

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6393-162/2021

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí .



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemku p.č.1586, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 1072 m<sup>2</sup>, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti v Prostějově, Poděbradovo nám.979/13, v.příslušenství, vše zapsáno na LV č.5359 pro k.ú.Prostějov

**Znalec:** Ing. Jan Šíma  
Hostkovice 46  
783 57 Tršice  
telefon: 602719124  
e-mail: hon.sima@seznam.cz  
IČ: 63679477 DIČ: CZ6907055320

**Zadavatel:** Česká pošta, s.p., RČ/IČO: 47114983  
Politických vězňů 909/4  
225 99 Praha

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>39 000 000 Kč</b>
---------------------	----------------------

**Počet stran:** 45

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 11.11.2021

**Vyhotoveno:** V Tršicích 15.11.2021

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé pozemku p.č.1586, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 1072 m<sup>2</sup>, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti v Prostějově, Poděbradovo nám.979/13, v.příslušenství, vše zapsáno na LV č.5359 pro k.ú.Prostějov

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

stanovení obvyklé ceny pro účely prodeje

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

nejsou

## **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.11.2021 za přítomnosti znalce a zástupců objednatele posudku.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.5359 pro k.ú.Prostějov
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- databáze realizovaných prodejů nemovitých věcí
- půdorysy podlaží
- plochy místností v objektu

### 2.2. Věrohodnost zdroje dat

není posuzována

### 2.3. Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

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

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

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

### **Stanovení tržní hodnoty**

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

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

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

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Olomoucký, okres Prostějov, obec Prostějov, k.ú. Prostějov

Adresa nemovité věci: Poděbradovo nám. 979/13, 796 01 Prostějov

### Vlastnické a evidenční údaje

Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha, podíl 1 / 1

odpovídají skutečnosti

### Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

### Místopis

Prostějov – největší město regionu Prostějovsko, leží uprostřed Moravy. Rozkládá se na ploše 46,6 km<sup>2</sup>, v nadmořské výšce 225 m. Řečeno zeměpisně, leží v severní části Hornomoravského úvalu, východně od Dražanské vrchoviny, v rovině, která se nazývá Haná na 49 stupni severní zeměpisné šířky a 17 stupni východní zeměpisné délky. Podnebí je přechodné, mezi východoevropským vnitrozemským a západoevropským přímořským. Prostějov, ležící na Hané, patří do oblasti teplé s mírnou zimou. Teplotní poměry jsou dány nízkou nadmořskou výškou a horskou hradbou Jeseníků ze severu. Přes Prostějov, nebo v jeho těsné blízkosti tečou dvě říčky: Hloučela a Romže. Hloučela pramení na Dražanské vrchovině, Prostějov míjí, městem protéká jen její rameno – Mlýnská strouha. Romže pramení u Dzbele a východně od Prostějova se spojuje s Hloučelou. Prostějov je statutární město s kompletní vybaveností.

## Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda  
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný  
Využití pozemků: ☐ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☒ jiné  
Okolí: ☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna  
☒ ostatní  
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn  
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☒ telefon  
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☒ železnice ☒ autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: ☐ úzké centrum - historická část  
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

7819/1	Statutární město Prostějov, nám. T. G. Masaryka 130/14, 79601 Prostějov
7807	Statutární město Prostějov, nám. T. G. Masaryka 130/14, 79601 Prostějov
7808/1	Olomoucký kraj, Jeremenkova 1191/40a, Hodolany, 77900 Olomouc
7802/1	Statutární město Prostějov, nám. T. G. Masaryka 130/14, 79601 Prostějov

## Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je rohový objekt, podsklepený, se třemi nadzemními podlažími. Je zděný, střecha je sklonitá, krytina osinkocementová, klempířské prvky jsou úplné, z měděného a pozinkovaného plechu. Stropy jsou rovné a klenbové, fasáda je vápenná dvouvrstvá, vnitřní omítky štukové, okna dřevěná, vnitřní dveře plné a prosklené. Schody jsou betonové, podlahy z dlažby, PVC, parket a koberců. WC jsou splachovací, pisoáry, umyvadla, vana. Vytápění je ústřední, plynové kotle, teplá voda z plynových ohříváčů. V 1.NP je provozovna pošty se zázemím, ve 2.NP se nachází prostory pro údržbu, byt dispozice 2+1 (momentálně prázdný), nevyužívané prostory, původně užívané jako poštovní přepážky s kanceláři, a IT prostory se servrovnou. Ve 3.NP se nachází prázdné prostory kanceláří. Budova je napojena na kompletní infrastrukturu.

Objekt je z roku 1898. V roce 1993 byly provedeny opravy sociálního zařízení ve 2.NP, v roce 2000 byla opravena fasáda, izolace, ocelové brány, vstupní branka a klempířské prvky. V roce 2003 byla provedena rekonstrukce a modernizace plynové kotelny, vč.rozvodů a stavebních úprav v suterénu. Současně byla provedena rekonstrukce vytápění bytu vč.nového kotle a potrubí. Do roku 2019 byly průběžně prováděny údržbové práce od 40 do 200 tis.Kč. V roce 2019 proběhla výmalba části objektu, nátěr radiátorů, lokální oprava podlahové krytiny, apod., v celkovém objemu cca 250 tis.Kč.V roce 2021 proběhla celková revitalizace systému ústředního vytápění za cca 200 tis.Kč. Celkový stav objektu je dobrý, celkové vybavení je standardní. Převažující účel využití je administrativa. Pronajata je pouze jedna místnost v suterénu, a to společnosti CETIN a.s..

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

---

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

---

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

## 3.2. Obsah

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky s objektem občanské vybavenosti
  - 1.1. Oceňované pozemky
  - 1.2. Stavba občanské vybavenosti

### Obsah tržního ocenění majetku

#### 1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Objekt občanské vybavenosti

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Objekt občanské vybavenosti
Adresa předmětu ocenění:	Poděbradovo nám. 979/13 796 01 Prostějov
LV:	5359
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Prostějov
Obec:	Prostějov
Katastrální území:	Prostějov
Počet obyvatel:	43 651
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 1\,496,00 \text{ Kč/m}^2$	

#### Oceňovací předpis

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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	$P_i$
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 spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu	IV	1,00



záplav		
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,155}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

## 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: Rezidenční zástavba	I	0,08
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 - Nežjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{0,917}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,059}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,917}$$

## 1. Pozemky s objektem občanské vybavenosti

### 1.1. pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,917}$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,917 = \mathbf{0,917}$$

**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	1 496,-	0,917		1 371,83

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	1586	1 072	1 371,83	1 470 601,76
Stavební pozemek - celkem			1 072		<b>1 470 601,76</b>

**1.2. Stavba občanské vybavenosti**

Podlahová plocha jednotlivých podlaží:

1.PP:

Pronajmuté 18,98 m<sup>2</sup>, k pronájmu 319,51 m<sup>2</sup>, sdílené 111,89 m<sup>2</sup>, celkem 450,38 m<sup>2</sup>, započt. 225,19 m<sup>2</sup>

1.NP:

K pronájmu 392,12 m<sup>2</sup>, sdílené 159,91 m<sup>2</sup>, celkem 552,03 m<sup>2</sup>

2.NP:

K pronájmu 435,23 m<sup>2</sup> (z toho byt 2+1 - 72,98 m<sup>2</sup>), sdílené 117,46 m<sup>2</sup>, celkem 552,69 m<sup>2</sup>

3.NP:

K pronájmu 462,27 m<sup>2</sup>, sdílené 104,07 m<sup>2</sup>, celkem 566,34 m<sup>2</sup>

Celkem započitatelná podlahová plocha (pro porovnání) 1.896,25 m<sup>2</sup>

**Ocenění nákladovým způsobem**

Ocenění staveb nákladovým způsobem

**Budova**

**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	732,0-32,5	=	699,50
1.NP	732,0	=	732,00
2.NP	732,0	=	732,00
3.NP	732,0	=	732,00

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	699,50 m <sup>2</sup>	2,92 m	2 042,54
1.NP	732,00 m <sup>2</sup>	5,34 m	3 908,88
2.NP	732,00 m <sup>2</sup>	4,47 m	3 272,04
3.NP	732,00 m <sup>2</sup>	4,09 m	2 993,88
Součet	<b>2 895,50 m<sup>2</sup></b>		<b>12 217,34</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $12\,217,34 / 2\,895,50 = 4,22\text{ m}$   
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $2\,895,50 / 4 = 723,88\text{ m}^2$

## Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	(732,0-32,5)*(2,92)	=	2 042,54 m <sup>3</sup>
1.NP	(732,0)*(5,34)	=	3 908,88 m <sup>3</sup>
2.NP	(732,0)*(4,47)	=	3 272,04 m <sup>3</sup>
3.NP	(732,0)*(4,09)	=	2 993,88 m <sup>3</sup>
zastřešení	732,0*4,04/2	=	1 478,64 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	2 042,54 m <sup>3</sup>
1.NP	NP	3 908,88 m <sup>3</sup>
2.NP	NP	3 272,04 m <sup>3</sup>
3.NP	NP	2 993,88 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	1 478,64 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>13 695,98 m<sup>3</sup></b>

## 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	standardní založení	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem a klenby	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100

5. Krytiny střech	osinkocementové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	měděný a pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	standardní	S	100
11. Dveře	plné a prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, dlažby, parkety a koberce	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	standardní	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	standardní	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	alarm, klimatizace, hydranty	N	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. Kuchyně		A	100

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

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
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	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100	1,54	5,08
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	100	1,00	5,20
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	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	N	5,90	100	1,54	9,09
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Kuchyně	A	0,22	100	1,00	0,22

cenový podíl přidané konstrukce =  $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$

$150\,000,00 / (13\,695,98 * 2\,807,- * 0,9390 * 0,9291 * 0,7976 * 1,1000 * 2,3150) = 0,22$

Součet upravených objemových podílů	103,79
Koeficient vybavení $K_4$ :	<b>1,0379</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	S	8,20	100,00	1,00	8,20	7,91			65,00	5,1415
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	1,00	17,40	16,77			65,00	10,9005
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	8,96			65,00	5,8240
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,03			65,00	4,5695
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,02			80,00	1,6160
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,58			70,00	0,4060
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	6,65			65,00	4,3225
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100,00	1,54	5,08	4,89			65,00	3,1785
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,73			75,00	1,2975
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,79			70,00	1,9530
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,99			70,00	2,0930
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,01			75,00	3,7575
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,08			70,00	2,1560
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,05			40,00	1,6200
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,49			70,00	3,8430
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,29			80,00	0,2320
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,08			80,00	2,4640
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,99			80,00	2,3920
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100,00	1,00	0,20	0,19			70,00	0,1330
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,64			50,00	0,8200
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	1,00	3,00	2,89			70,00	2,0230
25. Ostatní	N	5,90	100,00	1,54	9,09	8,76			25,00	2,1900
27. Kuchyně		0,22	100,00	1,00	0,22	0,21			50,00	0,1050
Opotřebení:										<b>63,0 %</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):	*	0,9291
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7976
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0379
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3150
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>5 162,44</b>
<b>Plná cena:</b> 13 695,98 m <sup>3</sup> * 5 162,44 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>70 704 674,99 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 63,0 % /100)	*	0,370
<b>Budova - zjištěná cena</b>	=	<b>26 160 729,75 Kč</b>

## Venkovní úpravy

Přípojky, zpevněné plochy, oplocení, přístřešek, rampy, brány a branka

## Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - počet  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Počet:** 1,00 soubor

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/soubor]	=	1 750 000,-
Základní cena upravená cena [Kč/soubor]	=	<b>1 750 000,-</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 soubor * 1 750 000,- Kč/soubor	=	<b>1 750 000,- Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 70 = 57,1 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 57,1 \% / 100)$

---

\* 0,429

**Venkovní úpravy - zjištěná cena**

= 750 750,- Kč

## Rekapitulace nákladových cen:

Budova = 26 160 729,75 Kč

Venkovní úpravy = 750 750,- Kč

**Nákladové ceny - celkem**

---

= 26 911 479,75 Kč

## Ocenění výnosovým způsobem

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:

Nemovitosti pro administrativu

Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %

Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,5 %

Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím: -0,5 %

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %

### Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
telefonní ústředna	47,81	755,-	3 008,05	36 096,55
Výnosy celkem				36 096,55



## Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1.PP	290,68	600,-	14 534,-	174 408,-
1.NP	392,12	750,-	24 507,50	294 090,-
2.NP nebyt	362,25	750,-	22 640,63	271 687,50
2.NP - byt	72,98	1 500,-	9 122,50	109 470,-
3.NP	462,27	750,-	28 891,88	346 702,50
Výnosy celkem				1 196 358,-

## Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 1 232 454,55 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 1 470 601,76 Kč
- výměra stavebního pozemku: 1 072,00 m<sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha: 732,00 m<sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy: 1 004 179,56 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 50 208,98 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

1 232 454,55 \* 40 % - 492 981,82 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 689 263,75 Kč

Míra kapitalizace 6,50 % / 6,50 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 10 604 057,70 Kč**

## Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:

A) Změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zařazení do skupiny A):

centrum města s možným rozvojem

Ocenění nákladovým způsobem CN = 26 911 479,75 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 10 604 057,70 Kč

Rozdíl R = 16 307 422,05 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny A):

CV + 0.40 R

= 17 127 026,52 Kč

**Stavba občanské vybavenosti - zjištěná cena**

= 17 127 026,52 Kč

**Pozemky s objektem občanské vybavenosti – rekapitulace**

**1.1. Pozemky:**

**1 470 601,76 Kč**

**Pozemky s objektem občanské vybavenosti - zjištěná cena celkem**

= 18 597 628,28 Kč


## **Tržní ocenění majetku**

### **1. Porovnávací hodnota**

#### **1.1. Objekt občanské vybavenosti**

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	1 896,25 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	1 072,00 m <sup>2</sup>

**Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>Objekt občanské vybavenosti</b>		
<b>Lokalita:</b>	Velké náměstí 43/31, Kroměříž		
<b>Pozemek:</b>	837,00 m <sup>2</sup>		
<b>Užitná plocha:</b>	2 404,00 m <sup>2</sup>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00	 Zdroj: cenovamapa.cz	
K2 Velikosti objektu - bez vlivu	1,00		
K3 Poloha - srovnatelná	1,00		
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu	1,00		
K5 Celkový stav - bez vlivu	1,00		
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů	1,00		
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b> Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Velikosti objektu - bez			

vlivu; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - bez vlivu; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;

Cena [Kč] k 22.9.2021	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
49 200 000	2 404,00	20 466	1,00	20 466

**Název:** Objekt občanské vybavenosti

**Lokalita:** Kateřinská 85/13, Olomouc

**Pozemek:** 316,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 866,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena 1,00

K2 Velikosti objektu - menší objekt 0,80

K3 Poloha - lepší 0,70

K4 Provedení a vybavení - lepší 0,90

K5 Celkový stav - bez vlivu 1,00

K6 Vliv pozemku - menší pozemek 1,05

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv 1,08

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>C</sub>:** Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - bez vlivu; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv;

Cena [Kč] k 14.12.2020	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
32 000 000	866,00	36 952	0,57	21 063



Zdroj: cenovamapa.cz

**Název:** Objekt občanské vybavenosti

**Lokalita:** Vídeňská 634/6, Olomouc

**Pozemek:** 957,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 489,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena 1,00

K2 Velikosti objektu - menší objekt 0,60

K3 Poloha - lepší 0,80

K4 Provedení a vybavení - lepší 0,85

K5 Celkový stav - lepší 0,85

K6 Vliv pozemku - bez vlivu 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv 1,20

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>C</sub>:** Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv;



Zdroj: cenovamapa.cz

Cena [Kč] k 14.12.2020	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
25 000 000	489,00	51 125	0,42	21 473

<b>Název:</b> Objekt občanské vybavenosti				
<b>Lokalita:</b> Josefa Stancla 155, Uherské Hradiště				
<b>Pozemek:</b> 1 615,00 m <sup>2</sup>				
<b>Užitná plocha:</b> 3 318,00 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena		1,00		
K2 Velikosti objektu - větší objekt		1,10		
K3 Poloha - bez vlivu		1,00		
K4 Provedení a vybavení - lepší		0,80		
K5 Celkový stav - lepší		0,80		
K6 Vliv pozemku - větší pozemek		0,95		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv, lepší možnosti využití		0,90		
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>C</sub>:</b> Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv, lepší možnosti využití;				
<b>Cena [Kč]</b> k 3.1.2020	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> K <sub>C</sub>	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
111 000 000	3 318,00	33 454	0,60	20 072



Zdroj: cenovamapa.cz

#### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné nemovité věci v relevantních oblastech

Minimální jednotková porovnávací cena	20 072 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	20 769 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	21 473 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	20 769 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 896,25 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>39 383 216 Kč</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

---

1. Pozemky s objektem občanské vybavenosti	18 597 628,30 Kč
1.1. Oceňované pozemky	1 470 601,76 Kč
1.2. Stavba občanské vybavenosti	17 127 026,50 Kč
	<hr/>
	= 18 597 628,30 Kč

**Výsledná cena - celkem:** **18 597 628,30 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **18 597 630,- Kč**

slovy: Osmnáctmilionůpětsetdevadesátsedmtisícšestsetřicet Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>
--

<b>18 597 630 Kč</b>
----------------------

slovy: Osmnáctmilionůpětsetdevadesátsedmtisícšestsetřicet Kč
--

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

---

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Objekt občanské vybavenosti	39 383 216,30 Kč
----------------------------------	------------------

Porovnávací hodnota	39 383 216 Kč
---------------------	---------------

### Silné stránky

---

Silnou stránkou nemovitosti je zejména umístění v centru města.

### Slabé stránky

---

Negativně působí nadstandardní velikost objektu a morální zastaralost vybavení.

**Obvyklá cena**

**39 000 000 Kč**

slovy: Třicetdevětmilionů Kč

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s realizovanými prodeji obdobných objektů v relevantním okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě nižší z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé pozemku p.č.1586, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 1072 m<sup>2</sup>, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti v Prostějově, Poděbradovo nám.979/13, v.příslušenství, vše zapsáno na LV č.5359 pro k.ú.Prostějov

**OBVYKLÁ CENA**

**39 000 000 Kč**

slovy: Třicetdevětmilionů Kč

### 5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

nejsou

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.5359	2
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace ze dne 11.11.2021	9
Podlahové plochy	3
Mapa oblasti	4

### Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 6393-162/2021 evidence posudků.

V Tršicích 15.11.2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma  
Hostkovice 46  
783 57 Tršice



# **PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**

## **č: 6393-162/2021**

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.5359	2
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace ze dne 11.11.2021	9
Podlahové plochy	3
Mapa oblasti	4

# Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.5359

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.06.2021 09:55:03

Okres: CZ0713 Prostějov Obec: 589250 Prostějov  
Kat.území: 733491 Prostějov List vlastnictví: 5359

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	
Právo hospodařit s majetkem státu Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1	47114983	

### B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1586	1072	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Prostějov, č.p. 979, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 1586				
8100/29	566	ostatní plocha	manipulační plocha	
8100/45	353	ostatní plocha	ostatní komunikace	
8110	1155	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Prostějov, č.p. 3160, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 8110				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti 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

plynárenského zařízení včetně umožnění přístupu k zajištění údržby, provozu a  
odstraňování poruch

Oprávnění pro

GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad  
Labem, RČ/IČO: 27295567

Povinnost k

Parcela: 8100/45, Parcela: 8110

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.08.2012. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 25.10.2012.

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti fúzí.  
V-5268/2012-709  
Z-25/2014-709

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.  
strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 23.06.2021 09:55:03

Obec: 589250 Prostějov

List vlastnictví: 5359

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

- o Seznam pozemkové knihy 3/.

Z-100430/1975-709

RČ/IČO: 00000001-001

o Jiná listina ze dne delimitační protokol ze dne 01.10.1991.

Z-100550/1993-709

RČ/IČO: 47114983

o Jiná listina ze dne      dohoda o narovnání práva hospodaření ze dne 29.02.1996.

Z-100642/1997-709

RC/IČO: 47114983

o Smlouva ze dne o převodu práva hospodaření ze dne 18.02.1999.

Z-100754/1999-709

**RČ/IČO: 47114983**

o Ohlášení zániku práva hospodaření a vzniku práva hospodařit Práv/Mu/3937/2004 ze dne 13.08.2004.

Z-6530/2004-709

RC/IČO: 47114983

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.

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

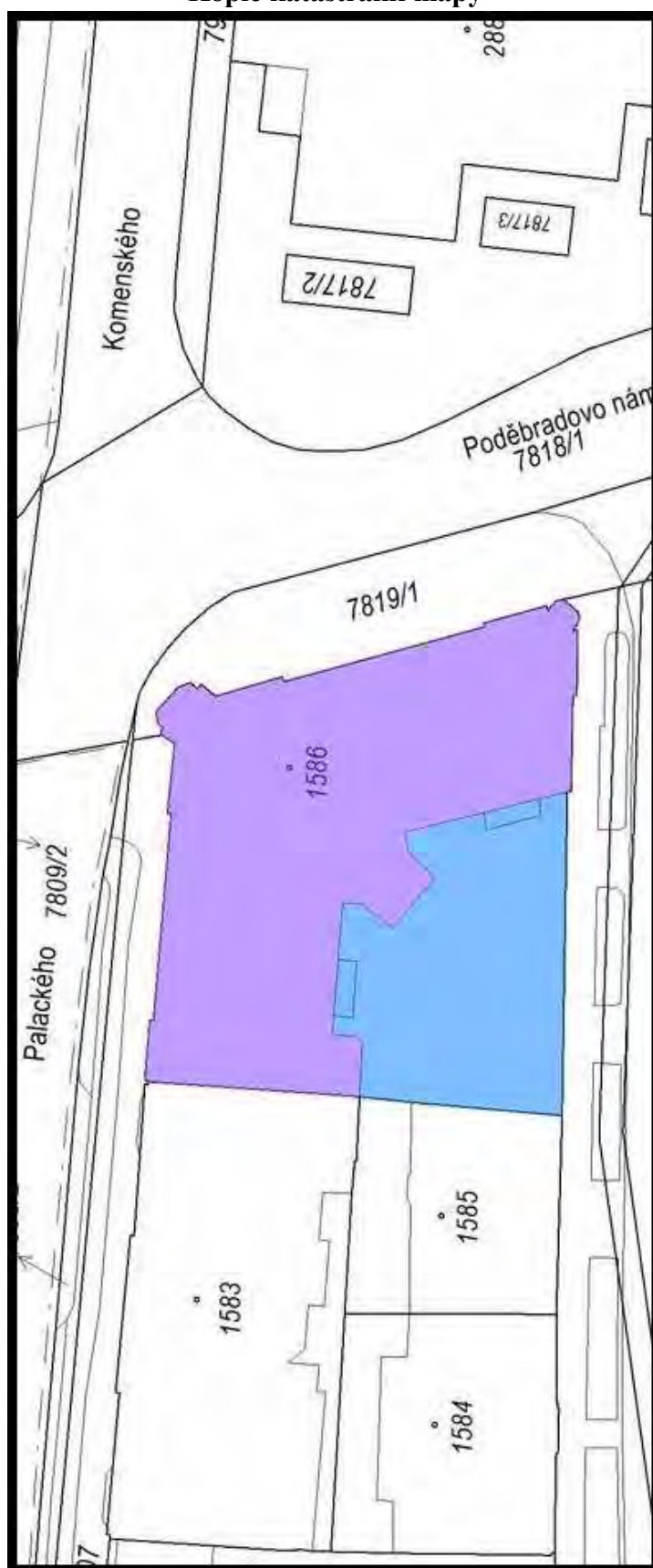
Vyhotoveno: 23.06.2021 10:13:52

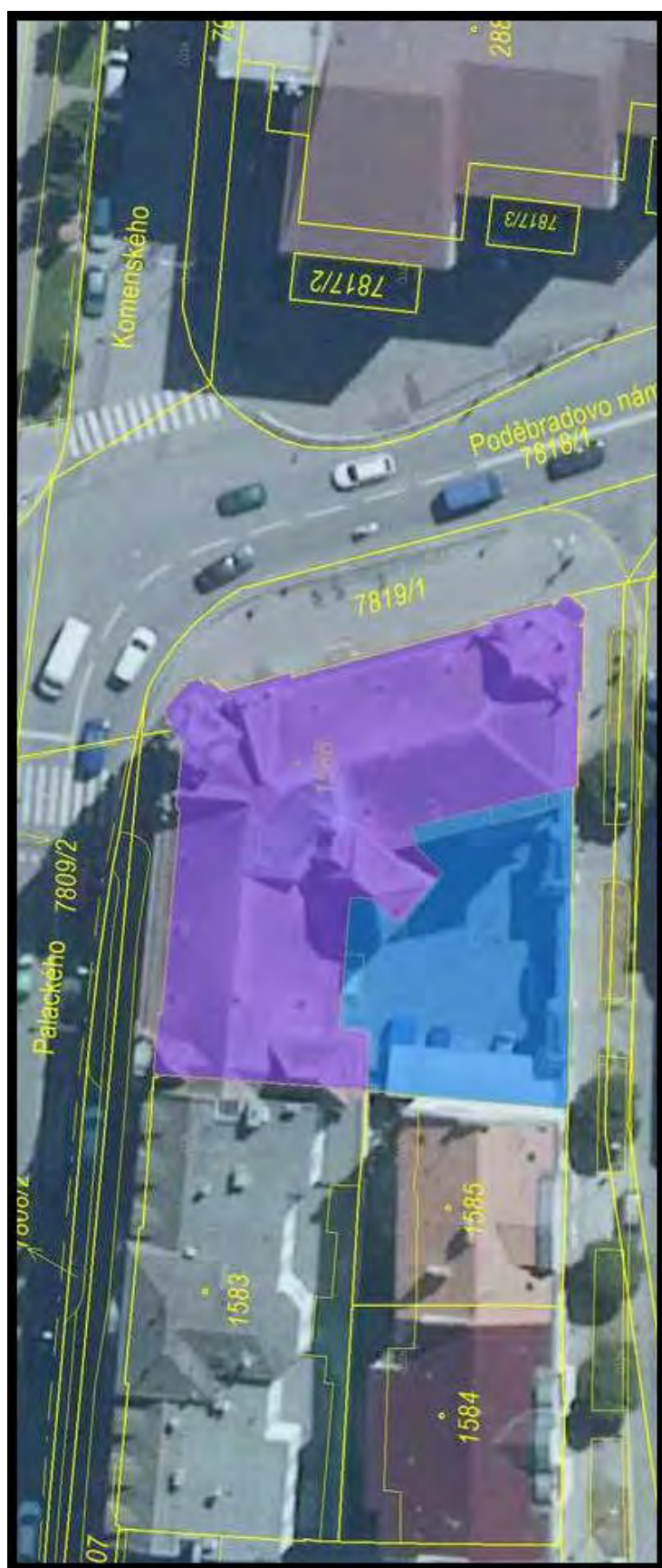
Podpis, razitko:

Řízení PÚ: .....

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.

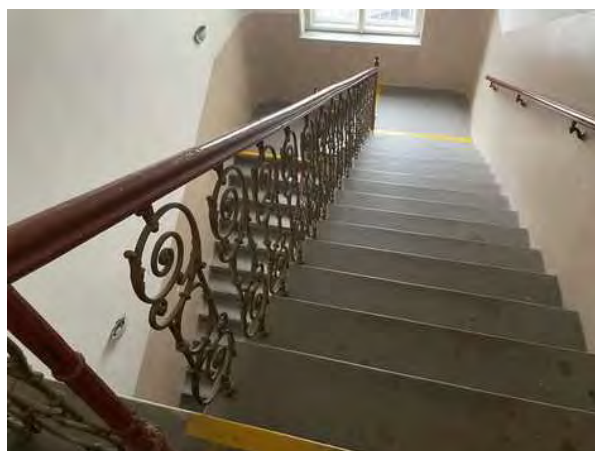
Kopie katastrální mapy

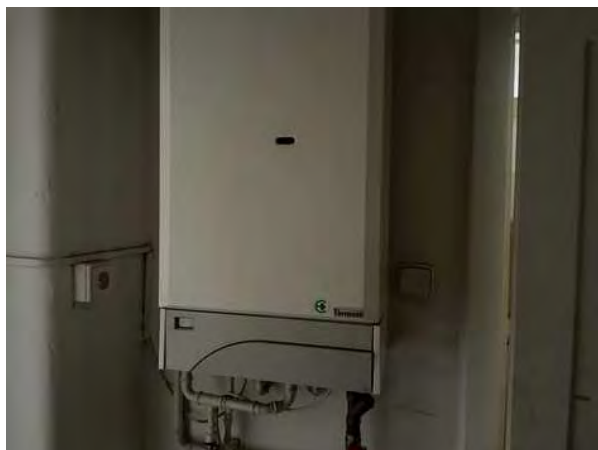
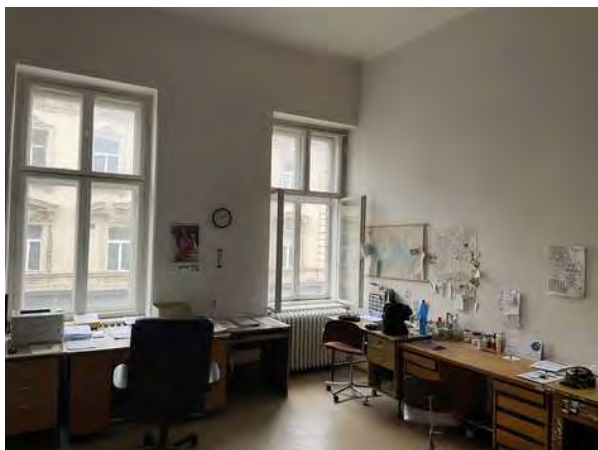




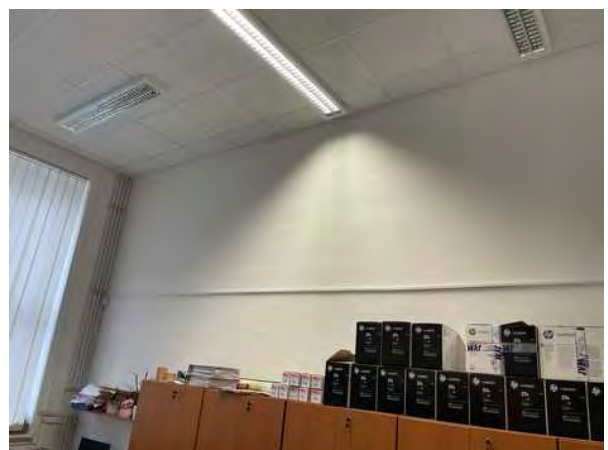
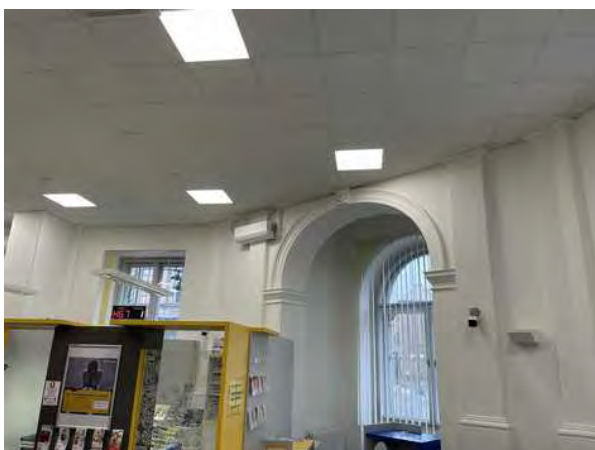
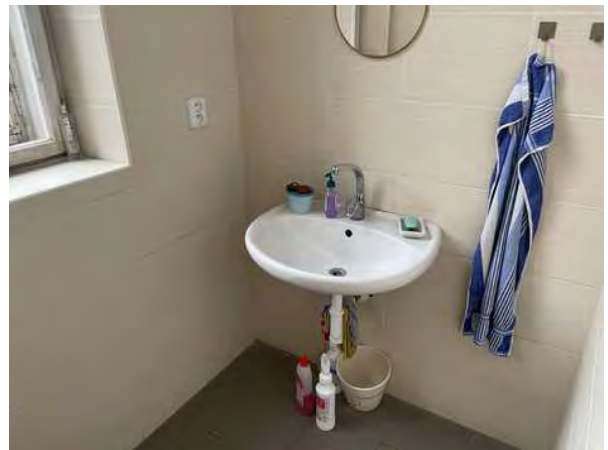


## Fotodokumentace ze dne 11.11.2021

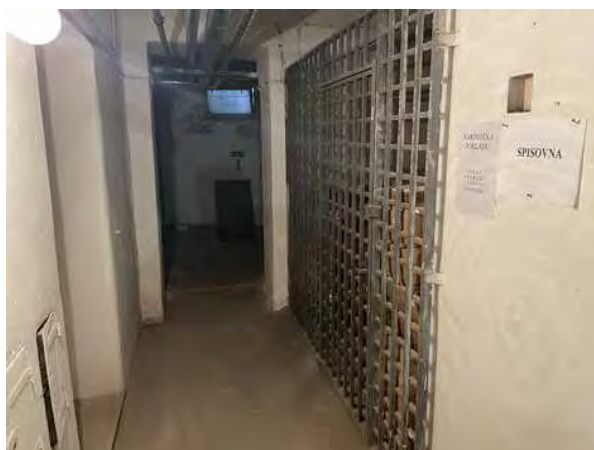












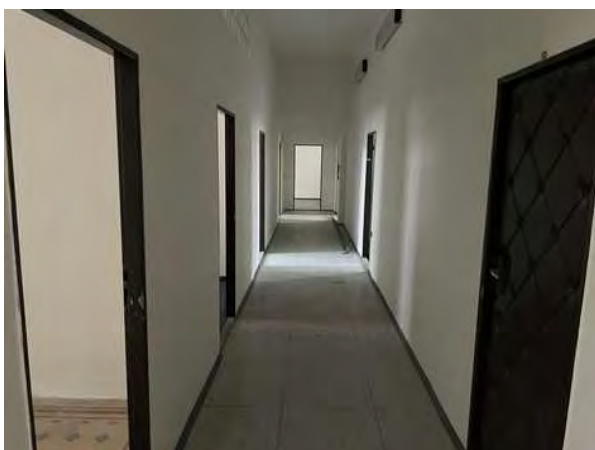
















## Podlahové plochy

Označení arch. objektu	Druh využití NJ	Číslo místnosti	Byt číslo	Krát. označ. po dlažbě	Označení p	Velikost	Jednotky v
Prostějov, Poděbradovo nám. 979/13						743,1500 M2	
Prostějov, Poděbradovo nám. 979/13						10 683,7080 M3	
Sklep	Ostatní NP	001		1PP	1. suterén	28,1300 M2	
Sklep	Ostatní NP	002		1PP	1. suterén	27,5800 M2	
Sklep	Ostatní NP	003		1PP	1. suterén	26,7400 M2	
Kotelna	Technické	004		1PP	1. suterén	12,9600 M2	
Kotelna	Technické	005		1PP	1. suterén	31,0200 M2	
Schodiště	Sdílené	006		1PP	1. suterén	14,3900 M2	
Chodba	Sdílené	007		1PP	1. suterén	17,5600 M2	
Sklad	Ostatní NP	008		1PP	1. suterén	9,9300 M2	
Sklep	Ostatní NP	009		1PP	1. suterén	19,2300 M2	
Skartace	Provozní	010		1PP	1. suterén	8,1700 M2	
Chodba	Sdílené	011		1PP	1. suterén	4,2900 M2	
Schodiště	Sdílené	012		1PP	1. suterén	5,2500 M2	
Chodba	Sdílené	013		1PP	1. suterén	37,6100 M2	
Sklep	Ostatní NP	014		1PP	1. suterén	13,0800 M2	
Technická místnost	Technické	015		1PP	1. suterén	13,2400 M2	
Sklad	Ostatní NP	016		1PP	1. suterén	20,0900 M2	
Sklad tiskopisů	Ostatní NP	017		1PP	1. suterén	44,2500 M2	
Sklad tiskopisů	Ostatní NP	018		1PP	1. suterén	28,8300 M2	
Telefonní ústředna	Technické	019		1PP	1. suterén	18,9800 M2	
Chodba	Sdílené	020		1PP	1. suterén	23,4900 M2	
Sklad	Ostatní NP	021		1PP	1. suterén	17,2700 M2	
Sklad	Ostatní NP	022		1PP	1. suterén	18,9900 M2	
Chodba	Sdílené	023		1PP	1. suterén	9,3000 M2	
Kancelář	Nebytové	201		2NP	1. patro	26,2100 M2	
Kancelář	Nebytové	202		2NP	1. patro	19,4500 M2	
Chodba	Sdílené	203		2NP	1. patro	4,0200 M2	
Serverovna	Technické	204		2NP	1. patro	5,6700 M2	
Kancelář	Nebytové	205		2NP	1. patro	25,7800 M2	
Kuchyňka	Sociální	206		2NP	1. patro	4,0100 M2	
Kancelář vedoucí	Nebytové	207		2NP	1. patro	34,9700 M2	
Kancelář	Nebytové	208		2NP	1. patro	26,0400 M2	
Šatna	Sociální	209		2NP	1. patro	17,4400 M2	
Chodba	Sdílené	210		2NP	1. patro	2,5700 M2	
WC, umývárna	Sociální	211		2NP	1. patro	3,8900 M2	
WC, umývárna	Sociální	212		2NP	1. patro	2,0200 M2	
Chodba	Sdílené	213		2NP	1. patro	2,0300 M2	
WC, umývárna	Sociální	214		2NP	1. patro	1,4700 M2	
WC, umývárna	Sociální	215		2NP	1. patro	3,3400 M2	
WC, umývárna	Sociální	216		2NP	1. patro	1,1500 M2	
WC, umývárna	Sociální	217		2NP	1. patro	1,0500 M2	
WC, umývárna	Sociální	218		2NP	1. patro	1,8700 M2	
Úklidová komora	Technické	219		2NP	1. patro	52,1700 M2	
Chodba	Sdílené	220		2NP	1. patro	21,6600 M2	
Schodiště	Sdílené	221		2NP	1. patro	37,9500 M2	
Hala pro veřejnost	Provozní	222		2NP	1. patro	56,6800 M2	
Prostor přepážek	Provozní	223		2NP	1. patro	29,3100 M2	
Pokladna	Provozní	224		2NP	1. patro	10,3100 M2	
Hala pro veřejnost	Provozní	225		2NP	1. patro	8,3000 M2	
Prostor přepážek	Provozní	226	01	2NP	1. patro	16,3100 M2	
Byt	Ubytovací	227	01	2NP	1. patro	6,5000 M2	
Chodba	Sdílené	228	01	2NP	1. patro	20,4400 M2	
Byt	Ubytovací	229	01	2NP	1. patro	17,3100 M2	
Byt	Ubytovací	230	01	2NP	1. patro	2,6900 M2	
Sklad	Ostatní NP						

WC, umývárna	Sociální	231	01	2NP	1. patro	5,0800 M2
Chodba	Sdílené	232	01	2NP	1. patro	4,6500 M2
Schodiště	Sdílené	233		2NP	1. patro	28,5900 M2
Chodba	Sdílené	234		2NP	1. patro	6,4200 M2
Sklad	Ostatní NP	235		2NP	1. patro	15,7200 M2
Denní místnost	Sociální	236		2NP	1. patro	29,6700 M2
Kancelář	Nebytové	301		3NP	2. patro	28,0100 M2
Kancelář	Nebytové	302		3NP	2. patro	18,9600 M2
Kancelář	Nebytové	303		3NP	2. patro	21,3000 M2
Kancelář	Nebytové	304		3NP	2. patro	18,3300 M2
Kancelář	Nebytové	305		3NP	2. patro	18,4300 M2
Kancelář	Nebytové	306		3NP	2. patro	42,8100 M2
Kuchyňka	Sociální	307		3NP	2. patro	8,5700 M2
WC, umývárna	Sociální	308		3NP	2. patro	2,7800 M2
WC, umývárna	Sociální	309		3NP	2. patro	4,6100 M2
WC, umývárna	Sociální	310		3NP	2. patro	3,4800 M2
WC, umývárna	Sociální	311		3NP	2. patro	2,1100 M2
WC, umývárna	Sociální	312		3NP	2. patro	3,3100 M2
WC, umývárna	Sociální	313		3NP	2. patro	1,1500 M2
WC, umývárna	Sociální	314		3NP	2. patro	1,0700 M2
Úklidová komora	Technické	315		3NP	2. patro	1,7300 M2
Kancelář	Nebytové	316		3NP	2. patro	21,6800 M2
Kancelář	Nebytové	317		3NP	2. patro	60,1800 M2
Chodba	Sdílené	318		3NP	2. patro	75,7500 M2
Schodiště	Sdílené	319		3NP	2. patro	28,3200 M2
Kancelář	Nebytové	320		3NP	2. patro	20,1100 M2
Kancelář	Nebytové	321		3NP	2. patro	33,8000 M2
Kancelář	Nebytové	322		3NP	2. patro	32,3300 M2
Kancelář	Nebytové	323		3NP	2. patro	40,1700 M2
Kancelář	Nebytové	324		3NP	2. patro	27,5200 M2
Kancelář	Nebytové	325		3NP	2. patro	10,0400 M2
Kancelář	Nebytové	326		3NP	2. patro	20,2700 M2
Kancelář	Nebytové	327		3NP	2. patro	10,1500 M2
Kancelář	Nebytové	328		3NP	2. patro	9,3700 M2
Denní místnost	Sociální	1.01		1NP	Přízemí	15,7500 M2
Chodba	Sdílené	1.02		1NP	Přízemí	22,0900 M2
Hala pro veřejnost	Provozní	1.03		1NP	Přízemí	85,1300 M2
Hala pro veřejnost	Provozní	1.04		1NP	Přízemí	11,8000 M2
Prostor přepážek	Provozní	1.05		1NP	Přízemí	8,8100 M2
Prostor přepážek	Provozní	1.06		1NP	Přízemí	10,9400 M2
Chodba	Sdílené	1.07		1NP	Přízemí	9,1100 M2
Prostor přepážek	Provozní	1.08		1NP	Přízemí	16,4800 M2
Sklad balíků	Ostatní NP	1.09		1NP	Přízemí	48,1200 M2
Chodba	Sdílené	1.10		1NP	Přízemí	10,0600 M2
Prostor přepážek	Provozní	1.11		1NP	Přízemí	14,6500 M2
Prostor přepážek	Provozní	1.12		1NP	Přízemí	36,0300 M2
Hromadné podání	Provozní	1.13		1NP	Přízemí	2,5600 M2
Chodba	Sdílené	1.14		1NP	Přízemí	2,9500 M2
WC, umývárna	Sociální	1.15		1NP	Přízemí	0,9200 M2
WC, umývárna	Sociální	1.16		1NP	Přízemí	0,9100 M2
WC, umývárna	Sociální	1.17		1NP	Přízemí	20,1000 M2
Pokladna	Provozní	1.18		1NP	Přízemí	22,7000 M2
Schodiště	Sdílené	1.19		1NP	Přízemí	16,3200 M2
Chodba	Sdílené	1.20		1NP	Přízemí	4,3500 M2
WC, umývárna	Sociální	1.21		1NP	Přízemí	1,0500 M2
WC, umývárna	Sociální	1.22		1NP	Přízemí	0,9300 M2
WC, umývárna	Sociální	1.23		1NP	Přízemí	1,7100 M2
WC, umývárna	Sociální	1.24		1NP	Přízemí	1,0500 M2
Úklidová komora	Technické	1.25		1NP	Přízemí	13,6300 M2
Kancelář vedoucí	Nebytové					



Rad	Ostatní NP	1.26	1NP	Přízemí	2,7500 M2
Kancelář vedoucí	Nebytové	1.27	1NP	Přízemí	27,6600 M2
Zasedací místnost	Nebytové	1.28	1NP	Přízemí	33,3200 M2
Chodba	Sdílené	1.29	1NP	Přízemí	13,1800 M2
Šatna	Sociální	1.30	1NP	Přízemí	33,3100 M2
Chodba	Sdílené	1.31	1NP	Přízemí	3,1300 M2
Chodba	Sdílené	1.32	1NP	Přízemí	23,4000 M2
Schodiště	Sdílené	1.33	1NP	Přízemí	19,5600 M2
PROSTĚJOV, p.č. 1586					1 072 M2

Mapa oblasti



