12. 2020
- smlouva o zřízení věcného břemene č. UZSVM/OOL/6309/2020-OOLH – návrh
- smlouva o zřízení věcného břemene – veřejné osvětlení – návrh
- vyjádření k inženýrským, datovým a telekomunikačním sítím – Cetin, ČEZ, Merit, Ministerstvo obrany, Optiline, Steil, Infotel, Innogy, Itself, Moravská vodárenská, Rio media, Technické služby města Olomouce, T-mobile, Univerzita Palackého Olomouc, UPC
- výčet ploch vč. jejich využití v budově č.p. 803
- zápis o předání majetku a o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu, ev. č. 17/77/3/7/4269, ze dne 9. 5. 2017
- závady budovy a ul. 1. máje 803, Olomouc
- stavebně technický průzkum budovy Hanáckých kasáren Olomouc, zhotovitel SAFETY PRO, s.r.o., prosinec 2023
- místní šetření ze dne 14.02.2024
- pořízená fotodokumentace
- realitní inzerce
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům podobných nemovitostí
- technické řešení programu INEM

### **3. Věrohodnost zdrojů**

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

## **C. NÁLEZ**

### **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Hanácká kasárna v Olomouci  
Adresa předmětu ocenění: 1. máje 803/1  
779 00 Olomouc  
Kraj: Olomoucký  
Okres: Olomouc  
Obec: Olomouc  
Katastrální území: Olomouc-město  
Počet obyvatel: 101 825

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **10 240,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 14.02.2024.

V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění.

### **3. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastnické právo: Podíl:  
Česká republika, 1/1

Příslušnost hospodařit s majetkem státu: Podíl:  
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, 1/1  
Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2

#### Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 144/1, jehož součástí je stavba č.p. 803 (jiná stavba) se všemi součástmi a příslušenstvím v katastrálním území Olomouc-město, obec Olomouc, okres Olomouc.

### **4. Dokumentace a skutečnost**

Stavební dokumentace odpovídá skutečnému stavu.



## **5. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný soubor nemovitostí se nachází v obci Olomouc, v jeho zastavěné, historické části na území vymezeném ulicemi 1.máje, Koželužská, Hanáckého pluku a Pekární. Stavba č.p. 803 je památkově chráněný objekt – nemovitá kulturní památka v historickém jádru města Olomouc, který je znám jako „Hanácká kasárna“. Stavba byla vybudována v roce 1840 a celou dobu své existence sloužila k vojenským účelům. Až do předání objektu do správy ÚZSVM s ním hospodařilo Ministerstvo obrany. Čtyřkřídlová budova na obdélném půdoryse s pravidelným uzavřeným nádvořím, situovaná do zářezu. Budova je pětipodlažní, do tř.1 máje třípodlažní s dvěma podzemními patry. Dispozičně jsou křídla dvoutraktová s traktem chodby situovaným do nádvoří. Schodiště jsou řešena v každém traktu jako dvoukřídla, valeně zaklenutá, ve věži postavené do dvora točité schodiště. Chodby a místnosti jsou zaklenuty valenými, a segmentovými klenbami do pasů. Střechy jsou sedlové, krov je tvořen stojatou stolicí. Fasády jsou hladké, horizontálně členěny dvojitými kordónovými římsami, na fasádě do tř. 1 máje zvýrazněny zubořezem. Fasáda do tř.1 máje je zvýrazněna středním rizalitem s plastikami dvou lvů, nesoucích kartuš. Okna jsou posazena na průběžnou římsu a v třetím patře zvýrazněna mohutnými nadokenními římsami, posazenými na konzolkách tvaru jednoduchého a trojúhelníkového.

Stavba je nyní nevyužívaná, prázdná. Naposledy byla využívána převážně k administrativním úkonům a skladování. Ostatní plochy zahrnují zejména vstupní prostory, společné chodby, na každém podlaží se v rozích budovy nachází pánské a dámské sociální zařízení, tedy vždy 4x na každém podlaží, v suterénu se dále nacházejí kotelny, sauna s bazénem, ve 3. NP se nachází kaple. Níže jsou uvedeny plochy dle využití na jednotlivých podlažích:

<b>1.PP</b>		<b>1.NP</b>		<b>2.NP</b>	
<b>Celková plocha (m2)</b>	<b>3801,30</b>	<b>Celková plocha (m2)</b>	<b>3852,97</b>	<b>Celková plocha (m2)</b>	<b>3828,59</b>
Kancelářská plocha (m2)	24,83	Kancelářská plocha (m2)	765,52	Kancelářská plocha (m2)	1806,77
Skladovací plocha (m2)	2211,92	Skladovací plocha (m2)	1356,49	Skladovací plocha (m2)	318,64
Ostatní plocha (m2)	1564,55	Ostatní plocha (m2)	1730,96	Ostatní plocha (m2)	1703,18

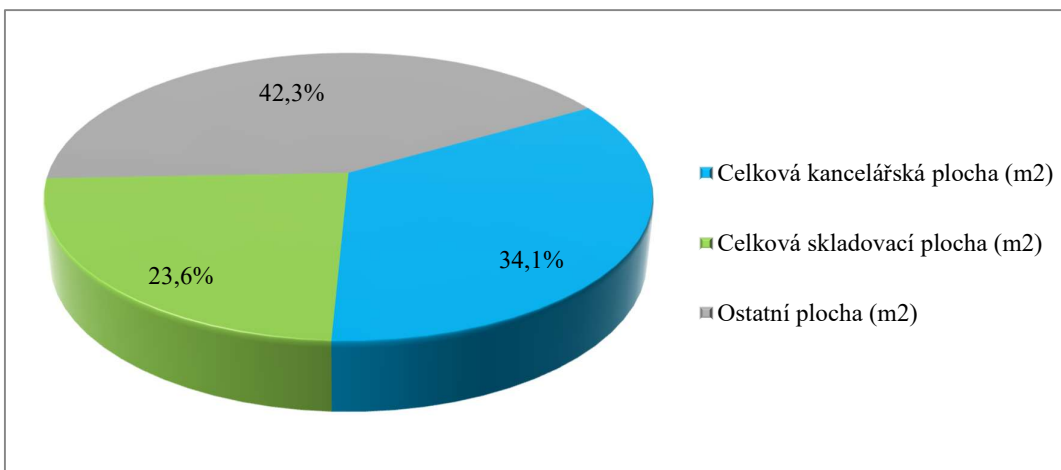
<b>3.NP</b>		<b>4.NP</b>	
<b>Celková plocha (m2)</b>	<b>3838,06</b>	<b>Celková plocha (m2)</b>	<b>4042,07</b>
Kancelářská plocha (m2)	1928,42	Kancelářská plocha (m2)	2075,19
Skladovací plocha (m2)	416,83	Skladovací plocha (m2)	272,15
Ostatní plocha (m2)	1492,81	Ostatní plocha (m2)	1694,73

Budova I.Máje 803, Olomouc	Plocha (m2)	% podíl
Celková plocha budovy (m2)	19363	100,00%
Celková kancelářská plocha (m2)	6601	34,1%
Celková skladovací plocha (m2)	4576	23,6%
Ostatní plocha (m2)	8186	42,3%

Počet zaměstnanců při 12 m2 kancelářské plochy na osobu	<b>550</b>
---	------------

Předpokládaný počet zaměstnanců při 12 m2 na osobu a 60 vedoucími zaměstnanci s 25 m2 na osobu	<b>485</b>
--	------------

Celkový počet kancelářů	<b>231</b>
-------------------------	------------



Zdroj: podklady předané objednatelem

### **Popis prostor dle podlaží:**

#### **1. PP**

V jižním křídle se nacházejí spojovací chodby, sklady, dvě místnosti a strojovny vzduchotechniky (mimo provoz), umývárna, toalety a schodiště.

V západním křídle se nacházejí spojovací chodby, sklady a schodiště.

V severním křídle se nacházejí spojovací chodby, sklady, HUP, kotelná, hygienické zázemí, vrátnice, vjezd, kuchyňka, trafostanice, sociální zařízení pro ženy a muže a schodiště.

Ve východním křídle se nacházejí spojovací chodby, sklady, kancelář, šatna, odpočívárna, sauna, bazén, toalety a schodiště.

## **1. NP**

V jižním křídle se nacházejí spojovací chodby, sklady, trafostanice, toalety a schodiště.

V západním křídle se nacházejí spojovací chodby, sklady, vjezd.

V severním křídle se nacházejí spojovací chodby, kanceláře, sklady, výtah, jídelna, kuchyň, sociální zařízení pro kuchyň, šatna, sociální zařízení pro ženy a muže a schodiště.

Ve východním křídle se nacházejí spojovací chodby, kanceláře, sklady, vjezd, kotelna.

## **2. NP**

V jižním křídle se nacházejí spojovací chodby, sklady, kanceláře, úklidová místnost, haly, vrátnice se zázemím, zasedací místnost, kuchyňka, rozvodna, sociální zařízení pro ženy a muže a schodiště.

V západním křídle se nacházejí spojovací chodby, kanceláře, sklady, rozvodna, umývárna se sprchami.

V severním křídle se nacházejí spojovací chodby, kanceláře, sklady, rozvodna, hygienické zázemí, kuchyňka, výtah, sociální zařízení pro ženy a muže a schodiště.

Ve východním křídle se nacházejí spojovací chodby, kanceláře, sklady, kuchyňka, rozvodna.

## **3. NP**

V jižním křídle se nacházejí spojovací chodby, sklady, kanceláře, úklidová místnost, recepce, jídelna, kuchyně, zaslepené schodiště, sociální zařízení pro ženy a muže a schodiště.

V západním křídle se nacházejí spojovací chodby, kanceláře, sklady, rozvodna, úklidová místnost.

V severním křídle se nacházejí spojovací chodby, kanceláře, sklady, kaple, výtah, sociální zařízení pro ženy a muže a schodiště.

Ve východním křídle se nacházejí spojovací chodby, kanceláře, sklady.

## **4. NP**

V jižním křídle se nacházejí spojovací chodby, kanceláře, sklady, úklidová místnost, společenská místnost, sociální zařízení pro ženy a muže a schodiště.

V západním křídle se nacházejí spojovací chodby, kanceláře, sklady, servrovna.

V severním křídle se nacházejí spojovací chodby, kanceláře, sklady, místnost ve věži, výtah, sociální zařízení pro ženy a muže a schodiště.

Ve východním křídle se nacházejí spojovací chodby, kanceláře, sklady, kuchyňka, servrovna.

Podél jižního průčelí do tř. 1. máje je v úrovních 1. a 2. podlaží proveden unikátní větrací tunel, sloužící k izolaci budovy proti zemní vlhkosti. Podél bočních průčelí (východního a západního) tento tunel navazuje na světlíky (anglické dvorky). Unikátní systém pro izolaci podzemní části budovy proti zemní vlhkosti je tvořen zaklenutým prostorem (tunelem) podél celého jižního průčelí budovy a po stranách je napojen na otevřené světlíky (anglické dvorky). Cihelný klenutý můstek přes otevřený světlík (anglický dvorek) na východní straně budovy. Opěrná zeď otevřeného světlíku (anglického dvorku) podél východního průčelí budovy. Na jižním konci navazuje na větrací tunel podél jižního průčelí. Cihelný klenutý můstek přes otevřený světlík (anglický dvorek) na západní straně budovy. Opěrná zeď otevřeného světlíku (anglického dvorku) podél západního průčelí budovy. Na jižním konci navazuje na větrací tunel podél jižního průčelí.

Ke stavbě je přístup řešen z obecní zpevněné komunikace. Možnost parkování je na vlastním pozemku, z ul. Koželužská je možný vjezd na nádvoří. V okolí se nachází převážně rezidenční stavby kombinované s objekty občanské vybavenosti a obchody či službami. Občanská vybavenost je v obci komplexní, v místě dobře dostupná. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav. V místě je zastávka MHD.

Na nemovitě věci váznou věcná břemena – více níže ve výpočtu.

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 14.02.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí 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.“

Pro určení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

- I) Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 14.02.2024. Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
  
- II) Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

## D. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - historické jádro obce	III	0,05
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu – komerční objekty obdobného rozsahu jsou obchodovány velmi výjimečně a cenová hladina podobných nemovitých věcí stoupá jen pozvolna, nedosahuje růstu statisticky vyhodnoceného Koeficientu změny cen staveb K <sub>i</sub> uvedeného v aktuální oceňovací vyhlášce	I	-0,15
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: 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)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,247}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,900}$$

## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Obchodní centra	II	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - -	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,930}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,160}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,837}$$

### 1. Stavba č.p. 803

Objekt je konstrukčně řešen jako stěnový s příčným nosným systémem. Zdivo obvodových, nosných a vnitřních dělících stěn převážně z CP na MVC. Rovněž půdní prostor je členěn režným zdivem na několik sekcí v jednotlivých traktech - křídlech objektu. Vodorovné konstrukce stropů jsou cihelné - valené klenby s konstrukcí podlah. Zastřešení - střecha sedlová s vázanou konstrukcí krovu s stojatou stolicí, kde jako podpůrné prvky pro střední a vrcholové vazníky jsou jak plné vazby krovu, tak vnitřní režné zdivo.

Stavba byla postupem času upravována vždy k aktuálnímu účelu. Největší rozsah změn pak byl proveden v druhé půli minulého století a začátkem tohoto století. Jednalo se hlavně o drobné, dílčí, změny vnitřní dispozice hlavně za účelem zřízení nových sociálních zázemí ve všech podlažích a kuchyně s jídelnou v 1.NP. Následně pak byly skoro v celém rozsahu vyměněny vnitřní výplně otvorů. Dveře solodurové, hladké do kovových lisovaných zárubní, vnitřní okna a prosklené výplně pak změněny na sklobeton do ostění bez ráků. Vnitřní povrchové úpravy stěn a stropů z vp štukových omítek. Několik původních vnitřních oken a dveří však bylo zachováno. Vnější výplně otvorů jsou rovněž nepůvodní, ale jejich výměna proběhla asi pod dozorem NPU, takže byly vyměněny za repliky původních z uliční části - dvojitá " kaslíková" okna z dřevěných

rámů, jednoduše zasklena a z dvorní části pak zdvojená okna jednoduše zasklena. Střešní krytina pálené tašky přírodní barvy - francouzské tašky. Střešní a fasádní klempířské konstrukce z měděného plechu.

Stavba byla dokončena dle údaje v NPÚ v roce 1840. Stavebně-technický stav lze hodnotit jako dobrý, místy až zhoršený, běžná údržba je zanedbaná, předpokládá se nutná rekonstrukce, stavba vykazuje značné nedostatky a poškození:

Po krupobití jsou ve střešní krytině poškozené střešní tašky, přes které následně zatéká.

Uvolněné tašky z důvodu proudění větru.

Z důvodu zatékání pod střešní krytinu se vyskytuje poškození na krovu střechy.

V některých místech se jedná o hnilobu případně některé části krovu zcela chybí.

Při silnějším větru se samovolně otevírají střešní výlezy a v tomto místě následně zatéká do podkroví budovy.

Dle zběžné prohlídky jsou zaneseny kouřovody nepoužívaných komínových těles.

Exteriérové střešní svody místy rezavé, nebo prohnílé

Z důvodu poškozených kování oken se některé při větru samovolně otevírají a následně hrozí jejich poškození

Přes 60% oken při dešti netěsní a propouštějí vodu. Je to z důvodu špatného oplechování případně poškození oken.

Ve věži je chybějící okno, přes které může zatékat do budovy.

Většina instalovaných žaluzií je nefunkčních a ve špatném technickém stavu

Některá prosklení oken jsou rozbita, převážně ve dvorní části budovy

Odvzdušňovací ventily topení jsou na hranici životnosti

Část radiátorových ventilů je nefunkčních

Otopná tělesa funkční pouze se známkami koroze.

Část termoregulačních ventilů zcela chybí

Poškozená vnitřní i venkovní omítka

Viditelné stopy po zatečení případně po havárii vody

Poškozená výmalba objektu

V objektu je odstaven vnitřní vodovod, z tohoto důvodu je předpoklad její koroze

Dále je předpoklad nefunkčnosti ohřívačů TUV

Předpoklad netěsných vodovodních baterií

U interiérového bazénu není známa jeho funkčnost (není znám stav hydroizolační vrstvy)

Některé zárubně poškozeny (u dřevěných poškozeno kování, nátěr, u kovových poškozen nátěr)

Některá dveřní křídla poškozená (nátěr, kování)

Poškozené dveřní prahy

Nášlapná vrstva – koberec ve špatném technickém stavu (za hranicí životnosti)

Parkety – viditelné mezery, ve 4.NP parkety pozvedány z důvodu vlhkosti

Linoleum v horším technickém stavu, stav parket zakrytých linoleem a kobercem není znám.

Místy poškozená interiérová dlažba, nutná oprava spárování, místy uvolněná dlažba případně odpadlý sokl

Uvolněná nástupnice u venkovního schodiště

Zazděná některá interiérová schodiště

Původní interiérové schodiště je zakryto (obloženo nejspíše DTD), stav původního schodiště není znám.

Sauna nefunkční

Vzduchotechnika ve sklepní části a u kuchyně neznámý stav.

Výtah funkční, ale bez revizí



Osvětlovací tělesa za hranicí životnosti  
 Plynové kotle – 1 nefunkční, zbývajících 5 na hranici životnosti  
 Silnoproudé rozvody neodpovídají současným normám  
 Slaboproudé rozvody neodpovídají současným normám  
 Klimatizační jednotky patrně nefunkční  
 (Detailní rozbor závad je uveden v dokumentu: Stavebně technický průzkum budovy Hanáckých kasáren Olomouc, zhotovitel SAFETY PRO, s.r.o., prosinec 2023 – výtah v příloze)

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: F. budovy administrativní  
 Svislá nosná konstrukce: zděná  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 122  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m <sup>2</sup> ]
1. PP	$42,77*18,66+42,77*18,66+117,69*18,83+117,69*17,15+8,53*3,64+7,18*2,51$	5 879,73
1. NP	$43,14*18,46+43,14*18,26+116,97*18,80+116,97*17,33+8,53*3,74+7,18*2,51$	5 860,15
2. NP	$42,68*18,26+42,72*18,37+116,97*18,76+116,97*16,90+8,05*1,60+3,14*3,67*3,67/2$	5 769,28
3. NP	$42,68*18,21+42,72*18,18+116,83*18,81+116,83*16,65+8,05*1,60+3,14*3,67*3,67/2$	5 730,67
4. NP	$43,05*18,28+43,40*18,25+116,84*18,49+116,89*16,31+8,32*1,60+3,14*3,67*3,67/2$	5 680,31

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. PP	5 879,73 m <sup>2</sup>	4,95 m	29 104,66
1. NP	5 860,15 m <sup>2</sup>	5,12 m	30 003,97
2. NP	5 769,28 m <sup>2</sup>	5,12 m	29 538,71
3. NP	5 730,67 m <sup>2</sup>	5,40 m	30 945,62
4. NP	5 680,31 m <sup>2</sup>	4,16 m	23 630,09
<b>Součet</b>	<b>28 920,14 m<sup>2</sup></b>		<b>143 223,05</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $143\,223,05 / 28\,920,14 = 4,95$  m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $28\,920,14 / 5 = 5\,784,03$  m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
1. PP	$(42,77*18,66+42,77*18,66+117,69*18,83+117,69*17,15+8,53*3,64+7,18*2,51)*(4,95)$ = 29 104,68 m <sup>3</sup>
1. NP	$(43,14*18,46+43,14*18,26+116,97*18,80+116,97*17,33+8,53*3,74+7,18*2,51)*(5,12)$ = 30 003,97 m <sup>3</sup>
2. NP	$(42,68*18,26+42,72*18,37+116,97*18,76+116,97*16,90+8,05*1,60+3,14*3,67*3,67/2)*(5,12)$ = 29 538,71 m <sup>3</sup>

3. NP	$(42,68*18,21+42,72*18,18+116,83*18,81+116,83*16,65+8,05*1,60+3,14*3,67*3,67/2)*(5,40)$	= 30 945,62 m <sup>3</sup>
4. NP	$(43,05*18,28+43,40*18,25+116,84*18,49+116,89*16,31+8,32*1,60+3,14*3,67*3,67/2)*(4,16)$	= 23 630,09 m <sup>3</sup>
zastřešení	$(43,05*18,28+43,40*18,25+116,84*18,49+116,89*16,31)*(7,15/2)+(11,20*2,29*2,29*14,80)$	= 21 053,18 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. PP	PP	29 104,68 m <sup>3</sup>
1. NP	NP	30 003,97 m <sup>3</sup>
2. NP	NP	29 538,71 m <sup>3</sup>
3. NP	NP	30 945,62 m <sup>3</sup>
4. NP	NP	23 630,09 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	21 053,18 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		164 276,25 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel	S	100
3. Stropy	valené klenby cihelné	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný, střecha sedlová	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	měděný plech	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	s keramickým nebo PVC povrchem	S	100
11. Dveře	dřevěné plné nebo prosklené do kovových zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	50
13. Okna	dřevěná s dvojitým zasklením	S	50
14. Povrchy podlah	PVC, koberce, parkety, teraco, keramická dlažba, cementový potěr	S	100
15. Vytápění	ústřední, plynové	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvody teplé i studené vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	kompletní odkanalizování	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler, průtokový ohřivač	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, pisoáry, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	nákladní výtah	S	100

25. Ostatní	mříže v oknech, požární hydranty	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. Vrata	dřevěná	A	100
28. Datové rozvaděče a rozvody	datové rozvaděče a rozvody	A	100
29. Telekomunikační rozvody	telekomunikační rozvody	A	100
30. Sauna	sauna	A	100
31. Vnitřní bazén	vnitřní bazén	A	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100	1,54	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	50	1,00	2,60
13. Okna	S	5,20	50	1,00	2,60
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	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. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Vrata	A	0,20	100	1,00	0,20
28. Datové rozvaděče a rozvody	A	0,80	100	1,00	0,80
29. Telekomunikační rozvody	A	0,20	100	1,00	0,20
30. Sauna	A	0,10	100	1,00	0,10
31. Vnitřní bazén	A	0,20	100	1,00	0,20
Součet upravených objemových podílů					97,39
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9739</b>

## Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	8,20	100,00	0,46	3,77	3,87	184	230	80,00	3,0960
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	1,00	17,40	17,86	184	230	80,00	14,2880
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	9,54	184	230	80,00	7,6320
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,49	184	200	92,00	6,8908
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,15	63	65	96,92	2,0838
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100,00	1,54	0,92	0,94	63	65	96,92	0,9110
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	7,08	63	70	90,00	6,3720
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,39	63	70	90,00	3,0510
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	40,00	1,00	0,72	0,74	63	65	96,92	0,7172
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	60,00	1,00	1,08	1,11	23	40	57,50	0,6383
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,98	134	230	58,26	1,7361
11. Dveře	S	3,10	10,00	1,00	0,31	0,32	134	190	70,53	0,2257
11. Dveře	S	3,10	10,00	1,00	0,31	0,32	63	70	90,00	0,2880
11. Dveře	S	3,10	80,00	1,00	2,48	2,55	23	60	38,33	0,9774
13. Okna	S	5,20	50,00	1,00	2,60	2,67	63	70	90,00	2,4030
13. Okna	S	5,20	50,00	1,00	2,60	2,67	23	50	46,00	1,2282
14. Povrchy podlah	S	3,20	40,00	1,00	1,28	1,31	63	65	96,92	1,2697
14. Povrchy podlah	S	3,20	60,00	1,00	1,92	1,97	23	40	57,50	1,1328
15. Vytápění	S	4,20	67,00	1,00	2,81	2,89	26	26	100,00	2,8900
15. Vytápění	S	4,20	33,00	1,00	1,39	1,43	15	20	75,00	1,0725
16. Elektroinstalace	S	5,70	70,00	1,00	3,99	4,10	63	65	96,92	3,9737
16. Elektroinstalace	S	5,70	30,00	1,00	1,71	1,76	23	40	57,50	1,0120
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	63	70	90,00	0,2790
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	40,00	1,00	1,28	1,31	63	65	96,92	1,2697
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	60,00	1,00	1,92	1,97	23	40	57,50	1,1328
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	40,00	1,00	1,24	1,27	63	65	96,92	1,2309
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	60,00	1,00	1,86	1,91	23	40	57,50	1,0983
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100,00	1,00	0,20	0,21	23	40	57,50	0,1208
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,75	23	35	65,71	1,1499
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	40,00	1,00	1,20	1,23	63	65	96,92	1,1921
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	60,00	1,00	1,80	1,85	23	40	57,50	1,0638
24. Výtahy	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,44	26	40	65,00	0,9360
25. Ostatní	S	5,90	90,00	1,00	5,31	5,45	184	200	92,00	5,0140
25. Ostatní	S	5,90	10,00	1,00	0,59	0,61	23	40	57,50	0,3508
27. Vrata		0,20	100,00	1,00	0,20	0,21	63	70	90,00	0,1890
28. Datové rozvaděče a rozvody		0,80	100,00	1,00	0,80	0,82	23	40	57,50	0,4715
29. Telekomunikační rozvody		0,20	100,00	1,00	0,20	0,21	23	40	57,50	0,1208
30. Sauna		0,10	100,00	1,00	0,10	0,10	23	40	57,50	0,0575
31. Vnitřní bazén		0,20	100,00	1,00	0,20	0,21	23	40	57,50	0,1208
Opotřebení:										<b>79,7 %</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9211
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7242
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9739
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0110
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>5 929,20</b>
<b>Plná cena:</b> 164 276,25 m <sup>3</sup> * 5 929,20 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>974 026 741,50 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 79,7 % /100)	*	0,203
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>197 727 428,52 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,837
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>165 497 857,67 Kč</b>
	=	16
		5 497 857,67 Kč

## Kulturní památka dle § 24

**Stavba č.p. 803 - zjištěná cena** = **165 497 857,67 Kč**

## 2. Studna I

Studna se nachází v SZ části nádvoří. Jedná se patrně o kopanou studnu, která byla patrně zbudována ve stejné době jako hlavní stavba, tedy asi v roce 1840. Stáří studny není známo a nebylo dohledáno. Průměr studny činí 2,5m, hloubka studny je asi 21,50m.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	21,50 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:		
prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+ 9 750,- Kč
druhých 5,00 m hloubky:	5,00 m * 3 810,- Kč/m	+ 19 050,- Kč
další hloubka:	11,50 m * 5 200,- Kč/m	+ 59 800,- Kč
<b>Základní cena celkem</b>		= <b>88 600,- Kč</b>
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		* 1,1500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		* 3,3440
<b>Upravená cena studny</b>		= <b>340 720,16 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 184 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků  
Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 184 / 200 = 92,0 %  
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>51 108,02 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,837
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>42 777,41 Kč</b>
<b>Studna I - zjištěná cena</b>	=	<b>42 777,41 Kč</b>

### 3. Studna II

Studna se nachází v SV části nádvoří. Jedná se patrně o kopanou studnu, která byla patrně zbudována ve stejné době jako hlavní stavba, tedy asi v roce 1840. Stáří studny není známo a nebylo dohledáno. Průměr studny činí 2,5m, hloubka studny je asi 21,50m.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	21,50 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:		
prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+ 9 750,- Kč
druhých 5,00 m hloubky:	5,00 m * 3 810,- Kč/m	+ 19 050,- Kč
další hloubka:	11,50 m * 5 200,- Kč/m	+ 59 800,- Kč
<b>Základní cena celkem</b>		<b>= 88 600,- Kč</b>
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3440
<b>Upravená cena studny</b>	=	<b>340 720,16 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 184 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 184 / 200 = 92,0 \%$   
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %  
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>51 108,02 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,837
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>42 777,41 Kč</b>
<b>Studna II - zjištěná cena</b>	=	<b>42 777,41 Kč</b>

#### 4. Plynovod NTL

Plynovod NTL je veden přibližně ze SZ rohu do JV rohu nádvoří. Zdrojem lokalizace je mapový podklad poskytnutý objednatelem. Potrubí je ocelové DN 50. Stáří není známo a nebylo dohledáno, odhadované stáří činí 33 roků.

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	21. Plynovody nízkotlaké a středotlaké
Profil potrubí DN v mm	50 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):	z trub ocelových
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2221
Množství:	85,00 m délky
Nemovitá věc je součástí pozemku	

##### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 215,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2380
Základní cena upravená cena Kč/m	=	<b>4 524,30</b>
<b>Plná cena:</b> 85,00 m * 4 524,30 Kč/m	=	<b>384 565,50 Kč</b>

##### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 33 / 40 = 82,5 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 82,5 \% / 100)$	*	0,175
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>67 298,96 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,837
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>56 329,23 Kč</b>
<b>Plynovod NTL - zjištěná cena</b>	=	<b>56 329,23 Kč</b>

#### 5. Kanalizace

Kanalizační potrubí je vedeno přibližně z JV rohu nádvoří do středu S části nádvoří a dále skrze průjezd do ulice Koželužská. Zdrojem lokalizace je mapový podklad poskytnutý objednatelem. Dimenze potrubí, hloubka uložení a použitý materiál nebyl zjištěn a nebyl dohledán, předpokládá se kameninové potrubí, v hloubce asi 2m, DN 400. Stáří není známo a nebylo dohledáno, odhadované stáří činí 33 roků. Součástí kanalizace jsou 3 šachty.

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	13. Kanalizace trubní
Profil potrubí DN v mm	400 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):	z trub kameninových
Hloubka uložení:	2,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2223
Množství:	75,00 m
Nemovitá věc je součástí pozemku	

## Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 831,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2970
Základní cena upravená cena Kč/m	=	<b>10 733,88</b>
<b>Plná cena:</b> 75,00 m * 10 733,88 Kč/m	=	<b>805 041,- Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 33 / 80 = 41,3 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 41,3 \% / 100)$	*	0,587
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>472 559,07 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,837
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>395 531,94 Kč</b>
<b>Kanalizace - zjištěná cena</b>	=	<b>395 531,94 Kč</b>

## 6. Kanalizační šachta I

Kanalizační šachta se nachází v JV rohu nádvoří, na trase kanalizačního potrubí. Zdrojem lokalizace je mapový podklad poskytnutý objednatelem. Šachta je betonová skružená. Stáří není známo a nebylo dohledáno, odhadované stáří činí 33 roků.

## Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.2.1. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	
<b>Výměra:</b>	1,00 ks

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	7 500,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2970
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<b>28 436,63</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 ks * 28 436,63 Kč/ks	=	<b>28 436,63 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 33 / 80 = 41,3 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 41,3 \% / 100)$	*	0,587
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>16 692,30 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,837
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>13 971,46 Kč</b>
<b>Kanalizační šachta I - zjištěná cena</b>	=	<b>13 971,46 Kč</b>



## 7. Kanalizační šachta II

Kanalizační šachta se nachází v JV části nádvoří, na trase kanalizačního potrubí. Zdrojem lokalizace je mapový podklad poskytnutý objednatelem. Šachta je betonová skružená. Stáří není známo a nebylo dohledáno, odhadované stáří činí 33 roků.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.2.1. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	
<b>Výměra:</b>	1,00 ks

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	7 500,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2970
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<b>28 436,63</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 ks * 28 436,63 Kč/ks	=	<b>28 436,63 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 33 / 80 = 41,3 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 41,3 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,587
=	<b>16 692,30 Kč</b>
*	0,837
=	<b>13 971,46 Kč</b>

**Kanalizační šachta II - zjištěná cena**

= **13 971,46 Kč**

## 8. Kanalizační šachta III

Kanalizační šachta se nachází ve středu S okraje nádvoří, před průjezdem do ulice, na trase kanalizačního potrubí. Zdrojem lokalizace je mapový podklad poskytnutý objednatelem. Šachta je betonová skružená. Stáří není známo a nebylo dohledáno, odhadované stáří činí 33 roků.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.2.1. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	
<b>Výměra:</b>	1,00 ks

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	7 500,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2970
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<b>28 436,63</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 ks * 28 436,63 Kč/ks	=	<b>28 436,63 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 33 / 80 = 41,3 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 41,3 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,587
=	<b>16 692,30 Kč</b>
*	0,837
=	<b>13 971,46 Kč</b>

**Kanalizační šachta III - zjištěná cena**

= **13 971,46 Kč**

## 9. Septik

Septik se nachází v JZ rohu nádvoří. Septik nyní neslouží svému účelu a je z části zasypaný. Stáří není známo a nebylo dohledáno, odhadované stáří činí 33 roků.

## Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.4.1. Septik do 15 m<sup>3</sup> OP

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2212

Nemovitá věc je součástí pozemku

## Výměra:

$1,7 * 0,9 * 0,8 = 1,22 \text{ m}^3$  obestavěného prostoru

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	3 500,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3420
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>13 451,55</b>
<b>Plná cena:</b> 1,22 m <sup>3</sup> * 13 451,55 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>16 410,89 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 33 / 80 = 41,3 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 41,3 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,587
=	<b>9 633,19 Kč</b>
*	0,837
=	<b>8 062,98 Kč</b>

**Septik - zjištěná cena**

= **8 062,98 Kč**

## 10. Lapač tuku

Lapač tuku se nachází v S okraji nádvoří, západně od průjezdu. Stáří není známo a nebylo dohledáno, odhadované stáří činí 33 roků.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.6.4. Lapač tuku přes 2 m<sup>3</sup> OP  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2212  
Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výměra:

$1,5 * 3,0 * 1,1 = 4,95 \text{ m}^3$  obestavěného prostoru

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	5 430,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3420
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>20 869,12</b>
<b>Plná cena:</b> $4,95 \text{ m}^3 * 20 869,12 \text{ Kč/m}^3$	=	<b>103 302,14 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 33 / 60 = 55,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 55,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,450
=	<b>46 485,96 Kč</b>
*	0,837
=	<b>38 908,75 Kč</b>

**Lapač tuku - zjištěná cena**

= **38 908,75 Kč**

## 11. Šachta zděná I

Jedná se o revizní šachtu na nádvoří. Stáří není známo a nebylo dohledáno, odhadované stáří činí 33 roků.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.3.2. Žumpa zděná z cihel  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2212  
Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výměra:

$1,2 * 1,1 * 1,1 = 1,45 \text{ m}^3$  obestavěného prostoru

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	2 150,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3420
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>8 263,09</b>
<b>Plná cena:</b> $1,45 \text{ m}^3 * 8 263,09 \text{ Kč/m}^3$	=	<b>11 981,48 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 33 / 50 = 66,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 66,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,340
=	<b>4 073,70 Kč</b>
*	0,837
=	<b>3 409,69 Kč</b>

Šachta zděná I - zjištěná cena

= **3 409,69 Kč**

### 12. Šachta zděná II

Jedná se o revizní šachtu na nádvoří. Stáří není známo a nebylo dohledáno, odhadované stáří činí 33 roků.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.3.2. Žumpa zděná z cihel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2212

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Výměra:

$1,8 * 1,0 * 2,3 = 4,14 \text{ m}^3$  obestavěného prostoru

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>3</sup>]

= 2 150,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,1500

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 3,3420

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>3</sup>]

= **8 263,09**

Plná cena:  $4,14 \text{ m}^3 * 8 263,09 \text{ Kč/m}^3$

= **34 209,19 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 33 / 50 = 66,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 66,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,340
=	<b>11 631,12 Kč</b>
*	0,837
=	<b>9 735,25 Kč</b>

Šachta zděná II - zjištěná cena

= **9 735,25 Kč**

### 13. Šachta zděná III

Jedná se o revizní šachtu na nádvoří. Stáří není známo a nebylo dohledáno, odhadované stáří činí 33 roků.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.3.2. Žumpa zděná z cihel  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2212  
Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Výměra:

$1,6 * 1,0 * 2,2 = 3,52 \text{ m}^3$  obestavěného prostoru

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	2 150,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3420
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>8 263,09</b>
<b>Plná cena:</b> $3,52 \text{ m}^3 * 8 263,09 \text{ Kč/m}^3$	=	<b>29 086,08 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 33 / 50 = 66,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 66,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

**Šachta zděná III - zjištěná cena**

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,0 \% / 100)$	*	0,340
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>9 889,27 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,837
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>8 277,32 Kč</b>
<b>Šachta zděná III - zjištěná cena</b>	=	<b>8 277,32 Kč</b>

### 14. Šachta zděná IV

Jedná se o revizní šachtu na nádvoří. Stáří není známo a nebylo dohledáno, odhadované stáří činí 33 roků.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.3.2. Žumpa zděná z cihel  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2212  
Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Výměra:

$1,1 * 2,1 * 1,0 = 2,31 \text{ m}^3$  obestavěného prostoru

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	2 150,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3420
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>8 263,09</b>
<b>Plná cena:</b> $2,31 \text{ m}^3 * 8 263,09 \text{ Kč/m}^3$	=	<b>19 087,74 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 33 / 50 = 66,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 66,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,340
=	<b>6 489,83 Kč</b>
*	0,837
=	<b>5 431,99 Kč</b>

Šachta zděná IV - zjištěná cena

= **5 431,99 Kč**

### 15. Opěrná zeď I

Opěrná zeď z kamene se nachází po téměř celé J délce nádvoří. Stáří není známo a nebylo dohledáno, zeď byla patrně zbudována ve stejné době jako hlavní stavba, tedy asi v roce 1840.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

11.3. Opěrné zdi z lomového kamene

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výměra:

$69,0 * 1,4 * 0,5 = 48,30 \text{ m}^3$  obestavěného prostoru

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>3</sup>]

= 1 850,-

Polohový koeficient  $K_S$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,1500

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 3,4450

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>3</sup>]

= **7 329,24**

Plná cena:  $48,30 \text{ m}^3 * 7 329,24 \text{ Kč/m}^3$

= **354 002,29 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 184 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 184 / 200 = 92,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	<b>53 100,34 Kč</b>
*	0,837
=	<b>44 444,98 Kč</b>

Opěrná zeď I - zjištěná cena

= **44 444,98 Kč**

## 16. Plochy z betonových dlaždic I

Plochy z betonových dlaždic 50/50 se nachází po téměř celé J délce nádvoří, nad opěrnou zdí směrem k hlavní stavbě. Stáří není známo a nebylo dohledáno, odhadované stáří činí 33 roků.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.5. Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z kameniva

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výměra:

$$69,0 * 6,0 = 414,00 \text{ m}^2$$

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	205,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>750,86</b>
<b>Plná cena:</b> 414,00 m <sup>2</sup> * 750,86 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>310 856,04 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 33 / 50 = 66,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 66,0 % / 100)

$$* \quad 0,340$$

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

$$= \quad \mathbf{105\ 691,05\ Kč}$$

Koeficient pp

$$* \quad 0,837$$

Cena stavby CS

$$= \quad \mathbf{88\ 463,41\ Kč}$$

**Plochy z betonových dlaždic I - zjištěná cena**

$$= \quad \mathbf{88\ 463,41\ Kč}$$

## 17. Plochy z betonových dlaždic II

Plochy z betonových dlaždic 50/50 se nachází po celé Z, S (mimo průjezd), kolem hlavní stavby. Stáří není známo a nebylo dohledáno, odhadované stáří činí 33 roků.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.5. Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z kameniva

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výměra:

$$(37,0 + 35,0 + 35,0 + 43,0) * 2,1 = 315,00 \text{ m}^2$$

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	205,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<u>750,86</u>
<b>Plná cena:</b> 315,00 m <sup>2</sup> * 750,86 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>236 520,90 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 33 / 50 = 66,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 66,0 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

	*	0,340
	=	<u>80 417,11 Kč</u>
	*	0,837
	=	<u>67 309,12 Kč</u>

**Plochy z betonových dlaždic II - zjištěná cena**

= **67 309,12 Kč**

### 18. Plochy dlážděné z kamene

Plochy dlážděné z kamene se nacházejí na převážné části celého nádvoří. Stáří není známo a nebylo dohledáno, zeď byla patrně zbudována ve stejné době jako hlavní stavba, tedy asi v roce 1840.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.15. Plochy z lomového kamene s mezerami,  
podklad štěrkopísek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výměra:

$$65,0 * 24,0 + 12,0 * 4,0 + 12,0 * 9,0 = 1\,716,00 \text{ m}^2$$

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	65,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<u>238,08</u>
<b>Plná cena:</b> 1 716,00 m <sup>2</sup> * 238,08 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>408 545,28 Kč</b>



### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 184 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 184 / 200 = 92,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	<b>61 281,79 Kč</b>
*	0,837
=	<b>51 292,86 Kč</b>

**Plochy dlážděné z kamene - zjištěná cena**

= **51 292,86 Kč**

### 19. Žlab

Žlab z betonových tvarovek se nachází v S části nádvoří, je veden téměř skrze celé nádvoří od Z po V. Stáří není známo a nebylo dohledáno, odhadované stáří činí 33 roků.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

10.5. Rigoly ze žlabovek TMB, lože z kameniva

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:**

78,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 120,-

Polohový koeficient K<sub>3</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,1500

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 3,1850

Základní cena upravená [Kč/m]

= **439,53**

**Plná cena:** 78,00 m \* 439,53 Kč/m

= **34 283,34 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 33 / 50 = 66,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 66,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,340
=	<b>11 656,34 Kč</b>
*	0,837
=	<b>9 756,36 Kč</b>

**Žlab - zjištěná cena**

= **9 756,36 Kč**

### 20. Obrubník betonový

Betonový obrubník se nachází kolem hlavní stavby a v dalších místech na nádvoří. Stáří není známo a nebylo dohledáno, odhadované stáří činí 33 roků.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

9.13. Obrubník betonový - montovaný do průřezu  
0,05 m<sup>2</sup>, lože z betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:**

$$12,0+22,0+34,0+35,0+35,0+38,0 = 176,00 \text{ m}$$

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	370,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>1 355,22</b>
<b>Plná cena:</b> 176,00 m * 1 355,22 Kč/m	=	<b>238 518,72 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 33 / 50 = 66,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 66,0 \% / 100)$

*	0,340
---	-------

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

=	<b>81 096,36 Kč</b>
---	---------------------

Koeficient pp

*	0,837
---	-------

**Cena stavby CS**

=	<b>67 877,65 Kč</b>
---	---------------------

**Obrubník betonový - zjištěná cena**

=	<b>67 877,65 Kč</b>
---	---------------------

**21. Opěrná zeď II**

Opěrná zeď z kamene se nachází vně hlavního objektu, podél jeho Z části, na části pozemku parc. č. 84/15 ve vlastnictví jiného subjektu - město Olomouc. Opěrná zeď vytváří tzv. „Anglický dvorek“. Šířka opěrné zdi je odhadována na 1m. Stáří není známo a nebylo dohledáno, zeď byla patrně zbudována ve stejné době jako hlavní stavba, tedy asi v roce 1840.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17  
Typ stavby: 3. Opěrné zdi  
Objekt: Opěrné zdi  
Konstrukční charakteristika (druh svislé konstrukce): zděná z kamene  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 242  
Množství:  $78,0*6,0/2*1,0 = 234,00 \text{ m}^3$   
Nemovitá věc není součástí pozemku

**Ocenění**

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 350,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4450
Základní cena upravená cena Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>9 310,11</b>
<b>Plná cena:</b> 234,00 m <sup>3</sup> * 9 310,11 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>2 178 565,74 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 184 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 184 / 200 = 92,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,150
=	<b>326 784,86 Kč</b>
*	1,160
=	<b>379 070,44 Kč</b>

**Opěrná zed' II - zjištěná cena**

= **379 070,44 Kč**

### 22. Opěrná zed' III

Opěrná zed' z kamene se nachází vně hlavního objektu, podél jeho V části, na části pozemku parc. č. 116/109 ve vlastnictví jiného subjektu - město Olomouc. Opěrná zed' vytváří tzv. „Anglický dvorek“. Šířka opěrné zdi je odhadována na 1m. Stáří není známo a nebylo dohledáno, zed' byla patrně zbudována ve stejné době jako hlavní stavba, tedy asi v roce 1840.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17  
Typ stavby: 3. Opěrné zdi  
Objekt: Opěrné zdi  
Konstrukční charakteristika (druh svislé konstrukce): zděná z kamene  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 242  
Množství:  $78,0 * 6,0 / 2 * 1,0 = 234,00 \text{ m}^3$   
Nemovitá věc není součástí pozemku

#### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena Kč/m<sup>3</sup>

**Plná cena:**  $234,00 \text{ m}^3 * 9 310,11 \text{ Kč/m}^3$

=	2 350,-
*	1,1500
*	3,4450
=	<b>9 310,11</b>
=	<b>2 178 565,74 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 184 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 184 / 200 = 92,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,150
=	<b>326 784,86 Kč</b>
*	1,160
=	<b>379 070,44 Kč</b>

**Opěrná zed' III - zjištěná cena**

= **379 070,44 Kč**

### 23. Plot z kovových profilů

Kovový plot kovaný se zděnými sloupy se nachází vně hlavní stavby, podél její Z a V strany a na mostcích. Stáří není známo a nebylo dohledáno, odhadované stáří činí 53 roků.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.3.2. Plot z kovových profilů - kovářské provedení, zděné nebo kovové sloupky

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 122

Nemovitá věc není součástí pozemku

#### Výměra:

$174,0 * 1,0 = 174,00 \text{ m}^2$  pohledové plochy

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	1 650,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0110
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>5 713,37</b>
<b>Plná cena:</b> $174,00 \text{ m}^2 * 5 713,37 \text{ Kč/m}^2$	=	<b>994 126,38 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 53 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 53 / 55 = 96,4 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

**Plot z kovových profilů - zjištěná cena**

### 24. Mostek I

Mostek tvořený klenbou z cihel se nachází vně hlavního objektu, z jeho Z strany, mezi opěrnou zdí a hlavním objektem, na části pozemku parc. č. 84/15 ve vlastnictví jiného subjektu - město Olomouc. Stáří není známo a nebylo dohledáno, zeď byla patrně zbudována ve stejné době jako hlavní stavba, tedy asi v roce 1840.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 4. Mosty

Objekt: Mosty průmyslové, lávky pro chodce

Konstrukční charakteristika (druh vodorovné nosné konstrukce): montovaná z dílců betonových předpjatých

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2141

Množství:  $5,0 * 2,0 = 10,00 \text{ m}^2$

Nemovitá věc není součástí pozemku

## Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	8 837,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8970
Základní cena upravená cena Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>29 440,91</b>
<b>Plná cena:</b> 10,00 m <sup>2</sup> * 29 440,91 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>294 409,10 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 184 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 184 / 200 = 92,0 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>44 161,37 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,160
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>51 227,19 Kč</b>
<b>Mostek I - zjištěná cena</b>	=	<b>51 227,19 Kč</b>

## 25. Mostek II

Mostek tvořený klenbou z cihel se nachází vně hlavního objektu, z jeho V strany, mezi opěrnou zdí a hlavním objektem, na části pozemku parc. č. 116/109 ve vlastnictví jiného subjektu - město Olomouc. Stáří není známo a nebylo dohledáno, zeď byla patrně zbudována ve stejné době jako hlavní stavba, tedy asi v roce 1840.

## Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	4. Mosty
Objekt	Mosty průmyslové, lávky pro chodce
Konstrukční charakteristika (druh vodorovné nosné konstrukce):	montovaná z dílců betonových předpjatých
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2141
Množství: 2,5*2,0 = 5,00 m <sup>2</sup>	
Nemovitá věc není součástí pozemku	

## Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	8 837,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8970
Základní cena upravená cena Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>29 440,91</b>
<b>Plná cena:</b> 5,00 m <sup>2</sup> * 29 440,91 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>147 204,55 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 184 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 184 / 200 = 92,0 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>22 080,68 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,160
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>25 613,59 Kč</b>
<b>Mostek II - zjištěná cena</b>	=	<b>25 613,59 Kč</b>

## 26. Mostek III

Mostek tvořený klenbou z cihel se nachází vně hlavního objektu, z jeho V strany, mezi opěrnou zdí a hlavním objektem, na části pozemku parc. č. 116/109 ve vlastnictví jiného subjektu - město Olomouc. Stáří není známo a nebylo dohledáno, zeď byla patrně zbudována ve stejné době jako hlavní stavba, tedy asi v roce 1840.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	4. Mosty
Objekt	Mosty průmyslové, lávky pro chodce
Konstrukční charakteristika (druh vodorovné nosné konstrukce):	montovaná z dílců betonových předpjatých
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2141
Množství: 4,0*2,0 = 8,00 m <sup>2</sup>	
Nemovitá věc není součástí pozemku	

### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	8 837,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8970
Základní cena upravená cena Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>29 440,91</b>
<b>Plná cena:</b> 8,00 m <sup>2</sup> * 29 440,91 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>235 527,28 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 184 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 184 / 200 = 92,0 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>35 329,09 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,160
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>40 981,74 Kč</b>
<b>Mostek III - zjištěná cena</b>	=	<b>40 981,74 Kč</b>

## 27. Opěrná zeď IV

Opěrná zeď z kamene se nachází vně hlavního objektu, podél jeho J části, na části pozemku parc. č. 116/46 a 116/53 ve vlastnictví jiného subjektu - město Olomouc. Opěrná zeď vytváří „Unikátní větrací tunel“. Šířka opěrné zdi je odhadována na 1m. Mezi opěrnou zdí a hlavním objektem je most, na kterém se nachází chodník pro pěší. Stáří není známo a nebylo dohledáno, zeď byla patrně zbudována ve stejné době jako hlavní stavba, tedy asi v roce 1840.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17  
Typ stavby: 3. Opěrné zdi  
Objekt: Opěrné zdi  
Konstrukční charakteristika (druh svíslé konstrukce): zděná z kamene  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 242  
Množství:  $117,0 \cdot 6,0 \cdot 1,0 = 702,00 \text{ m}^3$   
Nemovitá věc není součástí pozemku

### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 350,-
Polohový koeficient $K_S$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4450
Základní cena upravená cena Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>9 310,11</b>
<b>Plná cena:</b> $702,00 \text{ m}^3 \cdot 9 310,11 \text{ Kč/m}^3$	=	<b>6 535 697,22 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 184 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků  
Opotřebení:  $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 184 / 200 = 92,0 \%$   
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %  
Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

### Nákladová cena stavby $CS_N$

Koeficient pp

### Cena stavby CS

*	0,150
=	<b>980 354,58 Kč</b>
*	1,160
=	<b>1 137 211,31 Kč</b>

### Opěrná zeď IV - zjištěná cena

= **1 137 211,31 Kč**

## 28. Mostek IV

Mostek tvořený klenbou z cihel se nachází vně hlavního objektu, podél jeho J části, na části pozemku parc. č. 116/46 a 116/53 ve vlastnictví jiného subjektu - město Olomouc. Mostek tvoří zastřešující část „Unikátního větracího tunelu“, je pochozí, nachází se na něm chodník pro pěší. Stáří není známo a nebylo dohledáno, zeď byla patrně zbudována ve stejné době jako hlavní stavba, tedy asi v roce 1840.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17  
Typ stavby: 4. Mosty  
Objekt: Mosty průmyslové, lávky pro chodce  
Konstrukční charakteristika (druh vodorovné nosné konstrukce): montovaná z dílců betonových předpjatých  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2141  
Množství:  $117,0 \cdot 1,0 = 117,00 \text{ m}^2$   
Nemovitá věc není součástí pozemku

## Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	8 837,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8970
Základní cena upravená cena Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>29 440,91</b>
<b>Plná cena:</b> 117,00 m <sup>2</sup> * 29 440,91 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>3 444 586,47 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 184 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 184 / 200 = 92,0 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>516 687,97 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,160
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>599 358,05 Kč</b>
<b>Mostek IV - zjištěná cena</b>	=	<b>599 358,05 Kč</b>

## 29. Pozemek parc. č. st. 144/1

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,900$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,930$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,900 * 1,000 * 0,930 = 0,837$$



**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	10 240,-	0,837		8 570,88

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 144/1	9 158	8 570,88	78 492 119,04
Stavební pozemek - celkem			9 158		<b>78 492 119,04</b>

**Pozemek parc. č. st. 144/1 - zjištěná cena celkem = 78 492 119,04 Kč**

**30. Trvalé porosty**

Na nádvoří se nachází 2x lípa srdčitá. Jeden ze stromů je suchý a určený k odstranění, druhý vykazuje známky poškození menšího rozsahu.

**Okrasné rostliny: příloha č. 39**

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
lípa srdčitá			34 roků	1,00 ks
Listnaté stromy III	25 160,-	- 20 %	20 128,-	20 128,-
lípa srdčitá			34 roků	1,00 ks
Listnaté stromy III	25 160,-	- 99 %	251,60	251,60
Součet:				20 379,60
Koeficient stanoviště K <sub>z</sub> (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 20)			*	1,150
Celkem - okrasné rostliny				<b>= 17 577,40 Kč</b>
<b>Trvalé porosty - zjištěná cena celkem</b>				<b>= 17 577,40 Kč</b>

## Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

### 1. Věcné břemeno I

Na předmětné nemovité věci vázne věcné břemeno zřizování a provozování vedení a opravy trolejových závěsů dle Smlouvy o zřízení věcného břemene č. 0729/22-01/38-B ze dne 16.12.2003 pro Dopravní podnik města Olomouce, a.s., Koželužská 563/1, 779 00 Olomouc, IČ: 47676639.

Věcné břemeno je zřízeno na dobu neurčitou za jednorázovou náhradu ve výši 90.000 Kč.

#### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb.odst. 4).

Druh věcného břemene: reálné břemeno - vykupitelné dle §16b zákona

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

V případě reálného věcného břemene nebo práva z vykupitelné služebnosti se hodnota stanovuje ve výši náhrady.

*Náhrada reálného břemene byla stanovena smluvně ve výši:* 90 000,- Kč

**Hodnota věcného břemene činí** = **90 000,- Kč**

### 2. Věcné břemeno II

Na předmětné nemovité věci vázne věcné břemeno umístění, provozování, úpravy a údržbu energetického zařízení dle smlouvy o zřízení věcného břemene č. UZSVM/OOL/3249/2020-OOLH, ze dne 1.12.2020 pro ČEZ Distribuce, a.s., se sídlem Děčín-Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 405 02, IČ: 24729035.

Věcné břemeno je zřízeno na dobu existence zařízení, tedy na dobu neurčitou za jednorázovou náhradu ve výši 211.099 Kč.

#### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb.odst. 4).

Druh věcného břemene: reálné břemeno - vykupitelné dle §16b zákona

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

V případě reálného věcného břemene nebo práva z vykupitelné služebnosti se hodnota stanovuje ve výši náhrady.

*Náhrada reálného břemene byla stanovena smluvně ve výši:* 211 099,- Kč

**Hodnota věcného břemene činí** = **211 099,- Kč**

### 3. Věcné břemeno III

Na předmětné nemovité věci vázne věcné břemeno služebnosti inženýrské sítě pro umístění, provozování, úpravu a údržbu energetického zařízení (kabelového vedení NN, rozvodná a elektroměrová skříň) dle zápisu o zřízení služebnosti inženýrské sítě č. UZSVM/OOL/6309/2020-OOLH pro Ministerstvo obrany, se sídlem Tychonova 221/1, 160 00 Praha 6, IČ: 60162694.

Věcné břemeno je zřízeno na dobu existence inženýrské sítě, tedy na dobu neurčitou, bezúplatně.

### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

#### Zjištěná cena nemovité věci

Název

Zjištěná cena [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Stavba č.p. 803			
165 497 857,67	8 274 892,88	0,00	
celkový roční užitek		8 274 892,88	
výměra nemovité věci: zatížená / celkem		* 321,00 / 19 363,00	= 137 181,25
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]			137 181,25
Koeficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)			* 20 %
Roční užitek: [Kč]			= 27 436,25
Míra kapitalizace: 6,50 %			
$CB_N = \text{roční užitek} / p$			
$CB_N = 27\,436,25 / 6,5 \%$			

**Hodnota věcného břemene činí** = **422 096,15 Kč**

### 4. Věcné břemeno IV

Na předmětné nemovité věci vázne věcné břemeno služebnosti inženýrské sítě - umístění, provozování, úpravy a údržbu čtyř kusů výložníků veřejného osvětlení se svítidly včetně rozvodné elektroinstalace a vodiči dle smlouvy o zřízení věcného břemene č. UZSVM/OOL/242/2021-OOLH pro Statutární město Olomouc, se sídlem Horní náměstí 583, 771 27 Olomouc.

Věcné břemeno je zřízeno na dobu existence inženýrské sítě, tedy na dobu neurčitou za jednorázovou náhradu ve výši 20.000 Kč.

### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb.odst. 4).

Druh věcného břemene: reálné břemeno - vykupitelné dle §16b zákona

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

V případě reálného věcného břemene nebo práva z vykupitelné služebnosti se hodnota stanovuje ve výši náhrady.

*Náhrada reálného břemene byla stanovena smluvně ve výši:* 20 000,- Kč

**Hodnota věcného břemene činí** = **20 000,- Kč**

## Výsledky analýzy dat

1. Stavba č.p. 803	165 497 858,- Kč
2. Studna I	42 777,- Kč
3. Studna II	42 777,- Kč
4. Plynovod NTL	56 329,- Kč
5. Kanalizace	395 532,- Kč
6. Kanalizační šachta I	13 971,- Kč
7. Kanalizační šachta II	13 971,- Kč
8. Kanalizační šachta III	13 971,- Kč
9. Septik	8 063,- Kč
10. Lapač tuku	38 909,- Kč
11. Šachta zděná I	3 410,- Kč
12. Šachta zděná II	9 735,- Kč
13. Šachta zděná III	8 277,- Kč
14. Šachta zděná IV	5 432,- Kč
15. Opěrná zeď I	44 445,- Kč
16. Plochy z betonových dlaždic I	88 463,- Kč
17. Plochy z betonových dlaždic II	67 309,- Kč
18. Plochy dlážděné z kamene	51 293,- Kč
19. Žlab	9 756,- Kč
20. Obrubník betonový	67 878,- Kč
21. Opěrná zeď II	379 070,- Kč
22. Opěrná zeď III	379 070,- Kč
23. Plot z kovových profilů	172 978,- Kč
24. Mostek I	51 227,- Kč
25. Mostek II	25 614,- Kč
26. Mostek III	40 982,- Kč
27. Opěrná zeď IV	1 137 211,- Kč
28. Mostek IV	599 358,- Kč
29. Pozemek parc. č. st. 144/1	78 492 119,- Kč
30. Trvalé porosty	17 577,- Kč
Ocenění - celkem:	<b>247 775 362,- Kč</b>
<b>Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku</b>	
1. Věcné břemeno I	-90 000,- Kč
2. Věcné břemeno II	- 211 099,- Kč
3. Věcné břemeno III	- 422 096,- Kč
4. Věcné břemeno IV	-20 000,- Kč
Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem:	<b>- 743 195,- Kč</b>
Výsledná zjištěná cena po odečtení břemen a závad - celkem:	<b>247 032 167,- Kč</b>
<b>Výsledná zjištěná cena - celkem:</b>	<b>247 032 167,- Kč</b>
<b>Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b>247 032 170,- Kč</b>

## **II) Ocenění tržním porovnáním**

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit cenu oceňované nemovitosti.

Na základě analýzy místního realitního trhu lze prohlásit, že přímo v Olomouci nebyly dohledány realizované prodeje nebo nabídky obdobného nemovitého majetku v posledních letech. Analýzou prošla vlastní databáze nabízených a prodaných nemovitých věcí, realitní weby, katastr nemovitostí, a to s negativním výsledkem. Pokud byly nalezeny potenciálně srovnatelné objekty, které byly obchodovány, zpracovatel k nim má pouze minimum informací (především není znám celkový stav objektu, využití, plochy, příslušenství a rovněž není prokázáno, zda byl obchod uzavřen za běžných tržních podmínek) a takové srovnání by mohlo být zavádějící. Oceňovaný objekt je velmi specifický, a to především svojí rozlohou užitné plochy, je zapsán jako nemovitá kulturní památka a nachází se v centru krajského města.

Z výše uvedených důvodů je předmětný soubor nemovitostí srovnáván s objekty v jiných krajských nebo okresních městech. Ač se jedná o relativně vzdálené lokality, u podobných nemovitých věcí komerčního charakteru je lze pro potřeby tržního porovnání připodobnit.

Ocenění srovnávací metodou je provedeno na základě srovnání s realizovanými prodeji a nabídkami podobných nemovitostí.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny níže.

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

### 1. Identifikace

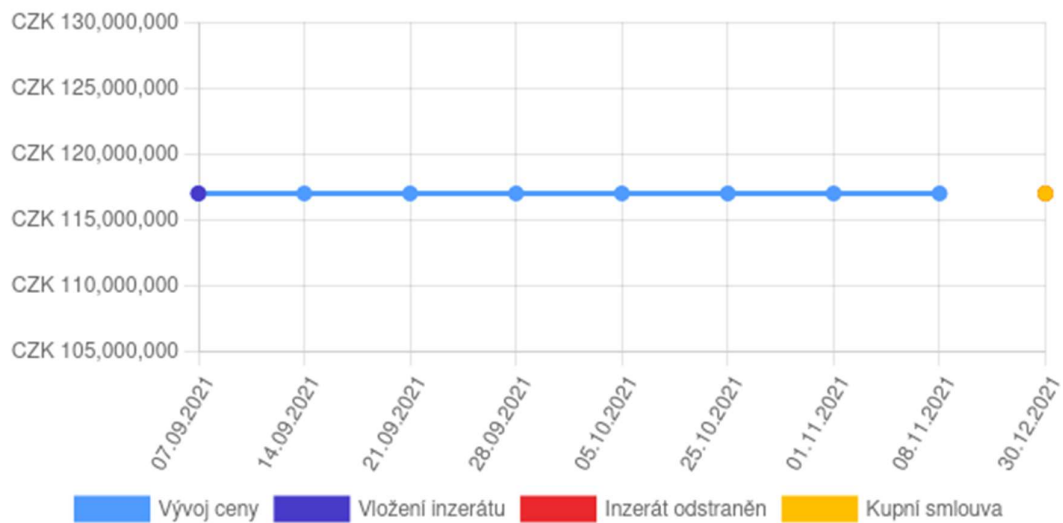


Nebytový prostor / kancelář, 7743 m<sup>2</sup>, Nádražní č.p. 118/7, Brno, okres Brno-město

Celková cena: 117 000 000 Kč

Lokalita: Nádražní č.p. 118/7, Brno, okres Brno-město

### 2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

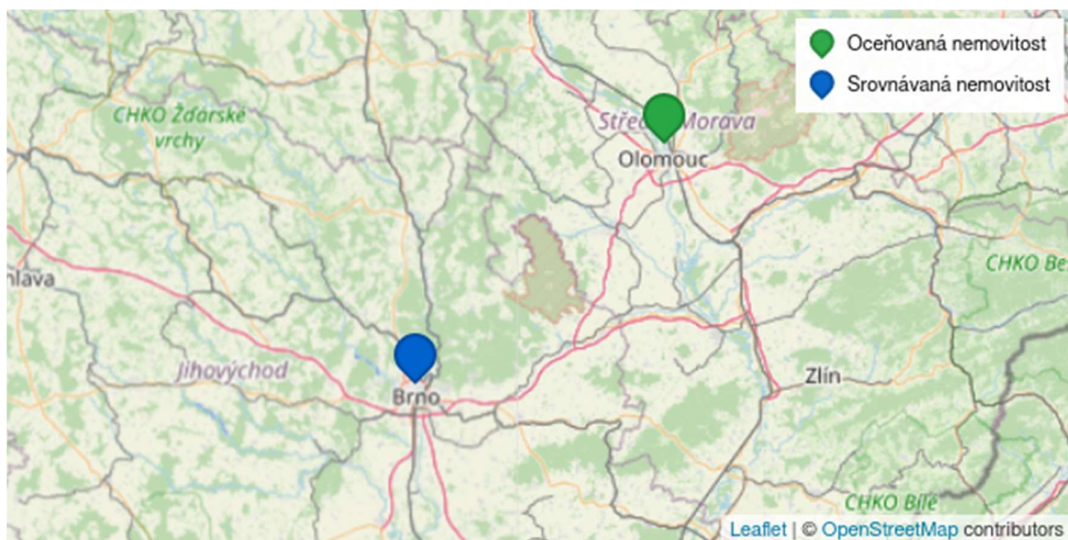
<b>Lokalita</b>	Nádražní č.p. 118/7, Brno, okres Brno-město	<b>Cena dle KS</b>	117 000 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	30.12.2021	<b>Číslo řízení</b>	V-31556/2021-702
<b>Poznámka k ceně</b>	Vyvolávací cena	<b>Konstrukce</b>	Smíšená
<b>Typ objektu</b>	Patrový	<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění
<b>Podlahová plocha</b>	7743 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	7743 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Centrum obce	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Voda</b>	Vodovod		

Nabízíme k prodeji stavbu č. p. 118, stavba pro dopravu, k. ú. Město Brno, obec Brno, LV č. 396, KÚ pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město. Stavba se nachází na pozemku jiného vlastníka (České dráhy, a.s.). České dráhy, a.s., mají ze zákona předkupní právo ke koupi budovy. Areál je ve vlastnictví České republiky, s nímž má Česká pošta, s.p., právo hospodařit, v souladu se zákonem č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů. Bližší informace o nemovitosti, způsobu prodeje, termínech prohlídek nemovitosti a podmínkách účasti v E-aukci jsou k dispozici na stránkách České pošty, s.p., v sekci Prodej a pronájem nemovitosti, případně je zašleme na vyžádání. Nemovitost se nachází v centru města, v těsném sousedství hlavního vlakového nádraží. Jedná se o aktivní poštu Brno 2. Budova je ČP využívána asi z 1/4. Ostatní prostory jsou již prázdné. Začátkem května 2022 by mělo dojít k redislukaci, čímž budou uvolněny i zbývající prostory. V případě prodeje před dokončenou redislukací bude zachování poštovního provozu řešeno krátkodobou nájemní smlouvou. Stavba má dvě podzemní a pět nadzemních podlaží, je postaven ve funkcionalistickém stylu podle návrhu Bohuslava Fukse a jedná se o kulturní památku. Součástí objektu je garáž a peron. Přístup k objektu je možný po zpevněné komunikaci. Nemovitost je napojena na el. energii, vodu, kanalizaci a teplovod. Okolní zástavbu tvoří zejména nádraží, obchodní prostory, objekty občanské vybavenosti a bytové domy. Dispoziční řešení: □ 2.PP – chodby, schodiště, strojovny výtahů, výtah nákladní, výměňiková stanice, sklady, archiv, bývalé kryty CO □ 1.PP – chodby, schodiště, výtahy, trafostanice, rozvodna NN, hlavní uzávěr vody, strojovny, šatny, sociální zázemí, kuchyňka, denní místnost, dílny, sklady □ 1.NP – vstupní hala, chodby, schodiště, výtahy, přepážkové haly, třídírny, sklady, kanceláře, garáž, peron, odpočívárny, sociální zázemí, trezory □ 2.NP – chodby, schodiště, výtahy, vestibul, přepážkové haly, kanceláře, pokladna, sklady, sociální zázemí, šatna, počítačové centrum □ 3.NP – chodby, schodiště, výtahy, kanceláře, třídírny, sklady, sál doručovatelů, šatny, sociální zázemí, denní místnost, kuchyňka □ 4.NP – chodba, schodiště, výtah, strojovna vzduchotechniky, kanceláře, sklady, sociální zázemí □ 5.NP – chodba, strojovna výtahu, strojovna, kanceláře, sociální zázemí, inspekční pokoje, bývalý byt domovnice Objekt byl postaven v letech 1937–1940. Byla prováděna převážně běžná údržba, v letech 2004-2005 výměna oken na jižní straně (od nádraží) a v roce 2011 celková rekonstrukce výtahu páternoster. V platném územním plánu se objekt nachází v ploše stavební navrhované OV – plocha pro veřejnou vybavenost – veřejná správa. Na dané území se vztahuje Regulační plán MPR Brno. Nemovitost je prodávána formou E-aukce, která bude probíhat na webovém portále. Minimální nabídková cena činí 117 000 000 Kč. Výše požadované kauce činí 11 700 000 Kč (10% z minimální nabídkové ceny).

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení





## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

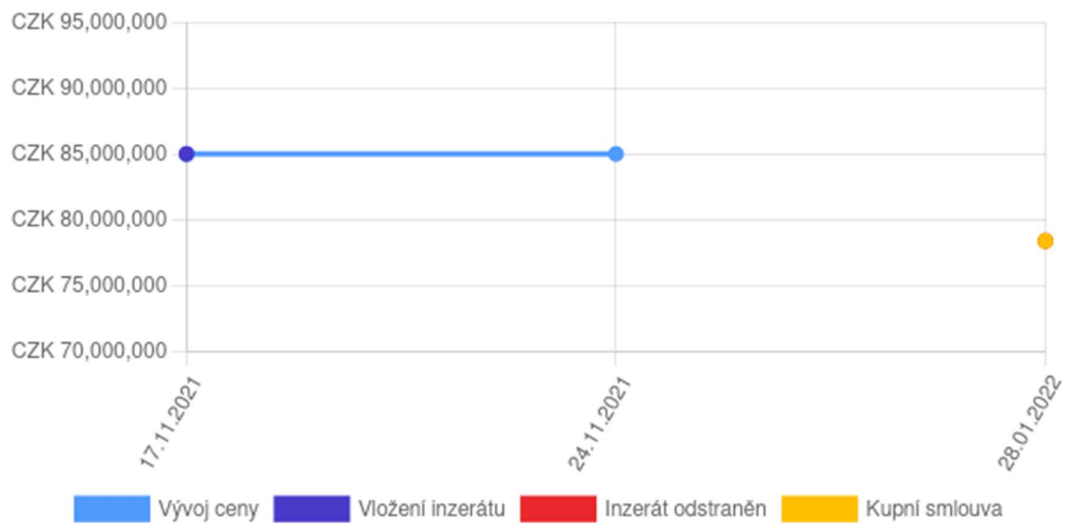


Nebytový prostor / kancelář, 4158 m<sup>2</sup>, Koliště č.p. 52/73, Brno, okres Brno-město

Celková cena: 78 400 000 Kč

Lokalita: Koliště č.p. 52/73, Brno, okres Brno-město

### 2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

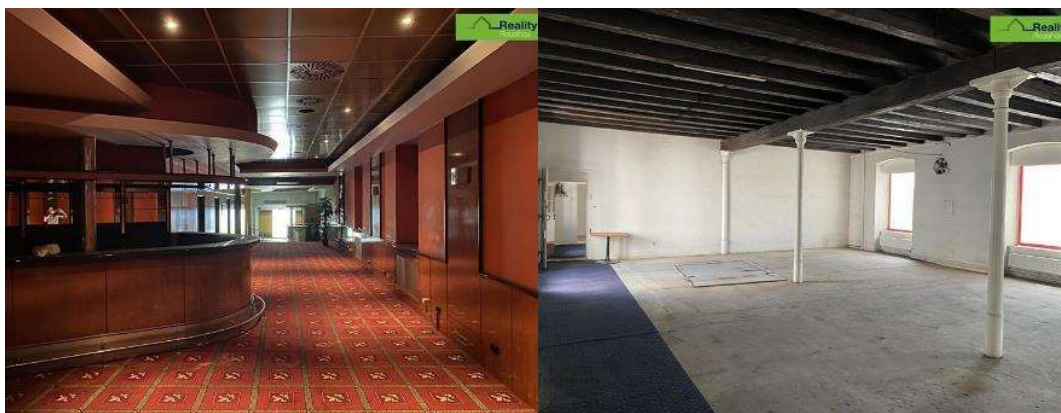


### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Koliště č.p. 52/73, Brno, okres Brno-město	<b>Cena dle KS</b>	78 400 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	28.01.2022	<b>Číslo řízení</b>	V-2149/2022-702
<b>Poznámka k ceně</b>	včetně právního servisu, včetně provize RK	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Typ objektu</b>	Patrový
<b>Elektrina</b>	230V a 400V, 230V	<b>Zastavěná plocha</b>	1080 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	4158 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Centrum obce
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Voda</b>	Vodovod		

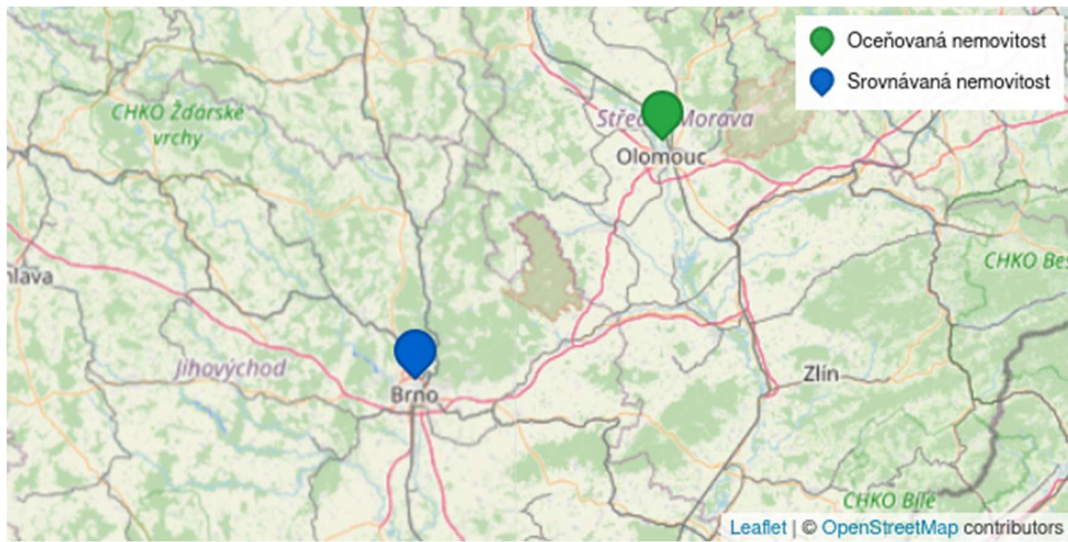
V zastoupení majitele nabízíme k prodeji nárožní budovu stojící na křižovatce ulic Křenová/Koliště v centru města Brna, v těsné blízkosti nákupní galerie Vaňkovka a Hlavního vlakového nádraží. Objekt Křenová 1A je unikátní investiční příležitost v žádané lokalitě Brno-střed. Dle platného územního plánu města Brna se jedná o smíšené plochy centrálního charakteru. Přípustné jsou obchodní, kancelářské a správní budovy; maloobchodní provozovny do velikosti 1500 m<sup>2</sup> prodejní plochy; bytové domy v rozsahu 50%. Dle návrhu nového územního plánu města Brna, spadá objekt Křenová 1A do kategorie budov s povolenou výškovou úrovní až 40 m. Objekt má tvar písmene U, se dvěma nadzemními a jedním podzemním podlažím a podkrovím. Konstrukce jsou v dobrém technickém stavu, odpovídajícím stáří nemovitosti. Část projektové dokumentace stávajícího stavu naleznete v galerii tohoto inzerátu. Budova z přelomu 19. století byla sídlem textilní továrny. Architektura objektu proto nese atraktivní industriální prvky, které jsou nedílnou součástí budov v centru Brna. Technický stav budovy - budova a její nosné konstrukce jsou v dobrém stavu. Rozvoj lokality - tato žádaná lokalita prochází dynamickým rozvojem. Najdeme zde např. Palác Krona, Rezidence Mosilana, Hotel Metropol, Czechner Factory Park, Palác Trnitá a další.

### 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 1500 m<sup>2</sup>, Cejl č.p. 254/52, Brno, okres Brno-město

Celková cena: 28 000 000 Kč

Lokalita: Cejl č.p. 254/52, Brno, okres Brno-město

### 2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)





### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

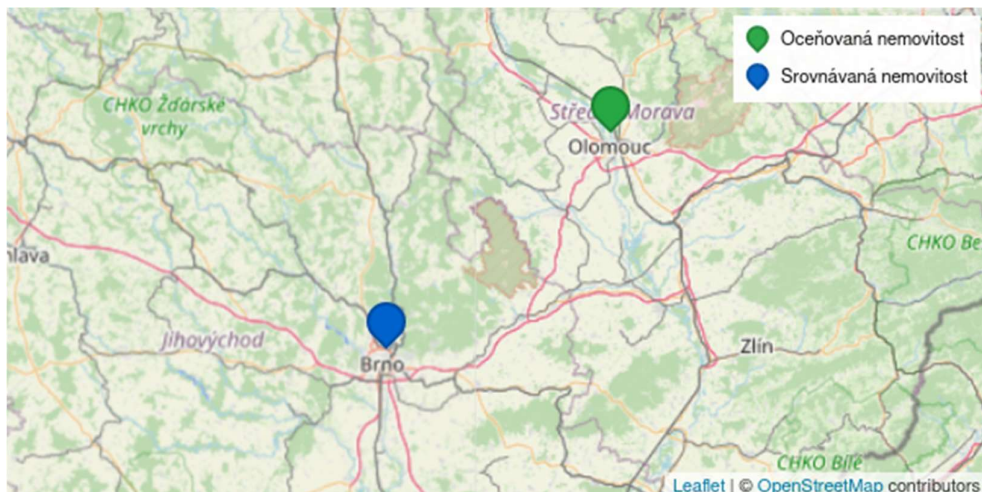
<b>Lokalita</b>	Cejl č.p. 254/52, Brno, okres Brno-město	<b>Cena dle KS</b>	28 000 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	13.12.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-23115/2023-702
<b>Konstrukce</b>	Smíšená	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Užitná plocha</b>	1500 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Centrum obce
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Voda</b>	Vodovod	<b>Druh komerční nemovitosti</b>	Jiné

Exkluzivně nabízíme k prodeji jednu z nejkrásnějších nemovitostí v širším centru Brna. Zastavěná plocha 700 M2, pozemek okolo nemovitosti 800M2. Nemovitost je celá podsklepená. Využití - sídlo firmy, showroom, posilovna, divadelní a taneční sál... Případně též byty ( možné zbudování cca 1000 M2 loftových bytů).Nemovitost je v současné době vedena jako občanská vybavenost, takže při zachování vnějšího vzhledu je možné téměř jakékoli využití a vnitřní přestavba. Objekt je památkově chráněn, je zapsán v ÚSKP.

### 4. Fotodokumentace



### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

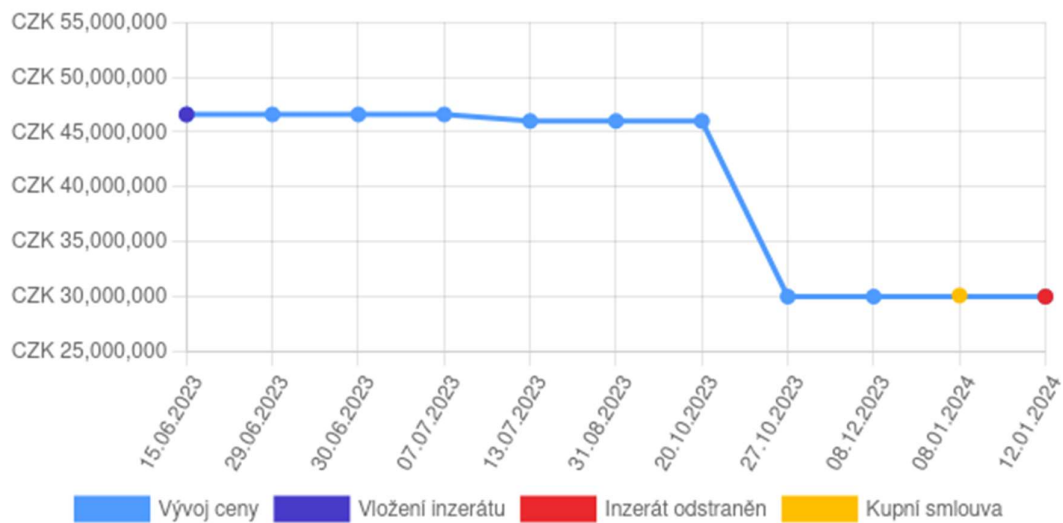


Nebytový prostor / kancelář, 3713 m<sup>2</sup>,  
Pikartská, Ostrava, okres Ostrava-město

Celková cena: 30 100 000 Kč

Lokalita: Pikartská, Ostrava, okres Ostrava-město

### 2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Pikartská, Ostrava, okres Ostrava-město	<b>Cena dle KS</b>	30 100 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	08.01.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-257/2024-807
<b>Vlastnictví</b>	Jiné	<b>Poznámka k ceně</b>	Vyvolávací cena dražby!
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Plocha pozemku</b>	5351 m <sup>2</sup>
<b>Typ objektu</b>	Patrový	<b>Elektřina</b>	230V a 400V
<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění, Plynový kotel	<b>Užitná plocha</b>	3713 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	5	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Voda</b>	Vodovod		

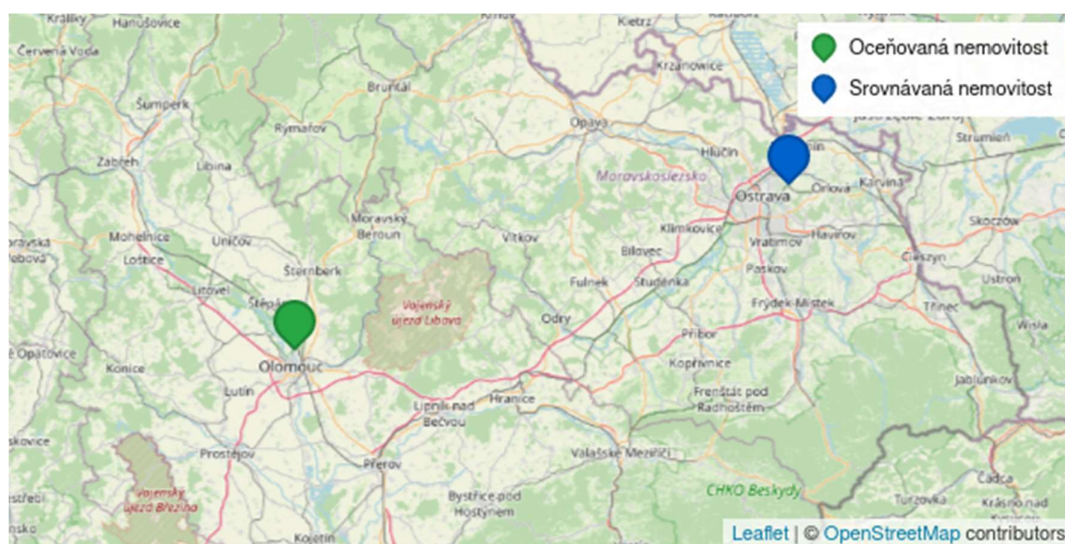
Nemovitě věci leží přibližně 4 km na východ od samotného centra statutárního města Ostrava. Potenciál tato lokalita skýtá spíše pro investory, kteří zde mohou situovat zázemí firem na periferii města s výbornou dostupností centra Ostravy. Nemovitě věci jsou umístěny v ulici Pikartská, přímo v průmyslovém areálu společnosti VVUÚ, a. s., který je situován odlehleji od okolní zástavby. Svým umístěním je atraktivní zejména pro investory z hlediska možnosti komerčního využití. V širším okolí je stávající zástavba tvořena jak průmyslovými objekty, tak i zástavbou rodinných domů. Nejbližší zastávka MHD se nachází přímo před branami areálu a umístění nemovitých věcí v rámci této lokality má obecně spíše pozitivní vliv na cenu obvyklou z hlediska charakteru jejich možného využití. Jedná se o zděnou stavbu o charakteru multifunkční budovy s kancelářskými, skladovacími nebo výrobními prostory, půdorysně obdélníkového tvaru o celkové zastavěné ploše 2064 m<sup>2</sup>. Součástí je oplechovaná stavba – skladovací prostor. Budova je nepodsklepená, o 2 NP, kdy v její JV části je vyvýšena do celkové 5 NP. Původní objekt postaven v r. 1984 a v průběhu jeho životnosti byl postupně rekonstruován dle aktuálních požadavků vyplývajících z charakteru jeho dalšího využití. Současná podoba stavby byla dokončena v roce 2004, kdy majitelem byla již České televize a jejím potřebám byl celý objekt stavebně přizpůsoben. SZ část budovy v úrovni 1.NP slouží především pro parkování přenosových vozů a dalších automobilů, dále jako dílny, sklady a prostor studia. V této části je také umístěn nákladní hydraulický výtah. V JV části objektu je pak v rámci 1.NP situován hl. vstup do budovy s halou, recepcí a dalšími prostory vhodnými ke kancelářskému využití společně se soc. zázemím. 2.NP je dispozičně téměř totožné s 1.NP a s možností obdobného využití jednotlivých prostor. Samotný prostor studia má v úrovni 3.NP jako pochozí nosnou konstrukci ocelový rošt. I tuto plochu lze v případě drobné investice uzpůsobit a využít ji jako ostatní či skladovací prostor. Nástavba 3.NP a 4.NP v JV části objektu má převážně charakter prostor vhodných ke kancelářskému využití. Ve všech jednotlivých podlažích je dostatečná kapacita soc. zařízení - (umyvadla, toalety, sprchové kouty) a to jak pro ženy, muže, tak i osoby s tělesným postižením. 5.NP má čistě charakter technického zázemí objektu. Je zde strojovna výtahu a technická místnost, zdrojem vytápění celého objektu je 7 plynových kotlů. Podlaží má nejnižší stupeň využitelnosti z hlediska užitné plochy, jelikož není půdorysně rozšířeno jako předešlá podlaží 3. NP a 4. NP. Přístup k draženým nemovitým věcem je zajišťován přes pozemek parc. č. 3287/1 evidovaný v katastru nemovitostí – ostatní plocha se způsobem využití jako manipulační plocha a pozemek parc. č. 3287/36 rovněž jako ostatní plocha se způsobem využití jako ostatní komunikace, oba ve vlastnictví právnické osoby areálu VVUÚ, a.s., Pikartská 1337/7, Radvanice, 71600 Ostrava.



## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení





## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace

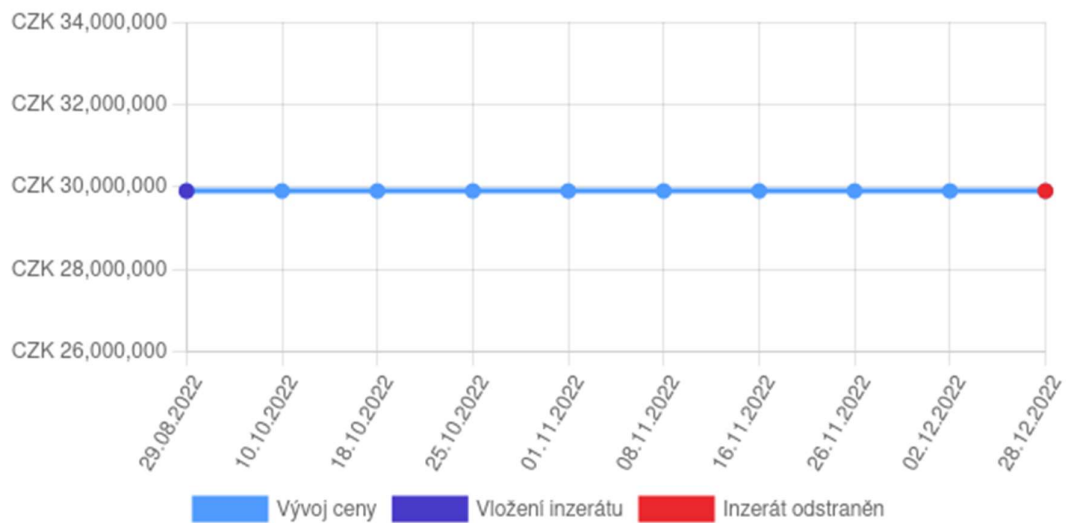


Nebytový prostor / kancelář, 2550 m<sup>2</sup>, Sokolská třída č.p. 1944/51, Ostrava, okres Ostrava-město

Celková cena: 29 900 000 Kč

Lokalita: Sokolská třída č.p. 1944/51, Ostrava, okres Ostrava-město

### 2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

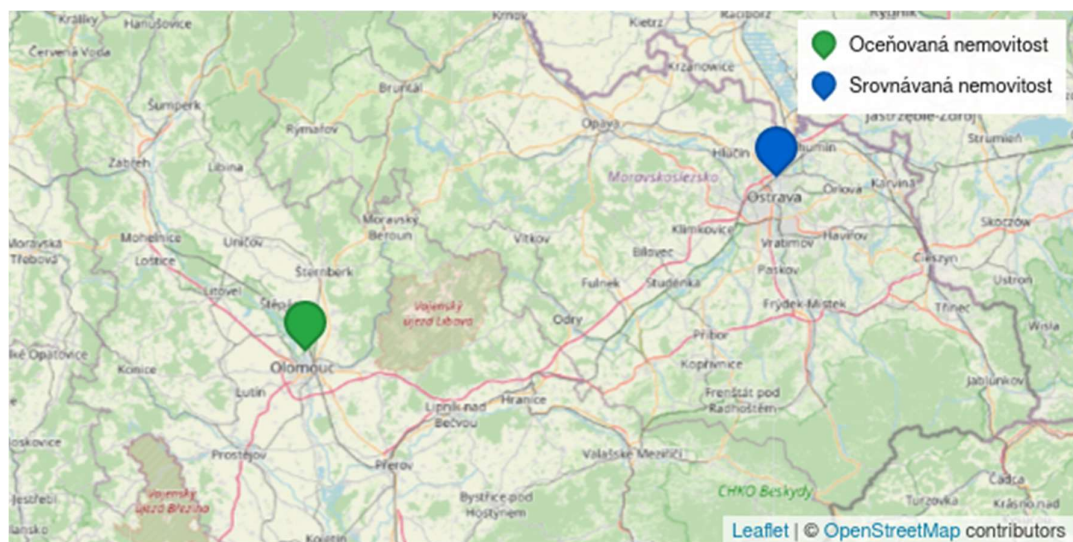
<b>Lokalita</b>	Sokolská třída č.p. 1944/51, Ostrava, okres Ostrava- město	<b>Cena</b>	29 900 000 Kč
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Užitná plocha</b>	2550 m <sup>2</sup>		

Nabízíme jedinečný objekt v centrální části Ostravy na Sokolské třídě vzdálený jen 180 m od Nové radnice. Celá nemovitost je určena pro komerční využití. V současné době jsou zde pronajímány kancelářské prostory, ordinace lékařů, laboratoře, bytové jednotky a restaurace. Vstup do objektu je jak ze Sokolské třídy tak z ulice Gregorova. Výborná dopravní dostupnost pomocí MHD - zastávky jsou vzdáleny od budovy 90m. Vzhledem k rozsahu informací o této nemovitosti kontaktujte pro sdělení všech podrobností telefonicky makléře.

### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

### 1. Identifikace

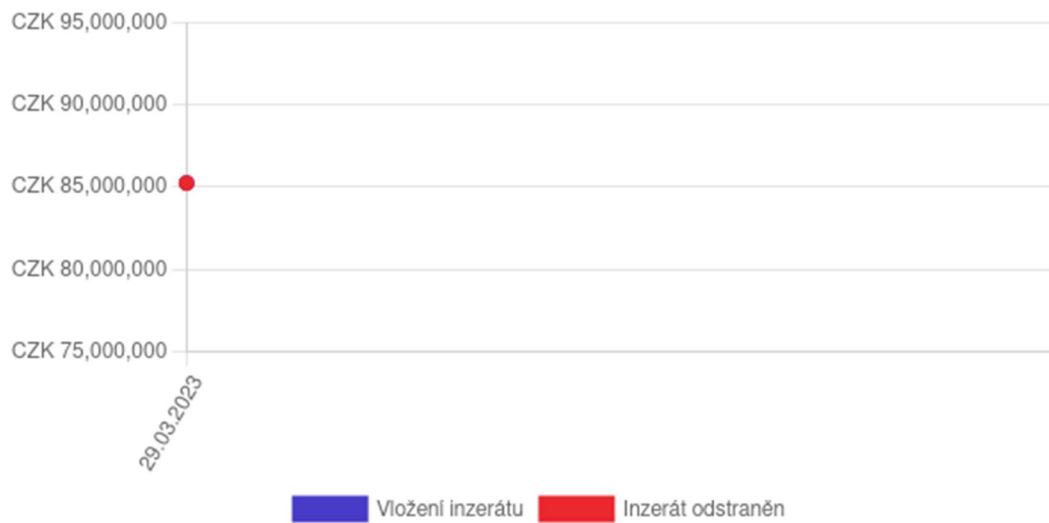


Nebytový prostor / kancelář, 5774 m<sup>2</sup>, Velké náměstí č.p. 39/23, Kroměříž, okres Kroměříž

Celková cena: 85 233 000 Kč

Lokalita: Velké náměstí č.p. 39/23, Kroměříž, okres Kroměříž

### 2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

<b>Lokalita</b>	Velké náměstí č.p. 39/23, Kroměříž, okres Kroměříž	<b>Cena</b>	85 233 000 Kč
<b>Poznámka k ceně</b>	Vyvolávací cena dražby!	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí	<b>Zastavěná plocha</b>	3731 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	5774 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Centrum obce
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Voda</b>	Vodovod		

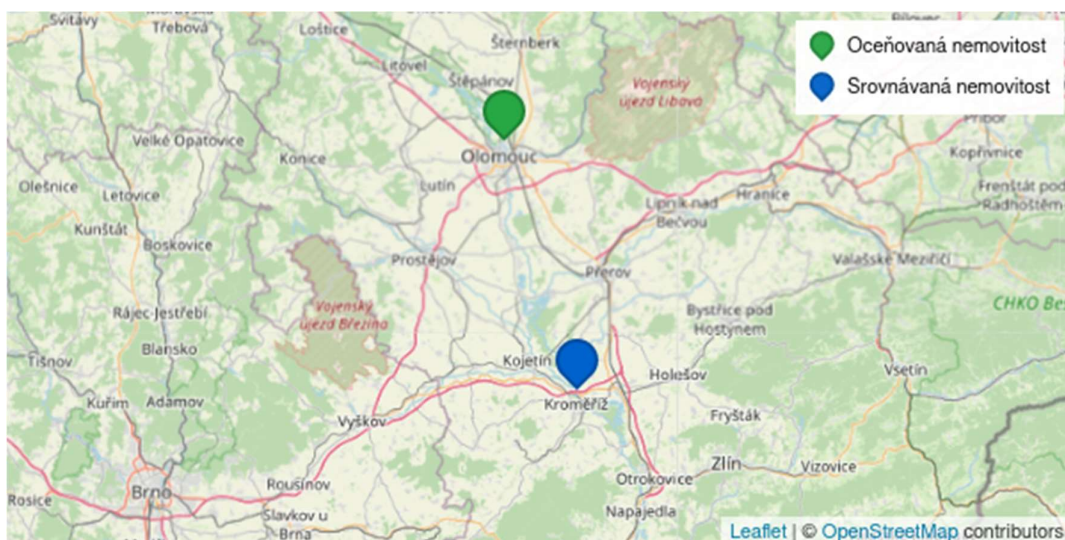
Jedná se o historické objekty na adrese Velké náměstí č.p. 39 a 40 původní zástavby centrálního náměstí v Kroměříži nacházející se v těsném sousedství zámku v levém dolním rohu náměstí. Stavba č.p. 39 je součástí draženého pozemku parc. č. St. 265 o celkové výměře 1459 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, stavba č.p. 40 je součástí draženého pozemku parc. č. St. 266 o celkové výměře 1365 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří. Původní zástavba je pravděpodobně z 15. století, dražené objekty pravděpodobně z konce 17. století, objekty byly postupně dostavovány a upravovány. Poslední přestavby proběhly asi v 60. letech minulého století, kdy byly v obou objektech směrem k náměstí zřízeny kancelářské a prodejní prostory, ostatní části byly upraveny na byty ve správě tehdejšího OPBH. Měšťanský dům tzv. regentský, Velké náměstí č.p. 39, Kroměříž: Jedná se o čtyřpodlažní objekt s jedním podzemním a třemi nadzemními podlažními, sedlovou střechou a půdním prostorem postavený v pravém dolním rohu Velkého náměstí na styku se Sněmovním náměstím. Vstup z náměstí přes podloubí do příčné chodby průchozí do dvora. Ve dvoře oboustranně dvoupodlažní dvorní trakt. Po pravé straně vstupní příčné chodby společné prostory využívané charitní organizací a Českou unií neslyšících. Po levé straně chodby schodiště do nadzemních podlaží, dále volné kanceláře muzea a vstup do I. PP. Ve dvoře po pravé straně prostory charity a venkovní schodiště do II. NP dvorní části. Ve II. NP a III. NP uličního traktu jsou samostatné bytové jednotky stejně jako po obou stranách II. NP dvorního traktu. Užitná plocha: 2.400 m<sup>2</sup> Hejtmanský dům č.p. 40 tzv. Syrakovský, Velké náměstí č.p. 40, Kroměříž: Jedná se o třípodlažní objekt s jedním podzemním a dvě nadzemními podlažními, sedlovou střechou a půdním prostorem postavený v pravém dolním rohu Velkého náměstí na styku se Sněmovním náměstím. Vstup z náměstí přes podloubí do příčné chodby průchozí do dvora. Ve dvoře rovněž dvoupodlažní dvorní trakt. Po pravé straně vstupní příčné chodby pronajaté prostory využívané mysliveckým spolkem. Po levé straně chodby volné kanceláře, vstup do I. PP a v zadní části veřejné WC. Ve dvoře po pravé straně prostory využívané vegetariánskou restaurací a venkovní schodiště do II. NP dvorní části. V zadním dvorním traktu v I. NP jsou dvě bytové jednotky. Ve II. NP uličního traktu 4 samostatné bytové jednotky a schodiště do půdního prostoru, ve II. NP dvorního traktu 3 samostatné bytové jednotky. Užitná plocha: 1.970 m<sup>2</sup> Objekty standardně vybavené, zděné z plných cihel, klenbové stropy na I. PP a I. NP, dřevěné trámové nad II. NP a III. NP, dřevěný sedlový vázaný krov a krytina pálená (bobrovka). Klempířské konstrukce z Cu plechu, standardní omítky. Bytové a nebytové prostory standardně vybavené průměrně opotřebované. Součástí objektů jsou pouze zpevněné plochy ve dvoře a přípojky inženýrských sítí. V místě je možnost napojení na všechny IS, město Kroměříž má kompletní infrastrukturu.



#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 7

### 1. Identifikace

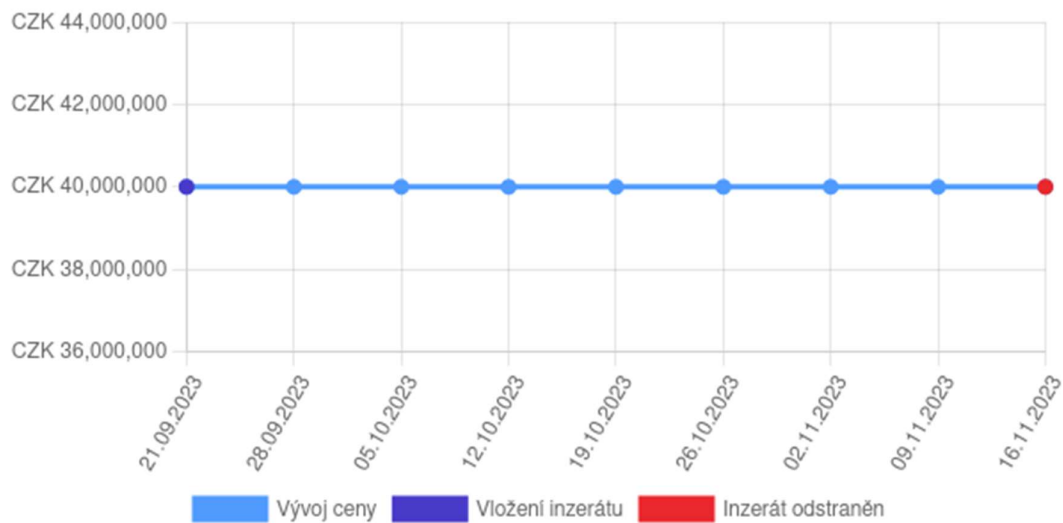


**Nebytový prostor / kancelář, 2366 m<sup>2</sup>, tř. T. G. Masaryka č.p. 1101, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek**

**Celková cena: 40 000 000 Kč**

**Lokalita: tř. T. G. Masaryka č.p. 1101, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek**

### 2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

<b>Lokalita</b>	tř. T. G. Masaryka č.p. 1101, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	<b>Cena</b>	40 000 000 Kč
<b>Konstrukce</b>	Skeletová	<b>Typ objektu</b>	Patrový
<b>Užitná plocha</b>	2366 m <sup>2</sup>		

Předmětem prodeje je polyfunkční objekt situovaný mezi tř. T.G. Masaryka a ul. Josefa Kafky, ze které je rovněž i vjezd pro motorová vozidla. Jedná se o vícepodlažní řadový objekt s půdorysem ve tvaru písmene U. Areál je užíván jako prodejna potravin se zázemím, obchod se smíšeným zbožím, kanceláře a sklady. Vhodné pro vybudování bytových jednotek. Budova je napojená na veškeré inženýrské sítě. Poslední zásadnější modernizace kotelny proběhla v roce 2021. Střecha je v dobrém stavu. Objekt se sestává ze tří traktů o celkové užitné ploše 2.366 m<sup>2</sup>. Největší část tvoří čtyřpatrová podsklepená administrativní budova s prodejnou potravin a smíšeného zboží, kde celková plocha podlaží je 1.716 m<sup>2</sup> a průměrná výška podlaží je 3,22 m. Boční část tvoří přízemní budova spojující přední a zadní trakt a slouží jako skladový prostor. V zadní části se nachází třípatrová budova s garáží, skladovacím prostorem a nákladním výtahem s nosností 1400 kg s řidičem. Součástí areálu je 5 garáží, které se nachází ve dvorním traktu, kde jsou také volné plochy pro parkování. Dispozice čtyřpatrové administrativní budovy: 1.PP – skladové prostory, archiv, kotelna 1.NP – prodejní prostory, sklady, soc. zázemí, schodiště 2.NP – 4.NP - administrativní prostory se soc. zázemím Pronajato 37 % prostor s ročním výnosem 1 milion Kč. Dle územního plánu spadají nemovitosti mezi plochy smíšené obytné městské. Hlavní využití jsou stavby polyfunkčních objektů kombinujících bydlení s občanským vybavením. Frýdek-Místek je statutární město nacházející se v Moravskoslezském kraji 16 kilometrů od Ostravy. Město má 54 tisíc obyvatel. Město tvoří turisticky atraktivní bránu Beskyd.

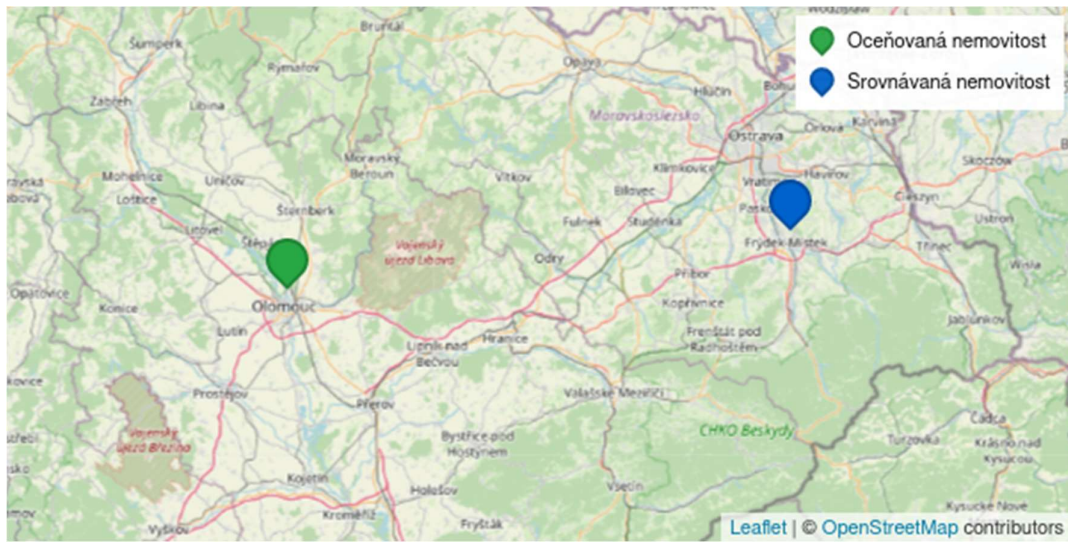
### 4. Fotodokumentace







## 5. Mapové zobrazení



1. máje č.p. 803/1, Olomouc, okres Olomouc							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - využití	K5 - pozemek	K6 - jiné	K7 - omezení
Oceňovaný objekt	1. máje č.p. 803/1, Olomouc, okres Olomouc	19363 m <sup>2</sup>	před rozsáhlou rekonstrukcí	administrativa, sklady	19 363 m <sup>2</sup>	anglické dvorky, větrací tunel, zpevněné plochy	kulturní památká
1	Nádražní č.p. 118/7, Brno, okres Brno- město	7743 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	administrativa, sklady	0 m <sup>2</sup> (cizí pozemek)	-	kulturní památká
2	Koliště č.p. 52/73, Brno, okres Brno- město	4158 m <sup>2</sup>	před rozsáhlou rekonstrukcí	administrativa, obchod, sklady	1 293 m <sup>2</sup>	zpevněné plochy	památkově chráněné území
3	Cejl č.p. 254/52, Brno, okres Brno- město	1500 m <sup>2</sup>	před rozsáhlou rekonstrukcí	divadlo, obchod	1 526 m <sup>2</sup>	zpevněné plochy	kulturní památká
4	Pikartská, Ostrava, okres Ostrava-město	3713 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	administrativa, sklady	5 351 m <sup>2</sup>	zpevněné plochy	chráněná ložisková území
5	Sokolská třída č.p. 1944/51, Ostrava, okres Ostrava-město	2550 m <sup>2</sup>	před rozsáhlou rekonstrukcí	administrativa, ubytování	1 067 m <sup>2</sup>	zpevněné plochy	kulturní památká, chráněná ložisková území
6	Velké náměstí č.p. 39/23, Kroměříž, okres Kroměříž	5774 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	administrativa, obchod, sklady	2 824 m <sup>2</sup>	zpevněné plochy	památková rezervace
7	tř. T. G. Masaryka č.p. 1101, Frýdek- Místek, okres Frýdek-Místek	2366 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	administrativa, obchod, sklady	1 411 m <sup>2</sup>	zpevněné plochy	chráněná ložisková území

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 využití	K5 pozemek	K6 jiné	K7 omezení	K1 x ... x K7	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	15 110,42 Kč	1	15 110,42 Kč	1.15	1.12	1.05	1	0.9	0.98	1	1.1928	12 667,85 Kč
2	18 855,22 Kč	1	18 855,22 Kč	1.1	1.15	1	1.05	0.95	0.99	1.01	1.2617	14 944,16 Kč
3	18 666,67 Kč	1	18 666,67 Kč	1.05	1.18	1	1.05	0.96	0.99	1	1.2364	15 097,32 Kč
4	8 106,65 Kč	1	8 106,65 Kč	0.9	1.16	1.05	1	0.97	0.99	1.02	1.0737	7 549,96 Kč
5	11 725,49 Kč	0.9	10 552,94 Kč	0.95	1.17	1	1.05	0.95	0.99	1	1.0976	9 614,26 Kč
6	14 761,52 Kč	0.9	13 285,37 Kč	0.95	1.14	1.05	1.05	0.96	0.99	1.01	1.1461	11 591,48 Kč
7	16 906,17 Kč	0.9	15 215,55 Kč	0.9	1.17	1.05	1.05	0.96	0.99	1.02	1.1254	13 519,92 Kč
Celkem průměr											12 140,71 Kč	
Minimum											7 549,96 Kč	
Maximum											15 097,32 Kč	
Směrodatná odchylka - s											2 785,10 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											9 355,61 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											14 925,80 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší												
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší												

### Komentář:

Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Vzhledem k nízkému počtu podobných nemovitostí vhodných ke srovnání jsou zahrnuty i obchody realizované před více než rokem. Ceny nejsou nijak indexovány na současnou cenovou hladinu. U takto atypických nemovitostí nelze použít žádnou veřejně dostupnou statistickou časovou řadu a každá nemovitost je unikát, proto je obtížné stanovit jakýkoliv koeficient úpravy. Všeobecný trend na reálním trhu je spíše stagnační.

Vzhledem k omezenému počtu nalezených realizovaných vzorků ke srovnání považujeme v tomto případě relaci 2,33 za výjimečně tolerovatelnou.

Srovnávaný vzorek č. 1 má relativně lepší vlastnosti – nachází se v atraktivnější lokalitě, má výhodnější podlahovou plochu a je v lepším stavu. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) vyšší než 1.

Srovnávaný vzorek č. 2 má relativně lepší vlastnosti – nachází se v atraktivnější lokalitě, má výhodnější podlahovou plochu a je výhodněji využíván. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy ( $K_1 \times \dots \times K_6$ ) vyšší než 1.

Srovnávaný vzorek č. 3 má relativně lepší vlastnosti – nachází se v atraktivnější lokalitě, má výhodnější podlahovou plochu a je výhodněji využíván. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy ( $K_1 \times \dots \times K_6$ ) vyšší než 1.

Celkový koeficient úpravy ( $K_1 \times \dots \times K_6$ ) u vzorku č. 4 a 5 odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Srovnávaný vzorek č. 6 má relativně lepší vlastnosti – má výhodnější podlahovou plochu, je v lepším stavu a je výhodněji využíván. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy ( $K_1 \times \dots \times K_6$ ) vyšší než 1.

Srovnávaný vzorek č. 7 má relativně lepší vlastnosti – má výhodnější podlahovou plochu, je v lepším stavu a je výhodněji využíván. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy ( $K_1 \times \dots \times K_6$ ) vyšší než 1.

#### **Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:**

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí určujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

12 140,- Kč/m<sup>2</sup>

\*

19 363,00 m<sup>2</sup>

**= 235 066 820 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**235 000 000 Kč**

## **E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA**

### **I) Ocenění dle platného cenového předpisu**

**247 032 170,-- Kč**

### **II) Ocenění tržním porovnáním**

**235 000 000,-- Kč**

Ve znaleckém posudku č. 13195-417/2021 ze dne 23.02.2021 byla určena obvyklá cena ve výši 234 000 000 Kč. Ač majetek nadále spíše chátrá, na realitním trhu v mezidobí docházelo k všeobecnému vysokému růstu cen a následně ke stagnaci a mírnému poklesu. Výsledná obvyklá cena činí dle současného výpočtu 235 000 000 Kč, je tedy jen mírně vyšší, což relativně odráží i zmíněný všeobecný trend na realitním trhu.

## **F. ZÁVĚR**

### **Znalecký úkol:**

- I) Ocenění dle cenového předpisu pozemku parc. č. st. 144/1, jehož součástí je stavba č.p. 803 (jiná stavba) se všemi součástmi a příslušenstvím;
- II) Určení ceny v místě a čase obvyklé pozemku parc. č. st. 144/1, jehož součástí je stavba č.p. 803 (jiná stavba) se všemi součástmi a příslušenstvím;  
v katastrálním území Olomouc-město, obec Olomouc, okres Olomouc.

Do srovnání byly zahrnuty 4 vzorky, u nichž byl prodej realizován a dále 3 nabídkové ceny. V Olomouci se nepodařilo dohledat žádný realizovaný prodej či nabídku obdobného srovnatelného majetku. Realizované vzorky jsou objekty z Brna a Ostravy, tedy z relativně větších měst. Rozhodli jsme se proto zahrnout i nabídkové ceny objektů z menších měst, konkrétně z Frýdku-Místku a Kroměříže a dále ještě jednu nabídku z Ostravy. Vzhledem ke skutečnosti, kdy srovnatelný vzorek není dostatečně konzistentní, prohlašujeme výslednou částku za tržní hodnotu, nikoliv za obvyklou cenu.

Pro výpočet tržní hodnoty byla zvolena metoda tržního porovnání a bylo rovněž přihlédnuto i k nákladovému ocenění dle cenového předpisu. Výsledná cena je v případě obou metod velmi podobná, což indikuje relativní přesnost výsledku.

Výnosová metoda nebyla využita. Ač se jedná o běžně používanou metodu v případě ocenění komerčních objektů, v tomto případě by mohlo být její využití zavádějící. Objekt vyžaduje rozsáhlou rekonstrukci, některé prostory nemohou být za současného stavu pronajímány (zatékání vody, opadaná omítka, poškozené rozvody atp.) a rovněž lze jen obtížně odhadnout průměrnou obsazenost takto rozlehlého objektu. Dále v případě takto specifické nemovitosti jsou jistě provozní náklady, náklady na údržbu a správu nebo pojištění apod. skutečně vysoké. Tyto údaje nejsou známy a v tomto případě představují zásadní částku vstupující do ocenění v případě výnosového ocenění.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí určujeme **tržní hodnotu** předmětných nemovitých věcí v daném místě a čase po zaokrouhlení na

**235 000 000,- Kč**

Slovy: Dvěstětřicetpětmilionů korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

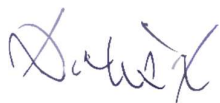
Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána náhrada nákladů a odměna dle zákona.

Znalecká kancelář si je vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád, v platném znění.

### **Vypracoval:**

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti,  
Mgr. Tomáš Doležal, Martin Málek, František Kořínek  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 23.02.2024



Mgr. Tomáš Doležal

Martin Málek

František Kořínek

## **G. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 012039/2024 znaleckého deníku.

## **H. SEZNAM PŘÍLOH**

- objednávka č. C709040007
- výpis z katastru nemovitostí
- ortofoto mapa
- situace v mapě
- fotodokumentace předmětu ocenění
- výřez z územního plánu
- cenová mapa stavebních pozemků
- zřizovací listiny věcných břemen
- stavebně technický průzkum budovy Hanáckých kasáren Olomouc – zjištěné vady a poruchy, zhotovitel zdroje: Safety Pro s.r.o., datum 12/2023



# I. Přílohy

## Objednávka č. C709040007

Objednavatel: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových  
Lihovarská 1335/9, 716 10 Ostrava-Radvanice IČ: 69797111

OBJEDNÁVKA č.: C709040007

**Fakturační adresa:**  
Lihovarská 1335/9,  
716 10 Ostrava-Radvanice

**Adresa dodání:**  
odbor Odložené pracoviště Olomouc  
Jeremenkova 1263/17  
772 00 Olomouc

XP invest, s.r.o.  
Mánesova 1374/53  
120 00 Praha-Vinohrady

IČ: 28462572, DIČ: CZ28462572  
Dodavatel: 0110077872

Dne: 12.02.2024

Vystavil: Alena Zapletalová

Telefon: +420 585 510 189

### Popis objednávky:

Objednáváme u Vás aktualizaci znaleckého posudku č. 13195-417/2021, který zpracoval Mgr. Tomáš Doležal, Martin Málek, František Kořínek. Aktualizaci ZP vypracovat podle platných oceňovacích předpisů, v souladu s Postupy při oceňování majetku státu a Specifikací požadavků na zpracování ZP - ocenění dle cenového předpisu zák.č. 151/1997 Sb. a § 24 platné oceňovací vyhlášky (akt.č. 488/2020 Sb.),  
Termín: do 14-ti dnů od doručení objednávky

### Předmět objednávky

Předp.cena(Kč)

Aktualizace ZP č. 13195-417/2021 - ocenění nemovitého majetku:

- parc.č.st. 144/1, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Olomouc, č.p. 803, jiná stavba, nemovitá kulturní památka, pam.rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci, památkově chráněné území, vše zapsané na LV 60000. k.ú. Olomouc-město, obec Olomouc, se všemi součástmi a příslušenstvím a dle příloh objednávky. Aktualizace znaleckého posudku musí být zpracován v souladu s § 28 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, a v souladu s § 39 až 59 vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

Přílohy objednávky:

- 1) znalecký posudek č. 13195-471/2021
- 2) závady - poruchy na budově č.p. 803

Celkem s DPH

91.476,00

Prevezme: Ing. Petra Rehořičová Telefon: 585 510 186

Schválil: Ing. Eva Chlopčíková

ÚŘAD PRO ZASTUPOVÁNÍ STÁTU  
VE VĚCÍCH MAJETKOVÝCH

odbor Odložené pracoviště Olomouc

Na faktuře vždy uveďte číslo této objednávky

Na faktuře uvádějte, zda se jedná o fyzickou nebo právnickou osobu a Vaše IČ!

Požadujeme 21 denní lhůtu splatnosti

# Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 14.02.2024 00:00:00

Okres: CZ0712 Olomouc Obec: 500496 Olomouc  
Kat.území: 710504 Olomouc-město List vlastnictví: 60000  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Příslušnost hospodařit s majetkem státu  
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových,  
Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2

## ČÁSTEČNÝ VÝPIS

### B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 144/1	9158	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka, pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci, památkově chráněné území

Součástí je stavba: Olomouc, č.p. 803, jiná st.  
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 144/1

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

#### Typ vztahu

#### o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení a opravy trolejových závěsů

##### Oprávnění pro

Dopravní podnik města Olomouce, a.s., Koželužská 563/1,  
77900 Olomouc, RČ/IČO: 47676639

##### Povinnost k

Parcela: St. 144/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 16.12.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.12.2003.

V-10152/2003-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení

distribuční soustavy - trafostanice včetně kabelového vedení NN a VN a rozvaděčů, vstupu v souvislosti s údržbou, provozem a odstraněním zařízení

##### Oprávnění pro

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

##### Povinnost k

Parcela: St. 144/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.j. UZSVM/OOL/3249/2020-OOLH ze dne 01.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2020 09:51:41. Zápis proveden dne 19.01.2021.

V-18554/2020-805

Pořadí k 21.12.2020 09:51

#### Věcné břemeno vedení

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 14.02.2024 00:00:00

Okres: CZ0712 Olomouc Obec: 500496 Olomouc  
Kat.území: 710504 Olomouc-město List vlastnictví: 60000  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o

inženýrské sítě kabelového vedení NN včetně rozvodných elektroměrových skříní, vstupu za účelem údržby a oprav inženýrské sítě

Oprávnění pro

Parcela: St. 144/2

Povinnost k

Parcela: St. 144/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná č.j. UZSVM/OOL/1269/2021-OOLH ze dne 09.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2021 08:30:04. Zápis proveden dne 07.04.2021.

V-4068/2021-805

Pořadí k 10.03.2021 08:30

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

inženýrské sítě veřejného osvětlení, vedení, provozování, udržování, případně odstranění inženýrské sítě veřejného osvětlení

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 144/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. UZSVM/OOL/242/2021-OOLH ze dne 19.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.04.2021 12:31:28. Zápis proveden dne 30.04.2021.

V-5752/2021-805

Pořadí k 06.04.2021 12:31

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Pozemková kniha vložka 612/ zák. č. 354 ze dne 12.8.1921 č.d.1136/22.

POLVZ:91/1986

Z-14100091/1986-805

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

o Zápis o předání majetku státu (§ 19 odst. 1 zák.č.219/2000 Sb.) ev. č. 17/77/3/7/4269 a o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu ze dne 09.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2017 08:20:00. Zápis proveden dne 31.05.2017.

Z-4589/2017-805

Pro: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo  
nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2

RČ/IČO: 69797111

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 14.02.2024 00:00:00

Okres: CZ0712 Olomouc Obec: 500496 Olomouc  
Kat.území: 710504 Olomouc-město List vlastnictví: 60000  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

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

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD  
Vyhотовeno dálkovým přístupem

Vyhотовeno: 23.02.2024 07:27:47

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

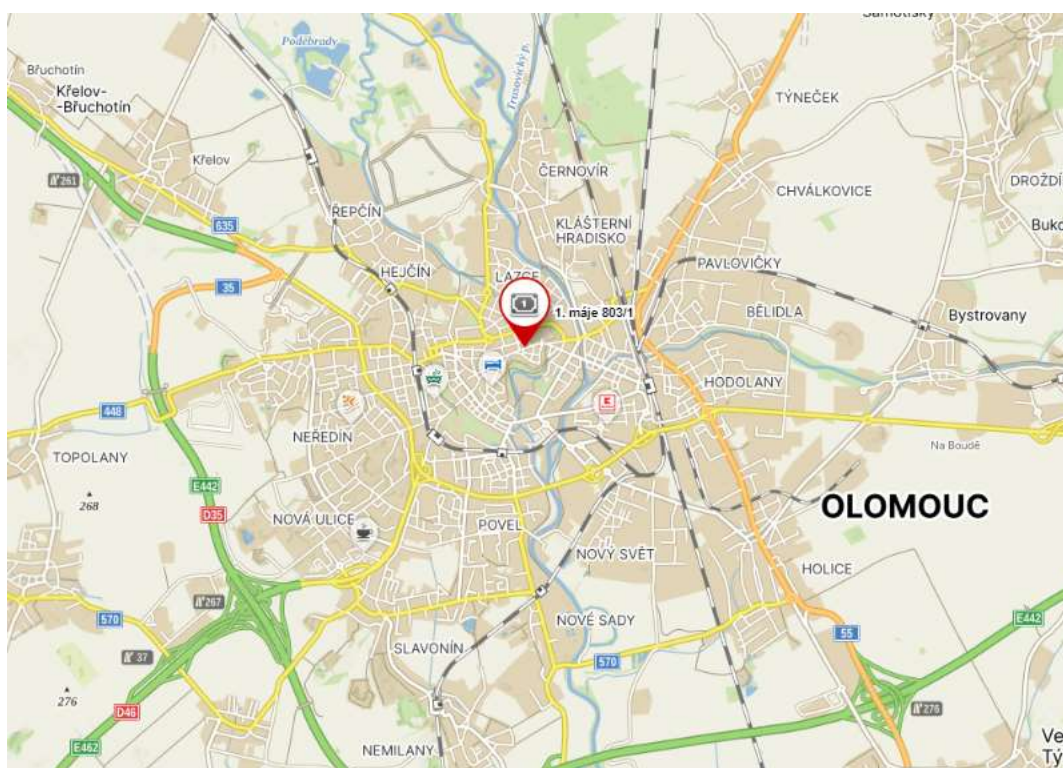
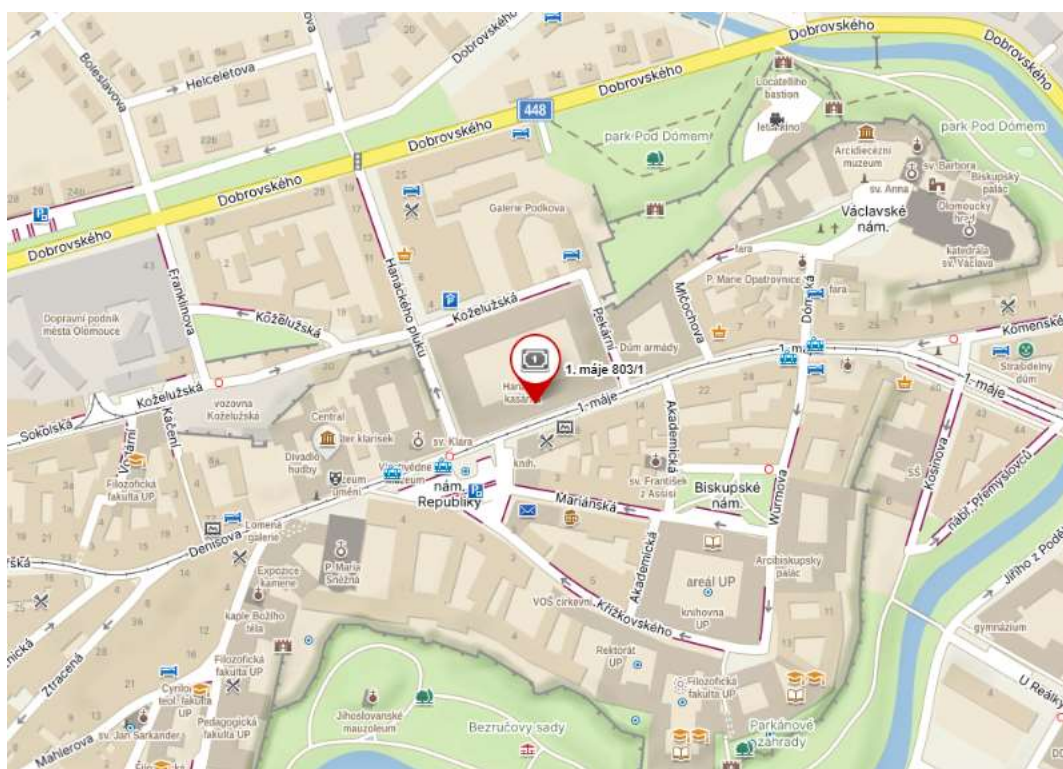


## Ortofoto mapa





## Situace v mapě





## Pořízená fotodokumentace





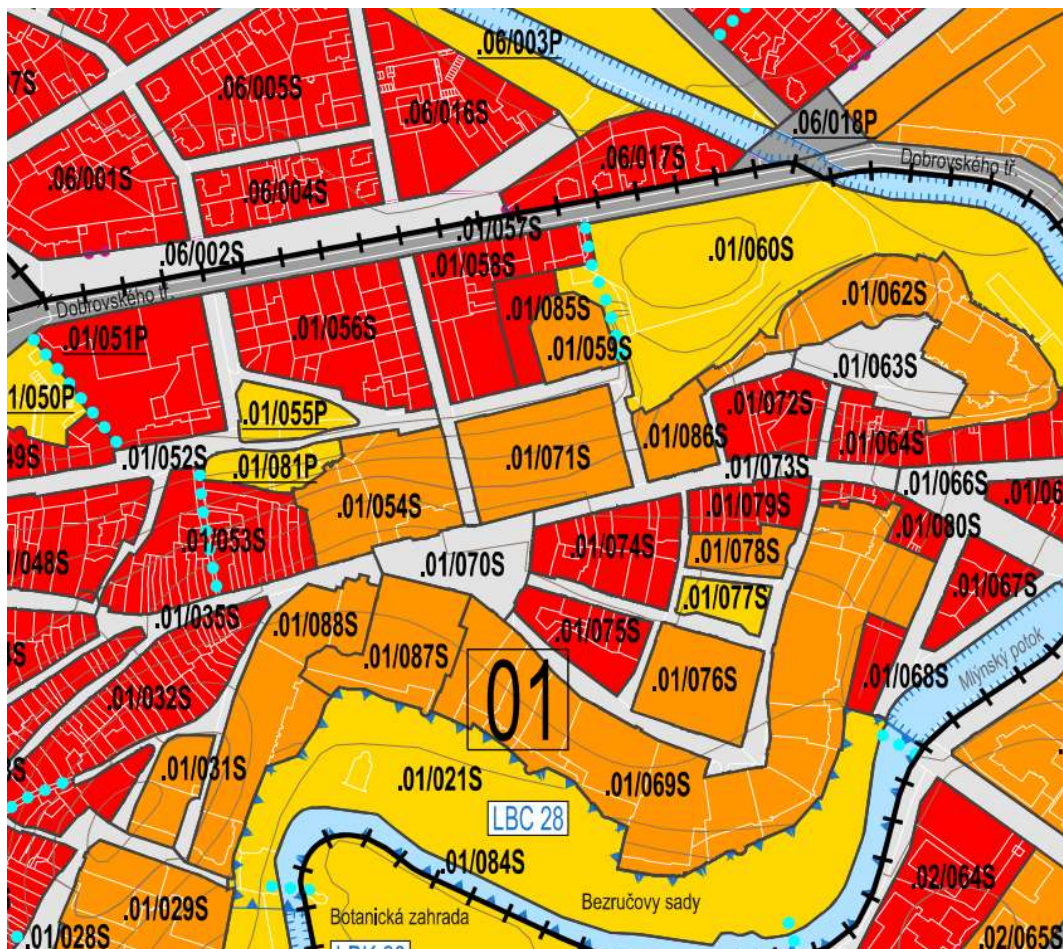








## Výřez z územního plánu



### PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

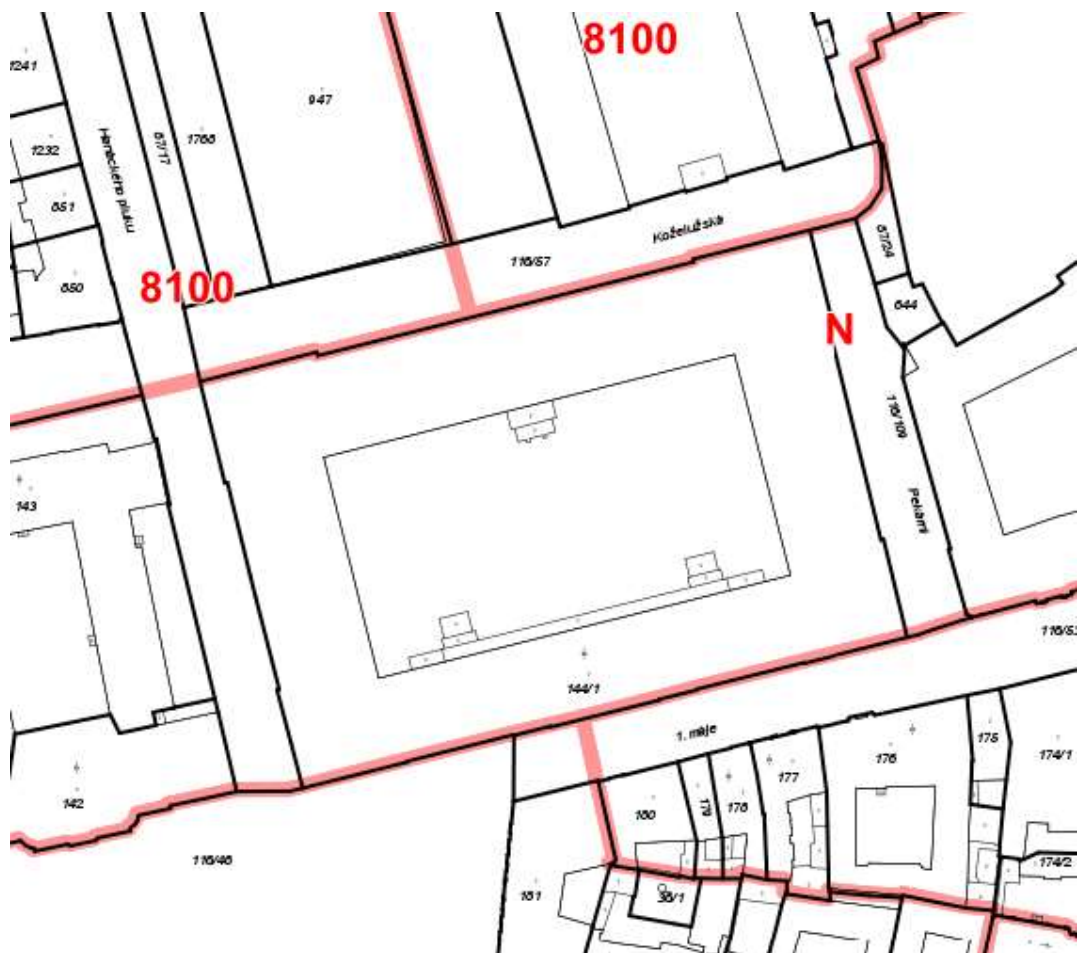
STAV, ROZVOJ    ÚZEMNÍ REZERVA





PLOCHY VEŘEJNÉHO VYBAVENÍ (O)

– viz bod 7.5. výrokové části Územního plánu

## Cenová mapa stavebních pozemků



	hranice cenové oblasti
	cena není stanovena

# Zřizovací listiny věcných břemen



Příloha

40.

## SMLOUVA O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE č. 0729 /22-01/ 38-B

### Smluvní strany

1. **Dopravní podnik města Olomouce, a. s.**  
se sídlem v Olomouci, Koželužská 1, 771 10 Olomouc  
zapsán v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 803  
IČ: 476 76 639  
Zastoupený Ing. Miroslavem MARKEM, předsedou představenstva a Ing. Vladimírem  
MENŠÍKEM, místopředsedou představenstva  
Bankovní spojení: ČSOB, pobočka Olomouc  
Číslo účtu: 5012-0909113883/0300  
(na straně jedné, dále jen oprávněný z věcného břemene)

2. **Česká republika - Ministerstvo obrany**  
se sídlem Tychonova 1, 160 00 Praha 6 - Dejvice  
IČ: 601 62 694  
zastoupená  
plk. Ing. Jiřím ZRNÍKEM, náčelníkem Vojenské ubytovací a stavební správy Olomouc  
se sídlem tř. 1. máje 1, 771 11 Olomouc

číslo účtu: 19-145890-08 / 0710  
specifický symbol 3110  
variabilní symbol 0038

(na straně druhé, dále jen povinný z věcného břemene)

níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 151n a násl. zákona č. 40/1964  
Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů uzavřeli tuto  
smlouvu o zřízení věcného břemene:

### I. Předmět smlouvy.

- I.1. Česká republika je vlastníkem a Ministerstvu obrany přísluší hospodářit s nemovitostmi:  
budovy  
jiná stavba č.p. 408 na pozemku st.p.č. 214, památkově chráněné území, nemovitá kulturní  
památka  
jiná stavba č.p. 803 na pozemku st.p.č. 144/1, památkově chráněné území, nemovitá kulturní  
památka  
v k.ú. Olomouc - město,  
zapsané na LV č. 25 pro k.ú. Olomouc - město, obec Olomouc u Katastrálního úřadu  
v Olomouci.

- I.2. Oprávněný z věcného břemene provozuje tramvajovou dráhu na základě úředního  
povolení č.j. OD-4016/99/Vo ze dne 28.12.1999 vydaného podle zákona č. 266/1994 Sb., o  
drahách. V rámci zajištění provozu městské hromadné dopravy je nutné provést zavěšení

Cent. evidence  
Olomouc  
CS 07 22 01  
1/B

trolejového vedení, které je mimo jiné umístěné také na budovách uvedených v článku I.1. této smlouvy.

## II.

### Rozsah oprávnění.

II.1. Na základě této smlouvy o zřízení věcného břemene zřizuje povinný ve prospěch oprávněného na částech budov popsaných v článku I.1. této smlouvy věcné břemeno, které je věcným právem a které spočívá v právu oprávněného umístit, provozovat, udržívat a opravovat na budově č.p. 408 celkem dva trolejové závěsy a na budově č.p. 803 celkem sedm trolejových závěsů.

II.2. Rozsah věcného břemene je pro jednotlivé závěsy trolejového vedení je stanoven následovně:

- závěs č. 45 na budově č.p. 408 na st.p.č. 214, Nám. Republiky: je umístěn na čelní straně budovy ve výšce cca 6,00 m nad chodníkem mezi okny v 1. NP a 2. NP zároveň na levou stranu okna,
- závěs č. 46 na budově č.p. 408 na st.p.č. 214, Nám. Republiky: je umístěn na čelní straně budovy ve výšce cca 6,66 m vedle okna v 1. NP,
- závěs č. 48 se závažím na budově č.p. 803 na st.p.č. 144/1, tř. 1. Máje 1: je umístěn na boční straně budovy od ul. Hanáckého pluku kolmo na ul. Tř. 1. Máje 1, asi 2,00 m od rohu budovy ve výšce cca 6,77 m od chodníku. Závaží je spuštěno pod úroveň silnice Hanáckého pluku,
- závěs č. 49 na budově č.p. 803 na st.p.č. 144/1, tř. 1. Máje 1: je umístěn na čelní straně budovy ve výšce 6,21 m a 0,63 m od lince zdiva,
- závěs č. 50 na budově č.p. 803 na st.p.č. 144/1, tř. 1. Máje 1: je umístěn na čelní straně budovy ve výšce 7,16 m a 1,40 m od pravé strany okna v 2. NP budovy. Tento závěs je umístěn v úrovni okna,
- závěs č. 51 na budově č.p. 803 na st.p.č. 144/1, tř. 1. Máje 1: je umístěn ve výšce 6,54 m, pod závěsem č. 50 a ve vzdálenosti 1,40 m od okna,
- závěs č. 52 na budově č.p. 803 na st.p.č. 144/1, tř. 1. Máje 1: je umístěn na pravém křídle budovy na čelní straně ve výšce cca 6,15 m, 0,35 m od odsokku zdi vnitřního kouta a 1,00 m od okna,
- závěs č. 54 na budově č.p. 803 na st.p.č. 144/1, tř. 1. Máje 1: je umístěn na pravém křídle budovy na čelní straně cca 0,92 m od odsokku budovy, mezi okny v 2. NP ve vzdálenosti 0,92 m od levého okna,
- závěs č. 55 na budově č.p. 803 na st.p.č. 144/1, tř. 1. Máje 1: je umístěn na pravém křídle budovy na čelní straně ve výšce 6,50 m a ve vzdálenosti 3,20 m od pravého lince budovy na úrovni 2. NP.

Umístění závěsů je naznačeno na plánu umístění závěsu troleje číslo 45, 46, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, plánu umístění závěsu troleje číslo 48, 49, 50, 51, 52, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy a plánu umístění závěsu troleje č. 54, 55, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

II.3. Oprávněný práva odpovídající tomuto věcnému břemenu ve svůj prospěch přijímá. Povinný se zavazuje výkon těchto práv trpět a respektovat.

## III.

### Cena budoucího věcného břemene.

III.1. Věcné břemeno je zřízeno úplatně za jednorázovou náhradu ve výši 90.000,- Kč, slovy: devadesát tisíc korun českých. Výše jednorázové úhrady byla stanovena na základě znaleckého posudku soudního znalce Ing. Pavla Zmitka číslo 30-24/03 ze dne 26.11.2003.

Cen. evidence	
Cromouc	
C. GE	04 22 01
C.	1/31



III.2. Jednorázovou úhradu oprávněný z věcného břemene uhradí povinnému z věcného břemene do 30 dnů ode dne, kdy bude oprávněnému doručeno oznámení Katastrálního úřadu v Olomouci o povolení vkladu práv vyplývajících ze smlouvy o zřízení věcného břemene do katastru nemovitostí, a to na účet povinného uvedený v záhlaví této smlouvy.

III.3. Takto dohodnutá jednorázová úhrada v sobě nezahrnuje případné další škody na majetku povinného z věcného břemene, které mohou být způsobeny v souvislosti se zřizováním, provozováním, údržbou a opravami trolejových závěsů. Vzniklé škody je oprávněný povinen neprodělně oznámit povinnému a uvést budovy do původního stavu. Pokud uvedení do původního stavu nebude možné, příslušní povinnému finanční náhrada, jejíž výše bude stanovena samostatně s ohledem na konkrétní škodnou událost.

#### IV.

##### Doba trvání budoucího oprávnění.

IV.1. Věcné břemeno specifikované v čl. II. této smlouvy je zřízeno nadebnu neurčitou a svádí i případným právním nástupcům oprávněného z věcného břemene.

IV.2. Povinnost strpět a respektovat práva oprávněného z věcného břemene, která vyplývají z této smlouvy a z platné zákonné úpravy, přechází v případě změny vlastnictví k nemovitostem uvedeným v čl. I.1. této smlouvy na nového nabyvatele nemovitostí.

#### V.

##### Práva a povinnosti stran

Oprávněný se práva v konkrétních případech uvedených v čl. III. této smlouvy a v případě vzniku práv povinného, jakožto vlastníka dotčených nemovitostí, potřebu vstupu mu předem písemně oznámit (vlastník pozemku je zastoupen Provozním střediskem 0729 Olomouc, tř. 1. Máje 1, 771 11 Olomouc, tel. 973 406 673), předcházet škodám na jeho majetku a po skončení prací uvést nemovitosti na své náklady do předchozího stavu.

V.2. V případě, že povinný z věcného břemene bude provádět na nemovitostech uvedených v čl. I.1. této smlouvy stavební práce, které by mohly ohrozit funkčnost trolejových závěsů, je povinen si předem opatřit písemný souhlas oprávněného z věcného břemene a respektovat podmínky v něm uvedené.

#### VI.

##### Závěrečná ustanovení

VI.1. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky, které budou za dodatek této smlouvy výslovně označeny a podepsány oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

VI.2. Práva odpovídající věcnému břemenu nabude oprávněný vkladem těchto práv do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Olomouci. Návrh na vklad práv odpovídajících věcnému břemenu do katastru nemovitostí podá oprávněný za potřebné součinnosti povinného. Oprávněný také zaplatí správní poplatek z tohoto vkladu.

Cent. u. i. c. d. n. c. e.
Olomouc
C. CE 04 22 01
C. 1/21

VI.3. Tato smlouva je vyhotovena v 6 stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž po jednom vyhotovených obdrží oprávněný a povinný a čtyři jsou určeny pro potřeby katastrálního úřadu.

VI.4. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich práv a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

V Olomouci dne 12. pros. 2003

V Olomouci dne 16. 12. 2003



za povinného z věcného břemene

Česká republika – Ministerstvo obrany  
zastoupená  
plk. Ing. Jiřím ZRNÍKEM

Dopravní podnik města Olomouce, a.s.  
Olomouc, Kozichůvka 1, PSČ 771 10

za oprávněného z věcného břemene  
Dopravní podnik města Olomouce, a.s.  
zastoupený

předsedou představenstva  
a

Ing. Vladimírem MENŠÍKEM  
místopředsedou představenstva

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj

Katastrální pracoviště Olomouc

Vklad práva povolen rozhodnutím č. j. V. 10712/2003-1-001

Vklad práva zapsán v katastru nemovitostí dne 02. 12. 2004

Právní účinky vkladu vznikly dnem 22. 12. 2003



JUDr. Marcela Eorěčková

16-02-2004

4

Centr. sídlo	Olomouc
C. CE	04 12 04
	1/31





3469/OOL/2020-OOLH  
Čj.: UZSVM/OOL/3249/2020-OOLH

Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových  
se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2,  
za kterou právně jedná Ing. Eva Chlopčíková, ředitelka odboru Odloučené pracoviště Olomouc,  
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019, v platném znění.  
IČO: 69797111  
(dále jen „vlastník“)

a

ČEZ Distribuce, a.s.  
se sídlem Děčín - Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 405 02,  
IČO: 24729035, DIČ: CZ24729035  
bankovní spojení Komerční banka, a.s., Praha, č. účtu 35-4544580267/0100,  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka  
2145,  
zastoupena zmocněncem Miloslavem Márzem, manažerem útvaru Obnova DS, na základě  
pověření č. POV/PR/B1/0023/2019 ze dne 30. 10. 2019.  
(dále jen „oprávněný“)

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen  
„zákon č. 89/2012 Sb.“) a zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní  
správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (dále jen „energetický zákon“),  
ve znění pozdějších předpisů a § 26 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím  
vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon č.219/2000  
Sb.“), tuto

## SMLOUVU O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE č. UZSVM/OOL/3249/2020-OOLH

### Čl. I.

1. Oprávněný je držitelem licence na distribuci elektřiny č. 121015583 vydané Energetickým regulačním úřadem dne 1. 10. 2010.
2. Česká republika je vlastníkem níže uvedené nemovité věci:

**Pozemek:**

parcela číslo: st. 144/1, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany:  
nemovitá kulturní památka, pam. rezervace – budova, pozemek v památkové rezervaci,  
památkové chráněné území  
Součástí je stavba: Olomouc, č.p. 803, jiná stavba.  
Stavba stojí na pozemku parc. č.: st. 144/1

zapsaný na listu vlastnictví č. 60000 pro kat. území Olomouc - město, obec Olomouc, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrálním pracovištěm Olomouc.

3. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě Zápisu o předání majetku a o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu ev. č. 17177/377/4269 ze dne 9.5.2017 příslušný hospodařit s nemovitou věcí dle odst. 2, a to ve smyslu ust. § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

#### Čl. II

1. Rozsah věcného břemene je vymezen částí budovy v části obce Olomouc, č. p. 803, jiná stavba, která stojí na pozemku parc. st. 144/1 a je jeho součástí, v k. ú. Olomouc - město, obec Olomouc, takto:
  - vstupem do budovy z ulice Koželužská o výměře 3,4 m<sup>2</sup>,
  - místností č. 0,99 o výměře 27,8 m<sup>2</sup>,
  - místností č. 0,98 – část o výměře 4 m<sup>2</sup>,

vše v 1. PP, jak je vyznačeno v situačním plánu budovy „Pohled SZ – ul. Koželužská, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, situačním plánu budovy „Půdorys 1. PP – část 1“, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy, a situačním plánu vstupu a místností č. 0,98 a 0,99 budovy s vyznačením rozsahu věcného břemene, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy (dále jen „služebná nemovitost“).
2. Vlastník prohlašuje, že na služebné nemovitosti neváznou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva ani jiné právní vady, které by bránily zřízení a výkonu věcného břemene podle této smlouvy s výjimkou skutečnosti, že v části místnosti č. 0,98 v budově č.p. 803 (Hanácká kasárna) je instalována regulace a měření pro objekt č.p. 821 na parc. st. 144/2 v k. ú. Olomouc, včetně kabelového vedení NN, které vede i přes místnost 0,99 a vstup do uvedené budovy, přičemž toto zařízení, včetně kabelového vedení je v majetku České republiky v příslušnosti hospodařit s tímto majetkem pro Ministerstvo obrany.
3. Oprávněný prohlašuje, že je vlastníkem a provozovatelem energetického zařízení - trafostanice OC\_9609, včetně kabelového vedení VN a NN a rozvaděčů, nacházející se ve služebné nemovitosti (dále jen „zařízení“).

#### Čl. III

1. Vlastník zřizuje ve prospěch oprávněného, podle energetického zákona, věcné břemeno ve smyslu služebnosti (dále jen „věcné břemeno“), spočívající ve zřízení a provozování zařízení ve služebné nemovitosti.
2. Věcné břemeno podle odst. 1 tohoto článku je spojeno s vlastnictvím služebné nemovitosti, když vlastník a každý další vlastník (spoluvlastník) služebné nemovitosti je povinen ve služebné nemovitosti strpět právo oprávněného, aby:
  - a) zřídil, udržoval, provozoval a posléze odstranil zařízení, specifikované v Čl. II odst. 2 této smlouvy a prováděl na něm stavební úpravy a opravy,
  - b) vstupoval do služebné nemovitosti v souvislosti s výkonem činností dle odst. a), a to zvláštním vchodem do budovy z ulice Koželužská.

3. Oprávněný právo odpovídající výše uvedenému věcnému břemeni přijímá a vlastník je povinen toto právo strpět.
4. Věcné břemeno dle této smlouvy se zřizuje na dobu existence zařízení, specifikovaného v Čl. II. odst. 2.

#### Čl. IV.

1. Oprávněný je povinen při výkonu svých práv z věcného břemene podle této smlouvy a příslušných právních předpisů, předem vlastníku oznámit vstup do služebné nemovitosti, v případě havarijního stavu však postačí oznámení uskutečněné až po vstupu do služebné nemovitosti. Po skončení prací je povinen uvést služebnou nemovitost do předchozího stavu, a není-li to možné s ohledem na povahu provedených prací, do stavu odpovídajícímu předchozímu účelu nebo užívání služebné nemovitosti a bezprostředně oznámit tuto skutečnost vlastníku.
2. Pokud by nedošlo po provedení prací ani po předchozí výzvě, učiněné vlastníkem, k uvedení služebné nemovitosti do předchozího stavu, zavazuje se oprávněný uhradit vlastníku prokázané nezbytné náklady, vynaložené vlastníkem na uvedení služebné nemovitosti do předchozího stavu. Vedle toho se oprávněný zavazuje zaplatit vlastníku smluvní pokutu ve výši jednonásobku nákladů vynaložených vlastníkem na tuto činnost. V tomto případě bude oprávněnému doložena výše prokazatelných nákladů a zaslána výzva k jejich uhrazení a uhrazení smluvní pokuty se splatností 10 dnů od doručení výzvy oprávněnému.
3. Tato smlouva je rovněž průkazem, resp. dokladem práva oprávněného ke služebné nemovitosti k umístění a provedení stavby zařízení dle stavebně právních předpisů. Toto právo oprávněného není právem stavby podle § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.

#### Čl. V.

Věcné břemeno specifikované v Čl. III. této smlouvy se zřizuje úplatně. Finanční náhrada je stanovena dohodou smluvních stran dle skutečného rozsahu zatížení služebné nemovitosti. Finanční náhrada činí 211.099 Kč (slovy: dvě stě jedenáct tisíc devadesát devět korun českých).

#### Čl. VI.

Cena za zřízení věcného břemene dle Čl. V. této smlouvy bude zaplácena oprávněným na účet vlastníka na základě výzvy k úhradě ze strany vlastníka, se splatností 30 dnů od doručení druhé smluvní straně. Vlastník se zavazuje zaslat výzvu k úhradě neprodleně po podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami. Výzva k úhradě musí obsahovat kromě jiného i číslo této smlouvy, jinak bude oprávněným vrácena k přepracování.

Čl. VII.

V případě neuhrazení platby v dohodnutém termínu je oprávněný povinen zaplatit úroky z prodlení ve výši, stanovené právním předpisem.

Čl. VIII.

1. Vlastník a oprávněný berou na vědomí, že věcné právo z této smlouvy vznikne dnem právních účinků vkladu práva do katastru nemovitostí.
2. Návrh na zápis vkladu práva do katastru nemovitostí podají vlastník a oprávněný společně prostřednictvím vlastníka, a to bez zbytečného odkladu po úplném zaplacení úplaty za zřízení věcného břemene. Správní poplatky spojené s touto smlouvou nese oprávněný.

Čl. IX.

1. Smlouva je uzavřena a nabývá platnosti okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
3. Vlastník zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy.
4. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
6. Smluvní strany se dohodly, že není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb. a zákonem č. 219/2000 Sb.
7. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
8. Poplatkové a daňové povinnosti spojené s touto smlouvou nese oprávněný.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení. Jedno vyhotovení bude použito k zápisu práva věcného břemene vkladem do katastru nemovitostí.

19/2020-OOLH  
úroky

Čj.: UZSVM/OOL/3249/2020-OOLH

10. Nedílnou součástí této smlouvy jsou situační plány přílohy č. 1, 2 a 3.
11. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo v omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Olomouci dne 01-12-2020

v Olomouci dne 19.11.2020

ÚŘAD PRO ZASTUPOVÁNÍ STÁTU  
VE VĚCÍCH MAJETKOVÝCH  
Územní pracoviště Ostrava  
odbor Odloučené pracoviště Olomouc

Ing. Eva Chlopčíková  
ředitelka odboru  
Odloučené pracoviště Olomouc  
(vlastník)

Miloslav Mář  
manažer útvaru Obnova DS  
(oprávněný)

**DISTRIBUCE**

ČEZ Distribuce, a. s.  
Děčín - Děčín IV- Podmokly  
Teplická 874/8, PSČ 405 02  
IČO: 247 29 035 299

Přílohy

- č. 1 situační plán budovy „Pohled SZ – ul. Koželužská,
- č. 2 situační plán budovy „Púdorys 1. PP – část 1“,
- č. 3 situační plán vstupu a místností č. 0.98 a 0.99 budovy s vyznačením rozsahu věcného břemene



6722/OOL/2020-OOLH  
Čj.: UZSVM/OOL/6309/2020-OOLH

**Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových**

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2,  
za který právně jedná Ing. Eva Chlopčíková, ředitelka odboru Odloučené pracoviště Olomouc,  
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019, v platném znění  
IČO: 69797111

Doručovací adresa: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových,  
odbor odloučené pracoviště Olomouc, Jeremenkova 1263/17, 772 00 Olomouc  
(dále jen „povinný“)

a

**Ministerstvo obrany,**

se sídlem Tychonova 221/1, 160 00 Praha 6,  
za které právně jedná Ing. Bc. Milan Polleč, ředitel Agentury hospodaření s nemovitým majetkem  
na základě pověření vydaného ministrem obrany čj. MO 11794/2020-8694 ze dne 14. ledna 2020  
IČ: 60162694

Doručovací adresa: Agentura hospodaření s nemovitým majetkem,  
Oddělení územní správy nemovitého majetku Brno, Svatoplukova 84, 662 10 Brno  
(dále jen „oprávněný“)

uzavírají podle § 1267 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 89/2012 Sb.“) a § 19 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“), tento

## Z Á P I S

### O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

čj. UZSVM/OOL/6309/2020-OOLH

#### Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedené nemovité věci:

**Pozemek:**

parcela číslo: st. 144/1, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: nemovitá kulturní památka, pam. rezervace – budova, pozemek v památkové rezervaci, památkové chráněné území

Součástí je stavba: Olomouc, č.p. 803, jiná stavba.

Stavba stojí na pozemku parc. č.: st. 144/1

zapsaný na listu vlastnictví č. 60000 pro kat. území Olomouc - město, obec Olomouc, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrálním pracovištěm Olomouc.

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě Zápisu o předání majetku a o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu ev. č. 17/77/3/7/4269 ze dne 9.5.2017 příslušný hospodařit s nemovitou věcí dle odst. 1, a to ve smyslu ust. § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

#### Čl. II.

1. Povinný zřizuje tímto zápisem služebnost inženýrské sítě (dále jen „služebnost“), spočívající v právu oprávněného vlastním nákladem a vhodným a bezpečným způsobem v části budovy v části obce Olomouc, č. p. 803, jiná stavba, která stojí na pozemku parc. st. 144/1 a je jeho součástí, v k. ú. Olomouc - město, obec Olomouc, zřídit, provozovat a udržovat inženýrskou síť kabelové vedení NN, včetně rozvodných elektroměrových skříní, náležející ke stavbě Armádního domu – budova Olomouc, č.p. 821 na parc. č. st. 144/2 v K. ú. Olomouc – město.
2. Rozsah služebnosti je vymezen částí budovy v části obce Olomouc, č. p. 803, jiná stavba, která stojí na pozemku parc. st. 144/1 a je jeho součástí, v k. ú. Olomouc - město, obec Olomouc, a to místnostmi č. 0.98, 0.92, 0.109, 0.112, 0.122, 0.123 a 0.001 vše v 1. PP, jak je vyznačeno v situačním plánu budovy „Půdorys 1. PP – část 2“, který tvoří přílohu č. 1 tohoto zápisu, v detailním situačním plánu se zákresem rozsahu služebnosti, který tvoří přílohu č. 2 tohoto zápisu, a v „Pohledu – severovýchodní, ul. Pekárni“ který tvoří přílohu č. 3 tohoto zápisu (dále jen „služebná nemovitost“).
3. Oprávněný právo odpovídající výše uvedené služebnosti inženýrské sítě přijímá a povinný je povinen toto právo strpět. Oprávněný smí vstupovat do služebné nemovitosti za účelem prohlídky, údržby a oprav inženýrské sítě s tím, že o svém vstupu vždy předem informuje povinného. V případě havarijního stavu však postačí oznámení, uskutečněné až po vstupu do služebné nemovitosti. Oprávněný je zároveň povinen po jakémkoliv zásahu do služebné nemovitosti uvést ji na svůj náklad do původního stavu.
4. Povinnost strpět právo odpovídající služebnosti inženýrské sítě přechází na každého dalšího vlastníka služebné nemovitosti.
5. Služebnost inženýrské sítě se zřizuje na dobu existence inženýrské sítě specifikované v Čl. II. odst. 2.
6. Služebnost dle tohoto zápisu je zřízena bezúplatně

#### Čl. III.

Služebnost vzniká zápisem práva do katastru nemovitostí. Návrh na zápis vkladu práva do katastru nemovitostí podají oprávněný a povinný společně prostřednictvím povinného, a to bez zbytečného odkladu.

#### Čl. IV.

1. Zápis je uzavřen a nabývá platnosti a účinnosti okamžikem podpisu posledním účastníkem zápisu.
2. Účastníci zápisu berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu tohoto zápisu.

3. Účastníci zápisu se dohodli, že není-li v tomto zápisu stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb. a zákonem č. 219/2000 Sb.
4. Práva a povinnosti vyplývající z tohoto zápisu přecházejí na vlastníky služebné nemovitosti. Účastníci zápisu se zavazují svého právního nástupce seznámit s obsahem tohoto zápisu.
5. Účastníci zápisu se dohodli, že jakékoli změny a doplňky tohoto zápisu jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků zápisu.
6. Tento zápis je vyhotoven ve třech stejnopisech. Každý účastník zápisu obdrží po jednom vyhotovení. Jedno vyhotovení bude použito k zápisu práva do katastru nemovitostí.
7. Nedílnou součástí tohoto zápisu situační plány přílohy č. 1, 2 a 3.
8. Účastníci zápisu prohlašují, že tento zápis uzavřeli svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo v omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Olomouci dne ..... 4 - 12 - 2020 .....

Ve Praze dne .....

ÚŘAD PRO ZASTUPOVÁNÍ STÁTU  
VE VĚCÍCH MAJETKOVÝCH  
Územní pracoviště Ostrava  
odbor Odloučené pracoviště Olomouc  
-6-

.....  
Ing. Eva Chlopčíková  
ředitelka odboru  
Odloučené pracoviště Olomouc  
(povinný)

.....  
Ing. Bc. Milan Polleč  
ředitel Agentury hospodaření s nemovitým  
majetkem  
(oprávněný)

Přílohy

- č. 1 situační plánec budovy „Púdorys 1. PP – část 2“
- č. 2 detailní situační plánec se zákresem rozsahu služebnosti
- č. 3 Pohled – severovýchodní, ul. Pekární





223/OOL/2021-OOLH  
Č.j.: UZSVM/OOL/242/2021-OOLH

**Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových**

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2,  
za kterou právně jedná Ing. Eva Chlopčíková, ředitelka odboru Odloučené pracoviště Olomouc,  
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019, v platném znění  
IČO: 69797111

(dále jen „povinný“)

a

**Statutární město Olomouc,**

se sídlem Horní náměstí 583, 771 27 Olomouc,  
které zastupuje Mgr. Matouš Pelikán, náměstek primátora, na základě podpisového řádu  
statutárního města Olomouce, platného a účinného od 1. 7. 2019

IČO: 00299308,

(dále jen „oprávněný“)

uzavírají podle § 1267 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 89/2012 Sb.“) a § 26 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“), tuto

**S M L O U V U**  
**ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI INŽENÝRSKÉ SÍTĚ**  
**č. UZSVM/OOL/242/2021-OOLH**

**Čl. I.**

Česká republika je vlastníkem a Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě Zápisu o předání majetku a o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu ev. č. 17/77/3/7/4269 ze dne 9.5.2017 příslušný hospodařit s níže uvedenou nemovitou věcí, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.:

**Pozemek:**

parcela číslo: st. 144/1, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: nemovitá kulturní památka, pam. rezervace – budova, pozemek v památkové rezervaci, památkové chráněné území

Součástí je stavba: Olomouc, č.p. 803, jiná stavba.

Stavba stojí na pozemku parc. č.: st. 144/1

zapsaný na listu vlastnictví č. 60000 pro kat. území Olomouc - město, obec Olomouc, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrálním pracovištěm Olomouc (dále jen „služební pozemek“).

## Čl. II.

1. Povinný zřizuje touto smlouvou ke služebnímu pozemku vymezenému částí budovy v části obce Olomouc, č. p. 803, jiná stavba, která stojí na služebním pozemku a je jeho součástí, služebnost inženýrské sítě, spočívající v právu oprávněného vlastním nákladem a vhodným a bezpečným způsobem na služebním pozemku zřídit, vést, provozovat a udržovat veřejné osvětlení č. 9723, 9724, 9725 a 9726, sestávající z výložníků, svítidel, rozvodných elektro skříněk a přírodních kabelů elektrické energie, které je umístěno na budově z ulice Koželužská, jak je vyznačeno v situačním plánu umístění veřejného osvětlení na budově „Pohled SZ – ul. Koželužská“, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, situačním plánu „Pasport veřejného osvětlení č. 9723, 9724, 9725 a 9726“, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy, a zákresu (foto) veřejného osvětlení s vymezením rozsahu služebnosti, včetně označení jednotlivých částí veřejného osvětlení, týkající se shodně veřejného osvětlení č. 9723, 9724, 9725 a 9726, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy (**dále jen „inženýrská síť“**). Přílohy č. 1 - 3 jsou nedílnou součástí této smlouvy.
2. Oprávněný právo odpovídající výše uvedené služebnosti inženýrské sítě přijímá a povinný je povinen toto právo strpět. Oprávněný smí vstupovat na služební pozemek za účelem údržby a oprav inženýrské sítě s tím, že o svém vstupu vždy předem informuje povinného. V případě havarijního stavu však postačí oznámení, uskutečněné až po vstupu na služební pozemek. Oprávněný je zároveň povinen po jakémkoliv zásahu do služebního pozemku uvést jej na svůj náklad do původního stavu.
3. Povinnost strpět právo odpovídající služebnosti inženýrské sítě přechází na každého dalšího vlastníka služebního pozemku.
4. Služebnost inženýrské sítě se zřizuje na dobu existence inženýrské sítě.
5. Služebnost inženýrské sítě se zřizuje za jednorázovou úplatou ve výši Kč 20.000 (slovy: dvacet tisíc korun českých) splatnou ve lhůtě 15 dnů od doručení výzvy k zaplacení na účet povinného č. 19-9127761/0710 s uvedením VS 7092100012. Nezaplatí-li oprávněný jednorázovou úplatu řádně a včas, náleží povinnému úrok z prodlení dle platných právních předpisů.

## Čl. III.

Služebnost vzniká zápisem práva do katastru nemovitostí. Návrh na zápis vkladu práva do katastru nemovitostí podají oprávněný a povinný společně prostřednictvím povinného, a to bez zbytečného odkladu po úplném zaplacení úplaty za zřízení služebnosti dle Čl. II. odst. 5 na účet povinného. Správní poplatky s touto smlouvou spojené nese oprávněný.

## Čl. IV.

1. Smlouva je uzavřena a nabývá platnosti a účinnosti okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Tato smlouva nepodléhá uveřejnění v registru smluv v souladu s ustanovením § 3 odst. 2 písm. h) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

3. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb. a zákonem č. 219/2000 Sb.
5. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
6. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na vlastníky služebného pozemku. Smluvní strany se zavazují svého právního nástupce seznámit s obsahem této smlouvy.
7. Poplatkové a daňové povinnosti spojené s touto smlouvou nese oprávněný.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení. Jedno vyhotovení bude použito k zápisu práva do katastru nemovitostí.
9. Nedílnou součástí této smlouvy je doložka dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů
10. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva ve svém úplném znění byla zveřejněna v rámci informací zpřístupňovaných veřejnosti prostřednictvím dálkového přístupu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
11. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo v omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Olomouci dne .....

V Olomouci dne .....

.....  
Ing. Eva Chlopčíková  
ředitelka odboru  
Odloučené pracoviště Olomouc  
(povinný)

.....  
Mgr. Matouš Pelikán  
náměstek primátora  
(oprávněný)

Přílohy:

- č. 1 - situační plánec umístění veřejného osvětlení č. 9723, 9724, 9725 a 9726 na budově „Pohled SZ – ul. Koželužská“
- č. 2 - situační plánec „Pasport veřejného osvětlení č. 9723, 9724, 9725 a 9726“

č. 3 - zakres (foto) veřejného osvětlení s vymezením rozsahu služebnosti, včetně označení jednotlivých částí veřejného osvětlení, týkající se shodně veřejného osvětlení č. 9723, 9724, 9725 a 9726

### Doložka platnosti právního jednání obce

Ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 128/2000 Sb.)

Statutární město Olomouc ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., potvrzuje, že u právních jednání obsažených ve smlouvě o zřízení služebnosti inženýrské sítě č. UZSVM/OOL/242/2021-OOLH byly ze strany oprávněného splněny podmínky stanovené zákonem č. 128/2000 Sb., které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání.

Smlouva o zřízení služebnosti inženýrské sítě k pozemku parc. č. st. 144/1, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Olomouc, č.p. 803, jiná stavba, v katastrálním území Olomouc-město, byla schválena Radou města Olomouce, usnesením č. .... ze dne .....

Tato doložka platnosti právního jednání je nedílnou součástí výše uvedené smlouvy o zřízení služebnosti inženýrské sítě.

V Olomouci dne

Mgr. Matouš Pelikán  
náměstek primátora

## **Stavebně technický průzkum budovy Hanáckých kasáren Olomouc – zjištěné vady a poruchy, zhotovitel zdroje: Safety Pro s.r.o., datum 12/2023**

### **Zjištěné vady a poruchy:**

#### **1.NP**

U většiny provedených zkušebních míst v 1.NP byly zjištěny zvýšené až vysoké vlhkosti zdiva. Místy byly zjištěny i velmi vysoké vlhkosti zdiva (až 20,7 %).

U objektu v 1.NP nebyla v rámci průzkumu zjištěna původní vodorovná ani svislá hydroizolace, její existence je velice nepravděpodobná. Pokud by nějaká existovala, bude již vzhledem ke stáří objektu zcela nefunkční.

Zdivo v 1.NP je na všech obvodových i některých vnitřních stěnách opatřeno sanačními omítkami. Vzhledem k tomu, že sanační omítky jsou pouze spíše doplňkovým opatřením pro odstranění vlhkosti, nelze hovořit o skutečné metodě vedoucí ke snížení vlhkosti. Jiná opatření proti snížení vlhkosti nebyla v objektu zjištěna. Provedené sanační omítky v 1.NP jsou vzhledem ke svému stáří a neustále dotaci vlhkosti již za hranicí své životnosti.

Podlahy v 1.NP jsou provedeny z materiálů s velkým difúzním odporem (beton, cementový potěr atd.). Toto provedení zabraňuje přirozenému prostupu a odpařování vodních par z podzákladí, ty se na neprodyšných vrstvách kumulují, a poté se tlačí do zdiva.

#### **2.NP**

Skoro všechny omítky na obvodovém zdivu jižního křídla jsou vlhkostí úplně zničené.

#### **3.NP**

Úroveň 3.NP jižního křídla přímo sousedí s úrovní chodníku ulice 1.máje a vlhkost tak může snáze vnikat do zdiva. Proto je zde zvýšená vlhkost zdiva.

### **Dvorní fasády**

Ze strany exteriéru je soklová část z režného kamenného zdiva. Na mnoha místech dochází díky odstříkující vodě k vymílání spár mezi kameny. Ke vztlínání zemní vlhkosti dochází, díky absenci svislé i vodorovné hydroizolaci, na všech soklových částech dvorních fasád. V místech, kde je zdivo opatřeno omítkami, dochází k tvoření vlhkostních map a k uvolňování omítek.

Některé novodobější zpevněné plochy nemají dostatečné odvodnění a na jejich povrchu se tvoří mech a řasy.

Svislé svody nemají u paty zdiva čistící kusy. Může tak docházet k ucpání dešťových svodů a srážková voda se tak může tlačit do obvodového zdiva.

### **Severní fasáda – ulice Koželužská**

Sokl provedený z kamenných desek z ulice Koželužské je opatřen tenkovrstvou omítkou. Neustálou dotací zemní vlhkosti se tato vrstva odlupuje od kamenného povrchu. Na povrchu soklu se nachází vlhkostní mapy.

Některé svislé dešťové svody jsou nefunkční, srážkové vody ze střechy stékají přímo k patě zdiva. Ve skladbě chodníku je ve styku s fasádou použita viditelná svislá ochranná vrstva z nopové fólie, která snižuje vlhkostní namáhání podzemních stavebních konstrukcí. Nicméně tato fólie má u podsklepených objektů funkci spíše ochrannou. Navíc zde chybí ukončovací lišta, která zabraňuje zanesení nopů.

### **Jižní fasáda – ulice 1.máje**

V této ulici není kamenný obklad soklu opatřen tenkovrstvou omítkou. Na povrchu kamenného soklu se nachází vlhkostní mapy.

V důsledku odstříkující vody, zmrazovacích cyklů a působení posypových solí z chodníků je spousta kamenných obkladů v dolní části soklů porušena. Ve skladbě chodníku je ve styku s fasádou použita viditelná svislá ochranná vrstva z nopové fólie, která snižuje vlhkostní namáhání

podzemních stavebních konstrukcí. Nicméně tato fólie má u podsklepených objektů funkci spíše ochrannou. Navíc zde chybí ukončovací lišta, která zabraňuje zanesení nopy.

#### **Východní fasáda – ulice Pekárni**

Prostor mezi východní zárubní zdi a východní fasádou je zcela zarostlý vzrostlou vegetací a zaplněn odpadky.

Sokl provedený z kamenných desek z ulice Koželužské je opatřen tenkovrstvou omítkou. Neustálou dotací zemní vlhkosti se tato vrstva odlupuje od kamenného povrchu. Na povrchu soklu se nachází vlhkostní mapy.

Boční vstupy přes cihelné klenby jsou vegetací zarostlé. Srážková voda, zmrazovací cykly a již zmíněná vegetace postupně narušují všechny cihelné klenby vedoucí k fasádě objektu. Omítky v úrovni 1.NP jsou zcela zničené odstříkující vodou a vzlínající vlhkostí.

#### **Západní fasáda – ulice Hanáckého pluku**

Sokl provedený z kamenných desek z ulice Koželužské je opatřen tenkovrstvou omítkou. Neustálou dotací zemní vlhkosti se tato vrstva odlupuje od kamenného povrchu. Na povrchu soklu se nachází vlhkostní mapy.

Několik dešťových svodů jsou rzi zničené. Je velice možné, že takto zničených svodů může být v objektu více.

#### **Hlavní příčiny vlhnutí**

Dešťová voda a vlhkost pronikající do zdiva z okolního terénu a poté vzlínající. Povrchová dešťová voda z nedostatečně vyspádovaných okolních zpevněných ploch. Dešťová voda odstříkující od okolního terénu. Přímé zatékání vody do zdiva z porušených dešťových žlabů a svodů. Vodní páry z podzákladí, které se zarazí na neprodyšných vrstvách podlah a poté se tlačí do zdiva. Případné zatékání odpadní vody z porušených kanalizací.

#### **Dvorní fasáda**

Akustickým trasováním a vizuální prohlídkou bylo zjištěno, že s podkladem nedrží cca 20 % omítek z přístupných ploch.

Většina oken do dvora jsou zastaralá, netěsná a loupe se z nich již „strávený“ nátěr.

Na pár místech je necitlivými zásahy poničen kamenný sokl.

Na ploše fasády okrouhlé věže byly zjištěny slabé trhliny a místy odpadávající omítka.

Parapetní plechy a některé klempířské prvky na průběžných římsách jsou nesprávně provedené nebo poškozené. Mají netěsné spoje, ohnuté kraje nebo mají nedostatečný spád. Na velké ploše fasády se loupe barevný nátěr.

V místě kordónových říms byly zjištěny výrazné šikmé trhliny. Šířky těchto trhlín jsou různé, nejčastěji jsou od 0,5 do 1,0 mm.

Tenkovrstvá omítka na kamenném soklu je v celé ploše velmi porušená, trhá se a odpadává. Některé oplechování říms zcela chybí.

#### **Podlahy:**

Nášlapná vrstva teraco, linoleum, keramická dlažba, parkety odpovídají stáří použitých materiálů.

#### **Schodiště:**

V severním křídle se nachází dvouramenné schodiště s mezipodestou, jehož stupně jsou pravděpodobně kamenné. Z důvodu již sešlapaných stupňů byly stupně opatřeny keramickou dlažbou.

V jižním křídle se nachází dvojí schodiště. Obě tyto schodiště jsou dvouramenné s mezipodestou. Kamenné stupně podporuje zespodu cihelná klenba a vrstva násypu. Od 3.NP výše se schodiště z důvodu jiné konstrukční výšky mění na tříramenné. Kamenné stupně jsou zachovány, pouze jsou opatřeny keramickou dlažbou nebo dřevotřískovými deskami s PVC. Západní křídlo mezi 1.NP a 2.NP má dvouramenné schodiště, taktéž jsou kamenné stupně podporovány cihelnou klenbou a násypem. Mezi 2.NP a 3.NP je schodiště ukončené cihelnou stěnou, foto č. 196. Mezi 4.NP a

5.NP je schodiště tříramenné, znovu z kamenných stupňů podporováno cihelnou klenbou a násypem. Stupně mají dodatečnou úpravu z PVC.

Ve východním křídle je schodiště dvouramenné s kamennými stupni, cihelnou klenbou a násypem.

Mezi západním/východním a jižním křídlem v 1.NP jsou provedena vyrovnávací jednoramenná schodiště z kamenných stupňů. Mezi západním a jižním křídlem je povrch stupňů dodatečně opatřen teracovou vrstvou.

### **Střešní konstrukce:**

Na základě doloženého stavebního posudku lze konstatovat, že krovová konstrukce je již na mnoha místech ve velice špatném stavu, zejména pak v dolních částech! Mnoho kontrolovaných prvků je více či méně poškozeno v důsledku napadení jak dřevokazným hmyzem, tak i dřevokaznými houbami (v místech zatékání přes porušenou střešní krytinu)! Bohužel i po místních opravách krovu i při výměně krytiny v konstrukci zůstaly prvky napadené a oslabené dřevokaznými škůdci.

Na nosných prvcích krovu byla prokázána destruktivní činnost následujících škůdců dřeva:

- o Tesařík krovový (*Hylotrupes bajulus*)
- o Červotoč umrlčí (*Anobium pertinax*)
- o Červotoč proužkovaný (*Anobium punctatum*)
- o Koniofora sklepní (*Coniophora puteana*)
- o Dřevomorka domácí (*Serpula lacrimans*)
- o Trámovka trámová (*Gloeophyllum trabeum*)

Většinou se jedná o kombinaci napadení výše uvedenými dřevokaznými škůdci. Za velice závažné je napadení některých trámů DŘEVOMORKOU DOMÁCÍ (typický tmavě hnědý velký kostkový lom, bílé povlaky mycelia na povrchu trámů, místy dokonce i jejich plodnice. Výše uvedenými dřevokaznými škůdci je více či méně napadeno mnoho prvků krovu, a to hlavně v dolních, ale v menší míře i v horních částech. Jedná se o více jak polovinu vazných trámů, které jsou napadeny zejména ve zhlaví, části mnoha vzpěr v dolním zhlaví, mnoho dolních vaznic, krokví, námětků atd. Napadeny a poškozeny jsou na mnoha místech i mezilehlé vaznice, pozednice u jižního křídla v místě uličního rizalitu, komínové výměny, výjimečně i věšadla.

Ve velmi špatném stavu jsou u krovu čtyři úžlabí v dolních částech, kde jsou již většinou úplně nebo částečně vyhnílé všechny dřevěné prvky krovu a došlo zde již i k poklesům krovu nebo tento pokles bezprostředně hrozí.

Další takovou oblastí, kde jsou již dřevokaznými škůdci zničené téměř všechny prvky je i východní strana západního křídla. V místě rizalitu z uliční strany jižního křídla byla poškozená krovová konstrukce v minulosti opravena, ale bohužel v ní zůstalo mnoho výrazně, až úplně zničených prvků nebo jejich částí a hrozí zde pokles celé konstrukce.

Bohužel při provádění rozvodů topení v půdním prostoru byla výrazně poškozena většina příčných nosných zdí, a to v krajích v místech menších zaklenutých otvorů. V některých místech hrozí jejich zřícení a tím i pokles či pád mezilehlých vaznic a následně i krokví, místy bylo již provedeno i provizorní podepření zdí a trámky.

Při prohlídce krovových konstrukcí byla zjištěna přítomnost azbestocementových výrobků. Většinou se jedná o azbestocementové zabudované či volně ložené roury azbestocementové střešní šablony, které byly místy volně ponechány na podlahách při výměně krytiny.

I když je střešní krytina relativně zánovní, není již v dobrém stavu. Pravděpodobně po nějaké bouři v nedávné minulosti bylo kroupami rozbito velké množství střešních pálených francouzských tašek. Takových námi zjištěných bylo cca 120, je ale jisté, že poškozených tašek a hřebenáčů může být i více!

Střešní latění má na mnoha místech výrazný průhyb, na několika místech, kde zatéká, došlo i k jeho vyhnití a prolomení.



Klempířské výrobky provedené z měděného plechu jsou většinou funkční. Horní části některých komínových těles nad rovinou střechy jsou poškozené - cihly i malta se již rozpadají, tělesa jsou poškozena trhlinami, u některých se rozpadají i krycí betonové desky.

Velice závažným zjištěním je ale to, že dřevěná stropní konstrukce v místě vstupu z půdy do okrouhlé věže je ve zcela HAVARIJNÍM STAVU a může zde dojít k jejímu zřícení - stropní trámy jsou téměř zcela zničené dřevokaznými škůdci, některé jsou již i zcela uvolněné a mohou se bezprostředně zřítit.

#### **Výplně otvorů – Okna**

Okna fasád svislého obdélníkového formátu, kastlová s jednoduchým zasklením. Ve dvorní části poté dvojí. Okna jsou ve špatném technickém stavu a odpovídají svému stáří.

#### **Výplně otvorů – Dveře, vrata**

Vstupní vrata dřevěná – odpovídají svému stáří

Vstupní dveře hliníkové v dobrém technickém stavu – odpovídají svému stáří

Vnitřní interiérové dveře jsou různého stáří z různých etap stavebních úprav objektu. Tomuto odpovídá i různý stav opotřebení dveřních výplní. Většina běžných dveří je osazena do standardních ocelových rámu. Na chodbách jsou instalovány dobové dělicí prosklené stěny s ocelovou nosnou konstrukcí. Tyto prosklené stěny jsou v dobrém technickém stavu.

#### **Izolace tepelné:**

Vzhledem k době vzniku stavby nejsou použity tepelné izolace

#### **Klempířské prvky:**

Odvodnění střech je provedeno pomocí nástřešních žlabů, kotlíků a svodu z měděného plechu. Na několika místech je provedena, funkční oprava dešťových svodů, spočívající v necitlivém nahrazení měděného materiálu ve spodní části svodu pozinkem, nebo PVC. Parapetní plechy a některé klempířské prvky na průběžných římsách jsou nesprávně provedené nebo poškozené. Mají vysunuté spoje, ohnuté kraje nebo mají nedostatečný spád. U některých klempířských prvků, především u průběžných říms, byly zjištěny odpadané kusy omítek vlivem zatékání. Samostatnou kapitolou jsou klempířské prvky střechy, která je jako celek dlouhodobě neudržovaná a je příčinou zatékání do stavby i vlivem stavu klempířských dílců.

#### **Radon:**

Místnosti v měřeném podlaží lze podle výsledku rozdělit na dvě skupiny, prostory v nepodsklepené části (kde jsou koncentrace radonu víceméně srovnatelné s referenční hodnotou) a prostory v části pod úrovní terénu zde je naměřená hodnota značně překročena.

#### **Rozvody vody, kanalizace, plynu, ústředního vytápění, kotelny, el. energie, slaboproudu**

Vnitřní instalace vody, kanalizace, plynu, ústředního vytápění, el. energie, slaboproudu jsou všechny vesměs dožilé a sloužily pro dané dispoziční uspořádání stavby — není předpoklad možnosti jejich využití v rámci nového užívání stavby.

#### **Vnitřní rozvody vody**

Pro funkčnost systému zásobování pitnou vodou je nutné konstatovat, že rozvody nevyhovují platným normám z hlediska hygienického zásobování pitnou vodou. Na rozvodech není provedeno oddělení požárního rozvodu vody ani nejsou odstaveny tzv. mrtvé úseky rozvodu vody. Není pravděpodobně zajištěna funkčnost jednotlivých uzávěrů, armatur a zařízení pro přípravu TV dle využití objektu v minulém období.

V případě dalšího využívání objektu bude nutné provést kompletní rekonstrukci rozvodu vody, stávající vedení je již v převážné části zastaralé a s ohledem na složení vody zanesené.

Rozvody z plastických hmot lze považovat za podmíněně vyhovující, s ohledem na stáří je však třeba počítat s jeho výměnou či vyčištěním tak, aby bylo realizováno s požadavky na využití objektu.

#### **Kanalizace:**

Pro další provoz je nutné provést kompletní rekonstrukci kanalizace tak, aby vyhovovaly platným předpisům. Rovněž je nutné provést podrobnější průzkum kanalizace pro upřesnění tras, a to především v oblasti historických úseků. Pro rekonstrukci lze použít po upřesnění případně i sanaci formou bez výkopových metod. Se srážkovou vodou je třeba nakládat v souladu s platnou legislativou.

#### **Vnitřní kanalizace:**

V rámci provedeného průzkumu nebyly zjištěny zásadní známky nefunkčnosti či netěsnosti nadzemní části vnitřní kanalizace. Předpokládá se, že k rekonstrukci odpadních a přípojovacích potrubí docházelo spolu s modernizací sociálních zařízení cca v 90. letech 20. stol. V případě dalšího užívání je přesto vhodné uvažovat s výměnou jednotlivých tras a jejich provedení dle platných norem. U podzemní ležaté kanalizace je rekonstrukce nutná jak z hlediska výměny potrubí, tak i instalaci nových revizních šachet.

#### **Sílnoproud**

Veškerá instalace až na drobné rekonstrukce z dřívějších dob, je uložena pod omítkou. Část nových instalací, které byly přidávány v době využívání budovy AČR docházelo k ukládání dodatečných elektroinstalací do lišt. Většina podružných rozvaděčů ve všech patrech jsou vyrobeny v roce 1995 a 1996. Mezi podružnými rozvaděči na patrech převažují staré rozvaděče, v místech náborového centra nejnovější instalace, které by mohly být využity.

Díky absenci dokumentace a revizí není možné určit přesná napojení. Tato instalace by však opět nemusela vyhovět dnešním požadavkům a novému využití budovy. Většina rozvaděčů je nepopsaná, neoznačená a velká část označených rozvaděčů je označena stejně, a tudíž označení vyvolává naprostý chaos v topologii a většina zakreslené topologie sítě, je domněnkou ze zjištěných průzkumů na budově.

Osvětlení je všechno již nevyhovující. Zářivková svítidla nejsou z hlediska ekonomičnosti vhodná k dalšímu využití.

Nové požadavky jsou dnes na LED technologie. Ostatní svítidla jsou osazena žárovkovými svítidly.

#### **Slaboproudé instalace (aktuální stav)**

Slaboproudé rozvody jsou v havarijním stavu a nevyhovují dnešním požadavkům, a to především na bezpečnost co se týká EPS a evakuačního rozhlasu.

V nádvoří jsou kabelové šachty s kabely telefonních linek, které nejsou označeny a není možné určit jejich využití a funkci. Některé kabely jsou ukončeny řezem, tedy nefunkční.

#### **Jímací soustava a uzemnění (aktuální stav)**

Na jímací soustavě byli v postupu času na základě odvolání na původní normy a staří budovy provedeny pouze minimální, opravy jímací soustavy. Dnešním požadavkům nevyhovující. Budova je v podstatě nechráněná. Při úderu blesku se dá předpokládat nedostatečná ochrana a případné zahoření dřevěné konstrukce střechy budovy.

Zdroj:

Zpráva o provedení stavebně technického průzkumu objektu Hanáckých kasáren v Olomouci"

Stavebně technický průzkum budovy Hanáckých kasáren

Zhotovitel zdrojů: Safety Pro s.r.o.