

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 094185 / 2025

Pořadové číslo vyhotovení 4039 – 94/25

**zjištění obvyklé ceny jednotkového nájemného nemovitostí
v katastrálním území Holice u Olomouce, obec Olomouc, ulice Šlechtitelů**

- laboratorních a kancelářských místností v objektu č.p. 899 na p.č. 1705/35 (blok A)
- kancelářských a zkušebních místností v objektu č.p. 813 na p.č. 1721/63 (blok B)
- laboratorních a kancelářských místností v objektu č.p. 920 na p.č. 1721/130 (blok C)

v katastrálním území Olomouc - město, obec Olomouc, ulice Třída 17. listopadu

- kancelářských a laboratorních místností v objektu č.p. 1230 na p.č. st. 2016 (blok D)

**Obor a odvětví, specializace
ve kterých má být podán
znalecký posudek :**

obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Objednatel posudku :

Universita Palackého v Olomouci,
Křížkovského 511/8, 771 47, Olomouc

Účel posudku :

Zjištění obvyklého nájemného pro potřebu objednatele

Posudek vypracoval :

ing. Milan Indra, Gemerská 496, Litovel, 784 01
IČO : 45231338

Datum místního šetření :

17. 10.2025

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění :**

17. 10. 2025

Podle stavu nemovitostí k :

17. 10. 2025

Zvláštní požadavky :

Nejsou

V Litovli 28.11.2025

Tento znalecký posudek obsahuje 21 stran textu a 56 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Číslo vyhotovení :

OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU ZJIŠTĚNÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTÍ

A. ZADÁNÍ	3
1. Zadání (účel ocenění)	3
2. Základní pojmy	3
B. VÝČET PODKLADŮ	3
1. Identifikační údaje	3
2. Podklady pro vypracování ocenění	4
C. NÁLEZ	5
D. POSUDEK	6
E. ODŮVODNĚNÍ	18
F. ZÁVĚR	19
G. PŘÍLOHY	21
G.1 Výpis z katastru nemovitostí	
G.2 Snímek z pozemkové mapy	
G.3 Mapa obce s vyznačením polohy nemovitostí	
G.4 Ceny pronájmů nemovitostí	
G.5 Fotodokumentace nemovitosti	
H. ZNALECKÁ DOLOŽKA	77

2. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ OCENĚNÍ

2.1 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 27. 11. 2025 – LV 1557 :

A : Vlastník : Universita Palackého v Olomouci, Křížkovského 511/8, 779 00, Olomouc

B : Parcela č. 1705/35 – zastavěná plocha a nádvoří – výměra 1 316 m²
Součástí je stavba : Holice č.p. 899, způsob využití jiná stavba (blok A)
Stavba stojí na pozemku p.č. 1705/35

Parcela č. 1721/63 – zastavěná plocha a nádvoří – výměra 928 m²
Součástí je stavba : Holice č.p. 813, způsob využití jiná stavba (blok B)
Stavba stojí na pozemku p.č. 1721/63

Parcela č. 1721/130 – zastavěná plocha a nádvoří – výměra 928 m²
Součástí je stavba : Holice č.p. 920, způsob využití administr. (blok C)
Stavba stojí na pozemku p.č. 1721/130

B1 : Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B : bez zápisu

C : Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů :

Věcné břemeno (podle listiny)

Uložení a vedení inženýrských sítí.

Oprávnění pro : Universita Palackého v Olomouci, Křížkovského 511/8, 779 00, Olomouc

Povinný : parcela p.č. 1721/63

Smlouva o věcném břemeni V3 3091/1999 ze dne 26. 4. 1999.

Právní účinky vkladu ke dni 6. 5. 1999.

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení telekomunikační sítě

Oprávnění pro :

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00, Praha 9

Povinný : parcela p.č. 1721/63

Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná ze dne 3. 6. 2004.

Právní účinky vkladu práva ke dni 21. 6. 2004.

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení rozvodného tepelného zařízení

– viz výpis z katastru nemovitostí v příloze

D : Poznámky a další obdobné údaje : bez zápisu

Plomby a upozornění : bez zápisu

E : Nabývací tituly :

Rozhodnutí 35554/1999 ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy ze dne 31. 12. 1999.

Pro : Universita Palackého v Olomouci, Křížkovského 511/8, 779 00, Olomouc

Smlouva kupní ze dne 28. 6. 2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 29. 7. 2013.

Pro : Universita Palackého v Olomouci, Křížkovského 511/8, 779 00, Olomouc

Smlouva kupní č.j. OMAJ – SMV/KUP/002430/2016/Mlc ze dne 1.12.2016.

Právní účinky zápisu ke dni 22. 12. 2016. Zápis proveden dne 13. 1. 2017.

Pro : Universita Palackého v Olomouci, Křížkovského 511/8, 779 00, Olomouc

F : Bez zápisu

2. 2 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 27 . 11 . 2025 – LV 49 :

A : Vlastník : Universita Palackého v Olomouci, Křížkovského 511/8, 779 00, Olomouc

B : Parcela č. st. 2016 – zastavěná plocha a nádvoří – výměra 3 857 m²
 Součástí je stavba : Olomouc č.p. 1230, způsob využití občanské vybavení (blok D)
 Stavba stojí na pozemku p.č. st. 2016

B1 : Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B : bez zápisu

C : Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů :
 Věcná břemena provozování a umístění inženýrských sítí
 – viz výpis z katastru nemovitostí v příloze.

D : Poznámky a další obdobné údaje : bez zápisu

Plomby a upozornění : bez zápisu

E : Nabývací tituly :

Smlouva o zřízení věcného břemene – bezúplatná, směnná ze dne 6. 9. 2007.

Právní účinky vkladu práva ke dni 4. 10. 2007

Pro : Universita Palackého v Olomouci, Křížkovského 511/8, 779 00, Olomouc

Smlouva kupní ze dne 20. 5. 2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 13. 6. 2013.

Pro : Universita Palackého v Olomouci, Křížkovského 511/8, 779 00, Olomouc

2. 3 Kopie katastrální mapy

Kopie katastrální mapy ze dne 27. 11. 2025.

2. 4 Výsledky místního šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou nemovitosti bylo provedeno dne 17. 10. 2025.

2. 5 Fotodokumentace

Fotodokumentace nemovitosti vystihující její charakter a parametry.

2. 6 Použité předpisy, literatura a další podklady

Porovnávací databáze cen nemovitostí a pozemků.

Pro cenové porovnání je použita vlastní databáze znalce o již realizovaných obchodech s nemovitostmi, databáze znalce sestavená z údajů systému INEM.

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a změně některých zákonů v jeho platném znění.

C. NÁLEZ

Na základě výše uvedených podkladů a dat v nich obsažených byl proveden sběr dat nutných pro vypracování ocenění.

Na základě těchto dat byl proveden popis nemovitosti s jejími rozměry a zjištěním jejího stavebně technického stavu. Toto bylo využito pro ocenění nemovitosti na základě výše uvedených údajů z databáze znalce sestavené z údajů systému INEM.

Ocenění slouží pro potřebu objednatele, Ocenění je provedeno ke dni 17. 10. 2025.

Obvyklá cena je 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísňe 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním.
(zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.)

Metoda porovnávací (srovnávací)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nebo nedávno realizovaných na trhu porovnatelných nemovitostí.

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi na základě řady hledisek (druh a účel, technické parametry, použité materiály, kvalita provedení, umístění, využitelnost, velikost, stupeň údržby, projevy okolí aj.) Porovnávací (srovnávací) metoda pro ocenění nemovitostí je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány, nebo jsou nabízeny na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu oceňované nemovitosti. Porovnávací (srovnávací) metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách.

Celkový popis nemovitosti je proveden v části D

D. POSUDEK

D1. SROVNATELNÁ HODNOTA - BLOK A

Celkový popis nemovitosti

Objekt se nachází v uzavřeném areálu Vědeckotechnického parku University Palackého v Olomouci na ulici Šlechtitelů.

Jedná se o nepodsklepený, dvoupodlažní objekt zastřešený obloukovou střechou, obdélníkového půdorysu.

Základové pasy betonové, monolitické, obvodové konstrukce jsou zděné, stropy s rovným podhledem, zastřešení je obloukovou střechou s krytinou z hladkého falcovaného plechu. Okna a vstupní dveře jsou plastové, vnitřní dveře jsou dřevěné do ocelových zárubní. Podlahy místností jsou z PVC, v sociálním zařízení je položena keramická dlažba a keramické obklady stěn. V sociálním zařízení jsou WC, umyvadla a pisoáry.

Zařizovací předměty jsou napojeny na kanalizaci, v objektu je proveden rozvod studené a teplé vody, elektroinstalace 230/400 V, rozvody veřejného telefonu, internetu. Je proveden rozvod vzduchotechniky a klimatizace. V objektu je ústřední vytápění, rozvody napojeny na centrální vytápění areálu.

Jedná se o nověji zrekonstruovaný objekt srovnatelný s novostavbou, celková rekonstrukce objektu proběhla v roce 2012 a 2013. Objekt je ve velmi dobrém stavebně technickém stavu.

V objektu se nacházejí kancelářské prostory a prostory využívané jako laboratoře.

K objektu je možný přímý příjezd motorovým vozidlem po vnitroareálových komunikacích.

Před objektem i v prostoru areálu se nachází dostatečný počet parkovacích míst.

Objekt má ve všech prostorech dostupnou infrastrukturu dusíku. V buňce 3 a 8 lodě A/A jsou vybudované nové laboratoře. Objekt má nově vybudovanou elektrorozvodnu.

Pro zjištění srovnatelné ceny nájemného je použita vlastní databáze znalce a databáze znalce sestavená z údajů databáze systému INEM. Bylo provedeno porovnání se třemi obdobnými nemovitostmi. Jedná se o kancelářské a laboratorní prostory ve velmi dobrém stavu s nadstandardním vybavením, proto budou využity srovnávací nemovitosti ve vyšší cenové hladině.

Pro cenové porovnání je použita databáze sestavená z nabídkových cen databáze systému INEM, proto je nabídková cena vynásobena pro prodej nemovitostí objektivizačním koeficientem 0,95.

Základní srovnatelná cena bude na závěr upravena cenovými faktory upřesňujícími srovnatelnou cenu.

1. Nebytový prostor č. 1

lokalita : Olomouc – ulice Dobrovského
 objektivizační koeficient – 0,95 - uvedená cena je nabídková cena systému INEM
 konstrukční řešení : zděný dům, kancelářské prostory
 vlastnictví : osobní vlastnictví
 podlahová plocha : 124,00 m²
 přípojky, vybavení : NN, vodovod, kanalizace, plyn,
 popis :

Pronájem reprezentativních kancelářských prostor v podobě nadstandardního mezonetu o celkové výměře 173 m², situovaného v 4. NP a v 5. NP kompletně a vkusně zrekonstruovaného cihlového činžovního domu s výtahem v Olomouci, na ulici Dobrovského. Jedná se o nadstandardní a moderní kanceláře

technický stav : dobrý stav, ihned k užívání
 okolní zástavba : administrativní objekty, bytové a rodinné domy
 cena pronájmu : 45 200,00 Kč/měsíc = 364,50 Kč/ m² /měsíc = 4 374,00 Kč/ m² /rok
 přiřazená váha : 1,00 (nebytový prostor ve vzdálenějším okolí)
 upravená cena pronájmu : 4 374,00 Kč/ m² /rok * 0,95 = 4 155,30 Kč/ m² /rok

2. Nebytový prostor č. 2

lokalita : Olomouc – ulice Wellnerova (Nová Ulice)
 objektivizační koeficient – 0,95 - uvedená cena je nabídková cena systému INEM
 konstrukční řešení : zděný dům, kancelářské prostory
 vlastnictví : osobní vlastnictví
 podlahová plocha : 13,00 m²
 přípojky, vybavení : NN, vodovod, kanalizace, plyn,
 popis :

Pronájem menší, nezařízené kanceláře 13 m², Olomouc ulice Wellnerova. Kancelář se nachází v 1 patře budovy. Budova se nachází v blízkosti MHD. K dispozici ihned.

technický stav : dobrý stav, ihned k užívání
 okolní zástavba : administrativní objekty, bytové a rodinné domy
 cena pronájmu : 5 000,00 Kč/měsíc = 384,60 Kč/ m² /měsíc = 4 615,20 Kč/ m² /rok
 přiřazená váha : 1,00 (nebytový prostor ve vzdálenějším okolí)
 upravená cena pronájmu : 4 615,20 Kč/ m² /rok * 0,95 = 4 384,40 Kč/ m² /rok

3. Nebytový prostor č. 3

lokalita : Olomouc – ulice Šantova
 objektivizační koeficient – 0,95 - uvedená cena je nabídková cena systému INEM
 konstrukční řešení : zděný dům, kancelářské prostory
 vlastnictví : osobní vlastnictví
 podlahová plocha : 22,00 m²
 přípojky, vybavení : NN, vodovod, kanalizace, plyn,
 popis :

Kanceláře v prostoru ulice Šantova. Nabízíme k pronájmu kancelář o výměře 22 m² v rámci sdíleného kancelářského prostoru na adrese Šantova, Olomouc. Kancelář se nachází v lokalitě v těsné blízkosti obchodního centra Šantovka. Výborná dopravní dostupnost – v docházkové vzdálenosti se nachází tramvajové zastávky Envelopa a Tržnice. Prostory jsou světlé, klidné a vhodné pro kancelářskou činnost.

okolní zástavba : administrativní objekty, obchodní prostory, bytové domy
 cena pronájmu : 8 000,00 Kč/měsíc = 363,60 Kč/ m² /měsíc = 4 363,20 Kč/ m² /rok
 přiřazená váha : 1,00 (nebytový prostor ve vzdálenějším okolí)
 upravená cena pronájmu : 4 363,20 Kč/ m² /rok * 0,95 = 4 145,00 Kč/ m² /rok

Základní srovnatelná cena :

$$\frac{4\,155,30 * 1 + 4\,384,40 * 1 + 4\,145,00 * 1}{1 + 1 + 1} = 4\,228,20 \text{ Kč/ m}^2/\text{rok}$$

Úprava zohledňující další cenové faktory upřesňujícími srovnatelnou cenu

- 1) poloha v obci vzhledem k účelu užití
- 2) stavebně technický stav
- 3) materiálová charakteristika
- 4) vybavenost
- 5) velikost

ad 1) poloha obdobná jako srovnávací nemovitosti :	0%
ad 2) stavebně technický stav obdobný	0 %
ad 3) materiálová charakteristika stejná jako srovnávací nemovitosti :	0 %
ad 4) obdobná vybavenost	0 %
ad 5) obdobná velikost prostor jako srovnávací nemovitost :	0 %
celkem zvýšení (snížení)	0 %

$$\text{Upravená srovnatelná cena : } 4\,223,20 \text{ Kč/ m}^2/\text{rok} * 1,00 = 4\,223,20 \text{ Kč/ m}^2/\text{rok}$$

$$= 4\,220,00 \text{ Kč/ m}^2/\text{rok}$$

Srovnatelné nájemné kancelářských a laboratorních prostor porovnávacím způsobem ke dni ocenění v bloku A : 4 220,00 Kč/ m² /rok

D2. SROVNATELNÁ HODNOTA - BLOK B

Celkový popis nemovitosti

Objekt se nachází v uzavřeném areálu Vědeckotechnického parku University Palackého v Olomouci na ulici Šlechtitelů.

Jedná se o nepodsklepený, dvoupodlažní objekt zastřešený nízkou obloukovou střechou, obdélníkového půdorysu. Základové pasy betonové, monolitické, obvodové konstrukce jsou zděné, stropy s rovným podhledem, zastřešení je nízkou obloukovou střechou s krytinou z hladkého falcovaného plechu. Okna a vstupní dveře jsou plastové, vnitřní dveře jsou dřevěné do ocelových zárubní. Podlahy místností jsou z PVC, v sociálním zařízení je položena keramická dlažba a keramické obklady stěn. V sociálním zařízení jsou WC, umyvadla a pisoáry.

Zařizovací předměty jsou napojeny na kanalizaci, v objektu je proveden rozvod studené a teplé vody, elektroinstalace 230/400 V, rozvody veřejného telefonu, internetu. Je proveden rozvod vzduchotechniky a klimatizace. V objektu je ústřední vytápění, rozvody napojeny na centrální vytápění areálu. Jedná se o objekt postavený v roce 2006, nejedná se tedy o novostavbu. Objekt není zateplen, což znamená vyšší náklady na vytápění objektu. V objektu není zřízen výtah.

Objekt je v dobrém stavebně technickém stavu.

V objektu se nacházejí kancelářské prostory a prostory využívané jako zkušební prostory.

K objektu je možný přímý příjezd motorovým vozidlem po vnitroareálových komunikacích.

Před objektem i v prostoru areálu se nachází dostatečný počet parkovacích míst.

Během roku 2025 došlo ke zvýšení počtu kanceláří ve 2. NP rozdělením velkých kanceláří na menší.

Dále došlo k dobudování zázemí na podestách poloprovozů. Objekt je vybaven novou měrnou sestavou pro spotřebu elektřiny.

Pro zjištění srovnatelné ceny nájemného je použita vlastní databáze znalce a databáze znalce

sestavená z údajů realitní inzerce. Bylo provedeno porovnání se třemi obdobnými nemovitostmi.

Jedná se o kancelářské a zkušební prostory v dobrém stavu se standardním vybavením, proto budou využity srovnávací nemovitosti ve střední cenové hladině.

Pro cenové porovnání je použita databáze sestavená z nabídkových cen databáze systému INEM, proto je nabídková cena vynásobená pro prodej nemovitostí objektivizačním koeficientem 0,95. Základní srovnatelná cena bude na závěr upravena cenovými faktory upřesňujícími srovnatelnou cenu.

1. Nebytový prostor č. 1

lokalita : Olomouc – ulice Mišákova
 objektivizační koeficient – 0,95 - uvedená cena je nabídková cena systému INEM
 konstrukční řešení : zděný dům, kancelářské prostory
 vlastnictví : osobní vlastnictví
 podlahová plocha : 24,00 m²
 přípojky, vybavení : NN, vodovod, kanalizace, plyn,
 popis :
 Pronájem kanceláře o **velikosti 23,6 m²** v administrativní budově na ulici Mišákova v Olomouci – lokalita Povel. Kancelář se nachází v 1.patře, k dispozici je společná chodba, kuchyňka a sociální zařízení (WC muži/ženy). Celý objekt je přístupný nepřetržitě 24 hodin denně, 7dní v týdnu. Parkování je možné v soukromém oploceném dvoře o rozloze cca 497 m² nebo v uliční části před budovou. V kanceláři je položen koberec, v kuchyňce, vstupní chodbě a na WC keramická dlažba.
 technický stav : dobrý stav, ihned k užívání
 okolní zástavba : administrativní objekty, bytové domy
 cena pronájmu : 6 159,00 Kč/měsíc = 261,00 Kč/ m² /měsíc = 3 132,00 Kč/ m² /rok
 přiřazená váha : 1,00 (nebytový prostor ve vzdálenějším okolí)
 upravená cena pronájmu : 3 132,00 Kč/ m² /rok * 0,95 = 2 975,40 Kč/ m² /rok

2. Nebytový prostor č. 2

lokalita : Olomouc – ulice U hřiště
 objektivizační koeficient – 0,95 - uvedená cena je nabídková cena systému INEM
 konstrukční řešení : zděný dům, kancelářské prostory
 vlastnictví : osobní vlastnictví
 podlahová plocha : 261,00 m²
 přípojky, vybavení : NN, vodovod, kanalizace, plyn,
 popis :
 K pronájmu kancelářské prostory Olomouc- Holice. Jedná se o 7 kanceláří situovaných ve dvou nadzemních podlažích zrekonstruované budovy na adrese U Hřiště 810/8, Olomouc. Celková rozloha všech kanceláří je 261 m². Kanceláře se nachází v klidné lokalitě s dobrou dostupností a parkováním přímo u budovy v Olomouci - Holici. V ceně nájmu kanceláře je zahrnuto ke každé kanceláři parkování pro jedno auto v uzavřeném objektu a sdílená zasedací místnost pro Vaše porady
 technický stav : dobrý stav, ihned k užívání
 okolní zástavba : administrativní objekty, bytové a rodinné domy
 cena pronájmu : 69 153,00 Kč/měsíc = 265,00 Kč/ m² /měsíc = 3 180,00 Kč/ m² /rok
 přiřazená váha : 1,00 (nebytový prostor ve vzdálenějším okolí)
 upravená cena pronájmu : 3 180,00 Kč/ m² /rok * 0,95 = 3 021,00 Kč/ m² /rok

3. Nebytový prostor č. 3

lokalita : Olomouc – ulice Šlechtitelů
 objektivizační koeficient – 0,95 - uvedená cena je nabídková cena systému INEM
 konstrukční řešení : zděný dům, kancelářské prostory
 vlastnictví : osobní vlastnictví
 podlahová plocha : 36,00 m²
 přípojky, vybavení : NN, vodovod, kanalizace, plyn,
 popis :
 K pronájmu kancelář s plochou 36 m² v 1. patře administrativní budovy GRAPO s recepcí. Součástí nájmu je parkovací místo, elektřina, teplo, internet, elektronické zabezpečení, možnost užívání

společného sociálního zázemí, úklidu prostor 1 x týdně, konferenční místnosti pro cca 20 osob, relaxační zóny a možnosti využívání stravování ve společné jídelně v budově.

okolní zástavba : administrativní objekty, obchodní prostory, bytové domy
 cena pronájmu : 9 360,00 Kč/měsíc = 260,00 Kč/ m² /měsíc = 3 120,00 Kč/ m² /rok
 přiřazená váha : 1,00 (nebytový prostor ve vzdálenějším okolí)
 upravená cena pronájmu : 3 120,00 Kč/ m² /rok * 0,95 = 2 964,00 Kč/ m² /rok

Základní srovnatelná cena :

$$\frac{2\,975,40 * 1 + 3\,021,00 * 1 + 2\,964,00}{1 + 1 + 1} = 2\,986,80 \text{ Kč/ m}^2 \text{ /rok}$$

Úprava zohledňující další cenové faktory upřesňujícími srovnatelnou cenu

- 1) poloha v obci vzhledem k účelu užití
- 2) stavebně technický stav
- 3) materiálová charakteristika
- 4) vybavenost
- 5) velikost

ad 1) poloha obdobná jako srovnávací nemovitosti :	0%
ad 2) stavebně technický stav obdobný	0 %
ad 3) materiálová charakteristika stejná jako srovnávací nemovitosti :	0 %
ad 4) obdobná vybavenost	0 %
ad 5) obdobná velikost prostor jako srovnávací nemovitost :	0 %
celkem zvýšení (snížení)	0 %

Upravená srovnatelná cena : 2 986,80 Kč/ m² /rok * 1,00 = 2 986,80 Kč/ m² /rok
 = 2 990,00 Kč/ m² /rok

Srovnatelné nájemné kancelářských a laboratorních prostor porovnávacím způsobem ke dni ocenění v bloku B : 2 990,00 Kč/ m² /rok

D3. SROVNATELNÁ HODNOTA - BLOK C

Celkový popis nemovitosti

Objekt se nachází v uzavřeném areálu Vědeckotechnického parku University Palackého v Olomouci na ulici Šlechtitelů.

Jedná se o nepodsklepený, třípodlažní objekt zastřešený plochou střechou, obdélníkového půdorysu. Základové pasy betonové, monolitické, obvodové konstrukce jsou zděné, stropy s rovným podhledem, zastřešení je plochou střechou s krytinou z asfaltových izolačních pásů.

Okna a vstupní dveře jsou plastové, vnitřní dveře jsou dřevěné do ocelových zárubní. Podlahy místností jsou z PVC, v sociálním zařízení je položena keramická dlažba a keramické obklady stěn. V sociálním zařízení jsou WC, umyvadla a pisoáry.

Zařizovací předměty jsou napojeny na kanalizaci, v objektu je proveden rozvod studené a teplé vody, elektroinstalace 230/400 V, rozvody veřejného telefonu, internetu. Je proveden rozvod vzduchotechniky a klimatizace. V objektu je ústřední vytápění, rozvody napojeny na centrální vytápění areálu.

Jedná se o novostavbu objektu postavenou v roce 2012. Objekt je ve velmi dobrém stavebně technickém stavu. V objektu je zřízen výtah.

V objektu se nacházejí kancelářské prostory a prostory využívané jako laboratoře.

K objektu je možný přímý příjezd motorovým vozidlem po vnitroareálových komunikacích.

Před objektem i v prostoru areálu se nachází dostatečný počet parkovacích míst.

Objekt má dostupnou infrastrukturu rozvodu dusíku v 1NP a ve 2 NP. Objekt je připojen na záložní energocentrum areálu. Nově jsou zbudované rozvaděče pro zálohované okruhy elektřiny. Možno dotáhnout do všech nájemních prostor objektu. Ve 40% objektu proběhla repase osvětlení na LED.

Pro zjištění srovnatelné ceny nájemného je použita vlastní databáze znalce a databáze znalce sestavená z údajů realitní inzerce. Bylo provedeno porovnání se třemi obdobnými nemovitostmi. Jedná se o kancelářské a laboratorní prostory ve velmi dobrém stavu s nadstandardním vybavením, proto budou využity srovnávací nemovitosti ve vyšší cenové hladině.

Pro cenové porovnání je použita databáze sestavená z nabídkových cen databáze systému INEM, proto je nabídková cena vynásobena pro prodej nemovitostí objektivizačním koeficientem 0,95. Základní srovnatelná cena bude na závěr upravena cenovými faktory upřesňujícími srovnatelnou cenu.

1. Nebytový prostor č. 1

lokalita : Olomouc – ulice Dobrovského
 objektivizační koeficient – 0,95 - uvedená cena je nabídková cena systému INEM
 konstrukční řešení : zděný dům, kancelářské prostory
 vlastnictví : osobní vlastnictví
 podlahová plocha : 124,00 m²
 přípojky, vybavení : NN, vodovod, kanalizace, plyn,
 popis :
 Pronájem reprezentativních kancelářských prostor v podobě nadstandardního mezonetu o celkové výměře 173 m², situovaného v 4. NP a v 5. NP kompletně a vkusně zrekonstruovaného cihlového činžovního domu s výtahem v Olomouci, na ulici Dobrovského. Jedná se o nadstandardní a moderní kanceláře
 technický stav : dobrý stav, ihned k užívání
 okolní zástavba : administrativní objekty, bytové a rodinné domy
 cena pronájmu : 45 200,00 Kč/měsíc = 364,50 Kč/ m² /měsíc = 4 374,00 Kč/ m² /rok
 přiřazená váha : 1,00 (nebytový prostor ve vzdálenějším okolí)
 upravená cena pronájmu : 4 374,00 Kč/ m² /rok * 0,95 = 4 155,30 Kč/ m² /rok

2. Nebytový prostor č. 2

lokalita : Olomouc – ulice Wellnerova (Nová Ulice)
 objektivizační koeficient – 0,95 - uvedená cena je nabídková cena systému INEM
 konstrukční řešení : zděný dům, kancelářské prostory
 vlastnictví : osobní vlastnictví
 podlahová plocha : 13,00 m²
 přípojky, vybavení : NN, vodovod, kanalizace, plyn,
 popis :
 Pronájem menší, nezařizené kanceláře 13 m², Olomouc ulice Wellnerova. Kancelář se nachází v 1 patře budovy. Budova se nachází v blízkosti MHD. K dispozici ihned.
 technický stav : dobrý stav, ihned k užívání
 okolní zástavba : administrativní objekty, bytové a rodinné domy
 cena pronájmu : 5 000,00 Kč/měsíc = 384,60 Kč/ m² /měsíc = 4 615,20 Kč/ m² /rok
 přiřazená váha : 1,00 (nebytový prostor ve vzdálenějším okolí)
 upravená cena pronájmu : 4 615,20 Kč/ m² /rok * 0,95 = 4 384,40 Kč/ m² /rok

3. Nebytový prostor č. 3

lokalita : Olomouc – ulice Šantova
 objektivizační koeficient – 0,95 - uvedená cena je nabídková cena systému INEM
 konstrukční řešení : zděný dům, kancelářské prostory
 vlastnictví : osobní vlastnictví
 podlahová plocha : 22,00 m²

přípojky, vybavení : NN, vodovod, kanalizace, plyn,

popis :

Kanceláře v prostoru ulice Šantova. Nabízíme k pronájmu kancelář o výměře 22 m² v rámci sdíleného kancelářského prostoru na adrese Šantova, Olomouc. Kancelář se nachází v lokalitě v těsné blízkosti obchodního centra Šantovka. Výborná dopravní dostupnost – v docházkové vzdálenosti se nachází tramvajové zastávky Envelopa a Tržnice. Prostory jsou světlé, klidné a vhodné pro kancelářskou činnost.

okolní zástavba : administrativní objekty, obchodní prostory, bytové domy

cena pronájmu : 8 000,00 Kč/měsíc = 363,60 Kč/ m² /měsíc = 4 363,20 Kč/ m² /rok

přířazená váha : 1,00 (nebytový prostor ve vzdálenějším okolí)

upravená cena pronájmu : 4 363,20 Kč/ m² /rok * 0,95 = 4 145,00 Kč/ m² /rok

Základní srovnatelná cena :

$$\frac{4\ 155,30 * 1 + 4\ 384,40 * 1 + 4\ 145,00 * 1}{1 + 1 + 1} = 4\ 228,20 \text{ Kč/ m}^2 \text{ /rok}$$

Úprava zohledňující další cenové faktory upřesňujícími srovnatelnou cenu

- 6) poloha v obci vzhledem k účelu užití
- 7) stavebně technický stav
- 8) materiálová charakteristika
- 9) vybavenost
- 10) velikost

ad 1) poloha obdobná jako srovnávací nemovitosti :	0%
ad 2) stavebně technický stav obdobný	0 %
ad 3) materiálová charakteristika stejná jako srovnávací nemovitosti :	0 %
ad 4) obdobná vybavenost	0 %
ad 5) obdobná velikost prostor jako srovnávací nemovitost :	0 %
celkem zvýšení (snížení)	0 %

Upravená srovnatelná cena : 4 223,20 Kč/ m² /rok * 1,00 = 4 223,20 Kč/ m² /rok
= 4 220,00 Kč/ m² /rok

Srovnatelné nájemné kancelářských a laboratorních prostor porovnávacím způsobem ke dni ocenění v bloku C : 4 220,00 Kč/ m² /rok

D4. SROVNATELNÁ HODNOTA - BLOK D

Celkový popis nemovitosti

Objekt bloku D se nachází v prostoru parcel p.č. 94/71, 94/85, 409/1, 409/2, 409/4, 409/5, 409/6, 409/8, st. 1656, 94/73,94/64, 94/1, v k.ú. Olomouc – město.

Architektura objektu je tvořena lapidárními hmotami dvou křídel, které vyrůstají ze společné podnože – průběžná přízemní horizontální arkáda s obchodními jednotkami a hlavním vstupem orientovaná k hlavnímu veřejnému prostoru. Jednoduché horizontální linie obou čtyřpodlažních křídel jsou protnuty vertikálami nepravidelných „rostlých“ tvarů tvořených živou zelenou fasádou – objekt tak symbolicky navazuje na zelený rekreační pás podél řeky Moravy a společně se zpětným využíváním dešťové vody pro závlahu zelených fasád napomáhá k tvorbě udržitelné architektury a užitelsky příjemných městských prostor.

Mezi oběma trakty (křídly) je umístěna ustoupená hmota tvořená vertikálním komunikačním jádrem a prosklenými spojovacími koridory, přes které je vidět na zelenou rekreační část střechy v úrovni 2.NP (pobytová střecha nad garážemi v 1.NP). Tento zelený vnitroblok vytváří odpočinkovou zónu pro

uživatele objektu, eliminuje přehřívání střechy/vnitrobloku v letních měsících a zhodnocuje pohled z vnitřních kanceláří a laboratoří.

Objekt má čtyři nadzemní podlaží (kvůli umístění v záplavovém území bez podzemních podlaží) a jedno ustoupené podlaží na části půdorysné plochy (arkáda v úrovni 5.NP) –

Hlavní vstup do objektu je realizován ze západní strany z výše zmíněného veřejného prostranství / pěšiči propojení VŠ areálu a tř. Kosmonautů (pro oživení tohoto prostoru jsou v úrovni 1.NP navrženy komerční jednotky a nevzniká tak „mrtvá“ stěna nekomunikující s okolím). Vjezd pro dopravní obsluhu je navržen v místech původního zásobovacího dvora na východní straně – zde jsou umístěny vjezdy do parkovacích stání v 1.NP (více než 70% potřeby parkovacích stání je navrženo pod objektem) a dále také venkovní plochy pro parkování doplněné vzrostlou zelení (stromy, keře) a zeleným pásem se vsakovacím průlehem (orientován k hale spolku TJ Lodní sporty Olomouc).

Objekt budou užívat různí pronajímatelé, kteří potřebují ke své činnosti jak prostory kanceláří, tak současně prostory laboratorní pro výzkum popř. testování. K laboratořím bude vždy přináležet určitý počet kanceláří, ve kterých budou trvalá pracovní místa a kde se budou zpracovávat příslušná data, získaná v laboratoři.

Veškeré prostory běžných laboratoří nevyžadují žádné speciální vybavení. Základem jsou pracovní stoly s kvalitním rozvodem silnoprůdu a sítě slaboprůdu.

Základní dispoziční členění je rozděleno na vstupní podlaží, které tvoří podnož pro vystupující dva kvádry spojené prosklenými spojovacími krčky a schodištěm s výtahem.

Nad vstupním podlažím, v úrovni 2.NP jsou umístěny dvě terasy, které jsou přístupné z přilehlých prostor. Mohou sloužit k odpočinku a relaxaci.

Vzhledem k umístění objektu v záplavovém území s hladinou stoleté vody v úrovni 213,00 m.n.m. je v 1.NP umístěno parkování pro 35 automobilů (vč. 2 pro imobilní), dvě komerční jednotky se zázemím, hlavní vstupní prostor s recepcí a technická část objektu. Hlavní aktivní prostory objektu jsou situovány od 2.NP do 4.NP. Z hlavní vstupní haly lze pomocí vertikálních komunikací dosáhnout všech podlaží.

Ve 2.NP je v jižním křídle navržena velkoprostorová část určená pro společné setkávání a práci - coworkin včetně kuchyňky, přípravných a jednacích místností a příslušného sociálního zázemí. Ve 2.NP je rovněž umístěná terasa, ze které je druhé schodiště, které zároveň slouží jako únikové pro prostor coworkingu.

V severním křídle 2.NP a obou křídlech 3.NP a 4.NP jsou umístěny kanceláře a laboratoře různých plošných výměr a příslušným sociálním zázemím. V každém podlaží v každém křídle je umístěná samostatná kuchyňka pro jednotlivá křídla. Hygienické zázemí pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace pro muže a pro ženy se střídají po jednotlivých podlažích.

Objekt má nově doplněnou strojovnu chlazení sestavami pro doplňování. Dochází tak k většímu teplotnímu komfortu budovy v letních měsících, díky snížení odstávek.

Pro zjištění srovnatelné ceny jednotkového nájemného je použita databáze znalce o cenách pronájmů obdobných objektů z realitní inzerce. Bylo provedeno porovnání se třemi obdobnými nemovitostmi.

Jedná se o kancelářské a laboratorní prostory ve velmi dobrém stavu s nadstandartním vybavením.

Pro cenové porovnání je použita databáze obdobných objektů novostaveb v okolí, je předpokládáno, že nabídková cena bude i skutečná cena pronájmu.

Základní srovnatelná cena bude na závěr upravena cenovými faktory upřesňujícími srovnatelnou cenu.

1. Nebytový prostor č. 1

lokality : Olomouc – ulice Hálkova
 obdobný objekt novostavby v okolí, je předpokládáno, že nabídková cena bude i skutečná cena pronájmu.
 konstrukční řešení : nová budova
 vlastnictví : osobní vlastnictví
 podlahová plocha : 62,00 m²
 přípojky, vybavení : NN, vodovod, kanalizace, plyn,

popis :

K pronájmu reprezentativní nebytový prostor o celkové ploše 62 m² v právě budovaném bytovém domě s plánovaným termínem dokončení a možným nastěhováním od 1. 1. 2026. Prostor je ideální pro kanceláře, showroom, bankovní nebo pojišťovací pobočku či jiný klientsky orientovaný provoz. Lokalita: ul. Hálkova 143/1, Olomouc – frekventovaná městská třída s výbornou pěší i dopravní dostupností (MHD, parkování v okolí). Vaše firma zde bude na očích a snadno dosažitelná jak pro klienty, tak pro zaměstnance.

technický stav : výborný stav, ihned k užívání
 okolní zástavba : administrativní objekty, bytové domy.
 cena pronájmu : 25 000,00 = 403,20 Kč/ m² /měsíc = 4 838,40 Kč/ m² /rok
 přiřazená váha : 2,00 (nebytový prostor v bližším okolí)
cena pronájmu : 4 837,40 Kč/ m² /rok (cena je bez DPH)

2. Nebytový prostor č. 2

lokalita : Olomouc – ulice Kosmonautů
 obdobný objekt novostavby v okolí, je předpokládáno, že nabídková cena bude i skutečná cena pronájmu.

konstrukční řešení : nová kancelářská budova
 vlastnictví : osobní vlastnictví
 podlahová plocha : 350,00 m²
 přípojky, vybavení : NN, vodovod, kanalizace, plyn,
 popis :

Envelopa Office Center. Kanceláře k pronájmu v srdci Olomouce. Envelopa OfficeCenter je projekt, který má 5 pater o celkové rozloze 15 tisíc m². Nepřetržitá bezpečnostní služba v celém objektu s přístupností 365/7/24 je samozřejmostí. Typické patro nabízí 2.800 m² špičkových administrativních prostor ve vysokém standardu. Efektivní modul dělení 1,35m, světlá výška 3 metry, dvojitě podlahy, individuální klimatizace, otevíratelná okna, luxusní sociální zázemí. Nájemce jistě potěší moderní kantýna a bistro se záštitou Romana Pauluse. Velkorysá vstupní lobby v zastřešeném atriu budovy. Nejmodernější vysoko kapacitní telekomunikační připojení. Komplex klade důraz na vytvoření moderních kanceláří nejvyššího standardu s perfektním zázemím a pohodlným dopravním napojením. Samotné prostory dovolují maximální flexibilitu umožňující realizaci jakéhokoliv prostorového dělení kanceláří.

technický stav : výborný stav, ihned k užívání
 okolní zástavba : administrativní objekty, bytové domy
 cena pronájmu : 136 500,00 = 390,00 Kč/ m² /měsíc = 4 680,00 Kč/ m² /rok
 přiřazená váha : 2,00 (nebytový prostor v blízkém okolí)
cena pronájmu : 4 680,00 Kč/ m² /rok (cena je bez DPH)

3. Nebytový prostor č. 3

lokalita : Olomouc – ulice Kosmonautů
 objektivizační koeficient – 0,95 - uvedená cena je nabídková cena systému INEM

konstrukční řešení : nová kancelářská budova
 vlastnictví : osobní vlastnictví
 podlahová plocha : 36,00 m²
 přípojky, vybavení : NN, vodovod, kanalizace, plyn,
 popis :

Kancelář o 36 m², několik propojených kanceláří s vlastní kuchyňkou nebo i s vlastním vstupem. Vše v jedné osmipodlažní budově s ostrahou a 24-hodinovým přístupem. Moderní výtahy, rekonstruovaná elektrická síť, bezbariérový přístup. Parkování před budovou, v blízkosti MHD, vlakové nádraží, výborný přístup z dálnice. V okolí významné úřady a větší administrativní celky s potenciálem klientů.

technický stav : výborný stav, ihned k užívání
 okolní zástavba : administrativní objekty, bytové domy

cena pronájmu : 14 800,00 Kč = 411,10 Kč/ m² /měsíc = 4 933,20 Kč/ m² /rok
 přiřazená váha : 2,00 (nebytový prostor v blízkém okolí)
upravená cena pronájmu : 4 933,20 Kč/ m² /rok * 0,95 = 4 686,50 Kč/ m² /rok

Základní srovnatelná cena :

$$\frac{4\,837,40 * 2 + 4\,680,00 * 2 + 4\,686,50 * 2}{2 + 2 + 2} = 4\,734,60 \text{ Kč/ m}^2 \text{ /rok}$$

Úprava zohledňující další cenové faktory upřesňujícími srovnatelnou cenu

- 11) poloha v obci vzhledem k účelu užití
- 12) stavebně technický stav
- 13) materiálová charakteristika
- 14) vybavenost
- 15) velikost

ad 1) poloha obdobná jako srovnávací nemovitosti :	0%
ad 2) stavebně technický stav obdobný	0 %
ad 3) materiálová charakteristika obdobná jako srovnávací nemovitosti :	0 %
ad 4) vybavenost	+ 5 %
V oceňovaném objektu jsou navíc laboratorní prostory.	
ad 5) cena je vztažena na jednotku podlahové plochy :	0 %
celkem zvýšení	+ 5 %

Upravená srovnatelná cena : 4 734,60 Kč/ m² /rok * 1,05 = 4 971,30=
 = **4 970,00 Kč/ m² /rok**

Srovnatelné nájemné kancelářských a laboratorních prostor porovnávacím způsobem ke dni ocenění v bloku D : 4 970,00 Kč/ m² /rok

OBVYKLÁ CENA NÁJEMNÉHO (závěrečná analýza)

Rekapitulace výsledků :

Srovnatelné nájemné kancelářských a laboratorních prostor v bloku A : **4 220,00 Kč/ m² /rok**
 Srovnatelné nájemné kancelářských a zkušebních prostor v bloku B : **2 990,00 Kč/ m² /rok**
 Srovnatelné nájemné kancelářských a laboratorních prostor v bloku C : **4 220,00 Kč/ m² /rok**
 Srovnatelné nájemné kancelářských a laboratorních prostor v bloku D : **4 970,00 Kč/ m² /rok**

Objekt č.p. 899 (blok A) se nachází v uzavřeném areálu Vědeckotechnického parku University Palackého v Olomouci na ulici Šlechtitelů.

Jedná se o nepodsklepený, dvoupodlažní objekt zastřešený obloukovou střechou, obdélníkového půdorysu.

Základové pásy betonové, monolitické , obvodové konstrukce jsou zděné, stropy s rovným podhledem, zastřešení je obloukovou střechou s krytinou z hladkého falcovaného plechu.

Okna a vstupní dveře jsou plastové, vnitřní dveře jsou dřevěné do ocelových zárubní. Podlahy místností jsou z PVC, v sociálním zařízení je položena keramická dlažba a keramické obklady stěn.

V sociálním zařízení jsou WC, umyvadla a pisoáry.

Zařizovací předměty jsou napojeny na kanalizaci, v objektu je proveden rozvod studené a teplé vody, elektroinstalace 230/400 V, rozvody veřejného telefonu, internetu. Je proveden rozvod

vzduchotechniky a klimatizace. V objektu je ústřední vytápění, rozvody napojeny na centrální vytápění areálu.

Jedná se o nově zrekonstruovaný objekt srovnatelný s novostavbou, celková rekonstrukce objektu proběhla v roce 2012 a 2013. Objekt je ve velmi dobrém stavebně technickém stavu.

V objektu se nacházejí kancelářské prostory a prostory využívané jako laboratoře.

K objektu je možný přímý příjezd motorovým vozidlem po vnitroareálových komunikacích.

Před objektem i v prostoru areálu se nachází dostatečný počet parkovacích míst.

Objekt má ve všech prostorech dostupnou infrastrukturu dusíku. V buňce 3 a 8 lodě A/A jsou vybudované nové laboratoře. Objekt má nově vybudovanou elektrorozvodnu.

Objekt č.p. 813 (blok B) se nachází v uzavřeném areálu Vědeckotechnického parku University Palackého v Olomouci na ulici Šlechtitelů.

Jedná se o nepodsklepený, dvoupodlažní objekt zastřešený nízkou obloukovou střechou, obdélníkového půdorysu.

Základové pasy betonové, monolitické, obvodové konstrukce jsou zděné, stropy s rovným podhledem, zastřešení je nízkou obloukovou střechou s krytinou z hladkého falcovaného plechu.

Okna a vstupní dveře jsou plastové, vnitřní dveře jsou dřevěné do ocelových zárubní. Podlahy místností jsou z PVC, v sociálním zařízení je položena keramická dlažba a keramické obklady stěn.

V sociálním zařízení jsou WC, umyvadla a pisoáry.

Zařizovací předměty jsou napojeny na kanalizaci, v objektu je proveden rozvod studené a teplé vody, elektroinstalace 230/400 V, rozvody veřejného telefonu, internetu. Je proveden rozvod vzduchotechniky a klimatizace. V objektu je ústřední vytápění, rozvody napojeny na centrální vytápění areálu.

Jedná se o objekt postavený v roce 2006, nejedná se tedy o novostavbu. Objekt není zateplen, což znamená vyšší náklady na vytápění objektu. V objektu není zřízen výtah.

Objekt je v dobrém stavebně technickém stavu.

V objektu se nacházejí kancelářské prostory a prostory využívané jako zkušební prostory.

K objektu je možný přímý příjezd motorovým vozidlem po vnitroareálových komunikacích.

Před objektem i v prostoru areálu se nachází dostatečný počet parkovacích míst.

Během roku 2025 došlo ke zvýšení počtu kanceláří ve 2. NP rozdělením velkých kanceláří na menší.

Dále došlo k dobudování zázemí na podestách poloprovozů. Objekt je vybaven novou měrnou sestavou pro spotřebu elektřiny.

Objekt č.p. 920 (blok C) se nachází v uzavřeném areálu Vědeckotechnického parku University

Palackého v Olomouci na ulici Šlechtitelů.

Jedná se o nepodsklepený, třípodlažní objekt zastřešený plochou střechou, obdélníkového půdorysu.

Základové pasy betonové, monolitické, obvodové konstrukce jsou zděné, stropy s rovným podhledem, zastřešení je plochou střechou s krytinou z asfaltových izolačních pásů.

Okna a vstupní dveře jsou plastové, vnitřní dveře jsou dřevěné do ocelových zárubní. Podlahy místností jsou z PVC, v sociálním zařízení je položena keramická dlažba a keramické obklady stěn.

V sociálním zařízení jsou WC, umyvadla a pisoáry.

Zařizovací předměty jsou napojeny na kanalizaci, v objektu je proveden rozvod studené a teplé vody, elektroinstalace 230/400 V, rozvody veřejného telefonu, internetu. Je proveden rozvod vzduchotechniky a klimatizace. V objektu je ústřední vytápění, rozvody napojeny na centrální vytápění areálu.

Jedná se o novostavbu objektu postavenou v roce 2012. Objekt je ve velmi dobrém stavebně technickém stavu. V objektu je zřízen výtah.

V objektu se nacházejí kancelářské prostory a prostory využívané jako laboratoře.

K objektu je možný přímý příjezd motorovým vozidlem po vnitroareálových komunikacích.

Před objektem i v prostoru areálu se nachází dostatečný počet parkovacích míst. Objekt má dostupnou infrastrukturu rozvodu dusíku v 1NP a ve 2 NP. Objekt je připojen na záložní energocentrum areálu.

Nově jsou zbudované rozvaděče pro zálohované okruhy elektřiny. Možno dotáhnout do všech nájemních prostor objektu. Ve 40% objektu proběhla repase osvětlení na LED.

Objekt č.p. 1230 (blok D) se nachází v prostoru parcely p.č. st. 2016 v k.ú. Olomouc – město. Objekt má čtyři nadzemní podlaží (kvůli umístění v záplavovém území bez podzemních podlaží) a jedno ustoupené podlaží na části půdorysné plochy (arkáda v úrovni 5.NP) –

Hlavní vstup do objektu je realizován ze západní strany z výše zmíněného veřejného prostranství / pěšihy propojení VŠ areálu a tř. Kosmonautů (pro oživení tohoto prostoru jsou v úrovni 1.NP navrženy komerční jednotky a nevzniká tak „mrtvá“ stěna nekomunikující s okolím). Vjezd pro dopravní obsluhu je navržen v místech původního zásobovacího dvora na východní straně – zde jsou umístěny vjezdy do parkovacích stání v 1.NP (více než 70% potřeby parkovacích stání je navrženo pod objektem) a dále také venkovní plochy pro parkování doplněné vzrostlou zelení (stromy, keře) a zeleným pásem se vsakovacím průlehem (orientován k hale spolku TJ Lodní sporty Olomouc).

Objekt budou užívat různí pronajímatelé, kteří potřebují ke své činnosti jak prostory kanceláří, tak současně prostory laboratorní pro výzkum popř. testování. K laboratorním bude vždy přináležet určitý počet kanceláří, ve kterých budou trvalá pracovní místa a kde se budou zpracovávat příslušná data, získaná v laboratoři.

Veškeré prostory běžných laboratoří nevyžadují žádné speciální vybavení. Základem jsou pracovní stoly s kvalitním rozvodem silnoproudu a sítě slaboproudu.

Základní dispoziční členění je rozděleno na vstupní podlaží, které tvoří podnož pro vystupující dva kvádry spojené prosklenými spojovacími krčky a schodištěm s výtahem.

Nad vstupním podlažím, v úrovni 2.NP jsou umístěny dvě terasy, které jsou přístupné z přilehlých prostor. Mohou sloužit k odpočinku a relaxaci.

Vzhledem k umístění objektu v záplavovém území s hladinou stoleté vody v úrovni 213,00 m.n.m. je v 1.NP umístěno parkování pro 35 automobilů (vč. 2 pro imobilní), dvě komerční jednotky se zázemím, hlavní vstupní prostor s recepcí a technická část objektu. Hlavní aktivní prostory objektu jsou situovány od 2.NP do 4.NP. Z hlavní vstupní haly lze pomocí vertikálních komunikací dosáhnout všech podlaží.

Ve 2.NP je v jižním křídle navržena velkoprostorová část určená pro společné setkávání a práci - coworkin včetně kuchyňky, přípravných a jednacích místností a příslušného sociálního zázemí. Ve 2.NP je rovněž umístěná terasa, ze které je druhé schodiště, které zároveň slouží jako únikové pro prostor coworkingu.

V severním křídle 2.NP a obou křídlech 3.NP a 4.NP jsou umístěny kanceláře a laboratoře různých plošných výměr a příslušným sociálním zázemím. V každém podlaží v každém křídle je umístěná samostatná kuchyňka pro jednotlivá křídla. Hygienické zázemí pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace pro muže a pro ženy se střídají po jednotlivých podlažích. Objekt má nově doplněnou strojovnu chlazení sestavami pro doplňování. Dochází tak k většímu teplotnímu komfortu budovy v letních měsících, díky snížení odstávek.

Na nemovitostech nevázne zástavní právo ani restituční nárok.

Na nemovitosti č.p. 899 nevázne věcné břemeno. Na nemovitostech č.p. 813, č. p. 920, č.p. 1230 a pozemcích p.č. 1721/63, p.č. 1721/13 a p.č. st. 2016 jsou zřízena věcná břemena uložení a vedení inženýrských sítí a věcné břemeno zřizování a provozování vedení telekomunikační sítě.

Tato věcná břemena nijak neomezují využívání kancelářských a zkušebních místností v objektech, proto nebudou dále uvažována.

Životní prostředí v okolí nemovitostí není zasaženo škodlivými imisemi ani hlukem.

Vlastník nemovitostí nemá zprávy o měření výskytu radonu v objektu.

Objekty nejsou postaveny z materiálů, u nichž by bylo možno předpokládat výskyt radonu.

S přihlédnutím k umístění nemovitostí, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu užívání, jsem názoru, že oceňované nemovitosti jsou po řádném marketingu trvajících přiměřenou dobu pronajmutelné.

Na základě výsledku získaných ocenění a na základě závěrečné analýzy

je zjištěna obvyklá cena :

jednotkového nájemného kancelářských a laboratorních prostor v bloku A : **4 220,00 Kč/ m² /rok**

jednotkového nájemného kancelářských a zkušebních prostor v bloku B : **2 990,00 Kč/ m² /rok**

jednotkového nájemného kancelářských a laboratorních prostor v bloku C : **4 220,00 Kč/ m² /rok**

jednotkového nájemného kancelářských a laboratorních prostor v bloku D : **4 970,00 Kč/ m² /rok**

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě výše uvedených podkladů a dat v nich obsažených byl proveden sběr dat nutných pro vypracování ocenění.

Úkolem znalce je vypracování znaleckého posudku - zjištění obvyklé ceny jednotkového nájemného nemovitosti

v katastrálním území Holice u Olomouce, obec Olomouc, ulice Šlechtitelů

- laboratorních a kancelářských místností v objektu č.p. 899 na p.č. 1705/35 (blok A)
- kancelářských a zkušebních místností v objektu č.p. 813 na p.č. 1721/63 (blok B)
- laboratorních a kancelářských místností v objektu č.p. 920 na p.č. 1721/130 (blok C)

v katastrálním území Olomouc - město, obec Olomouc, ulice Třída 17. listopadu

- kancelářských a laboratorních místností v objektu č.p. 1230 na p.č. st. 2016 (blok D)

Ocenění slouží pro potřebu objednatele, Ocenění je provedeno ke dni 17. 10. 2025.

Použité předpisy, literatura a další

Porovnávací databáze cen nemovitostí a pozemků.

Pro cenové porovnání je použita vlastní databáze znalce o již realizovaných obchodech s nemovitostmi a databáze znalce sestavená z údajů systému INEM.

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a změně některých zákonů v jeho platném znění.

Na základě dat nutných pro vypracování ocenění byl proveden popis nemovitosti s jejími rozměry a zjištěním jejího stavebně technického stavu.

Toto bylo využito pro ocenění nemovitosti na základě výše uvedených porovnávacích databází.

Obvyklá cena je 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním.

(zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.)

Metoda porovnávací (srovnávací)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nebo nedávno realizovaných na trhu porovnatelných nemovitostí.

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi na základě řady hledisek (druh a účel, technické parametry, použité materiály, kvalita provedení, umístění, využitelnost, velikost, stupeň údržby, projevy okolí aj.)

Porovnávací (srovnávací) metoda pro ocenění nemovitosti je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány, nebo jsou nabízeny na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu oceňované nemovitosti.

Porovnávací (srovnávací) metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách.

F. ZÁVĚR

Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku

Vypracování znaleckého posudku - zjištění obvyklé ceny jednotkového nájemného nemovitosti v katastrálním území Holice u Olomouce, obec Olomouc, ulice Šlechtitelů

- laboratorních a kancelářských místností v objektu č.p. 899 na p.č. 1705/35 (blok A)
- kancelářských a zkušebních místností v objektu č.p. 813 na p.č. 1721/63 (blok B)
- laboratorních a kancelářských místností v objektu č.p. 920 na p.č. 1721/130 (blok C)

v katastrálním území Olomouc - město, obec Olomouc, ulice Třída 17. listopadu

- kancelářských a laboratorních místností v objektu č.p. 1230 na p.č. st. 2016 (blok D)

Ocenění slouží pro potřebu objednatele, Ocenění je provedeno ke dni 17. 10. 2025.

REKAPITULACE VÝSLEDKŮ OCENĚNÍ

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedené metody ocenění k uvedenému datu, je zjištěna obvyklá cena jednotkového nájemného laboratorních a kancelářských místností v objektu č.p. 899 na p.č. 1705/35 (blok A) ve výši :

4 220,00 Kč/ m² /rok

Slovy : čtyřitisícedvěšestdvacet korun za m² a za rok.

Uvedená cena je cena bez DPH.

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedené metody ocenění k uvedenému datu, je zjištěna obvyklá cena jednotkového nájemného kancelářských a zkušebních místností v objektu č.p. 813 na p.č. 1721/63 (blok B) ve výši :

2 990,00 Kč/ m² /rok

Slovy : dvatisícdevětsetdevadesát korun za m² a za rok.

Uvedená cena je cena bez DPH.

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedené metody ocenění k uvedenému datu, je zjištěna obvyklá cena jednotkového nájemného laboratorních a kancelářských místností v objektu č.p. 920 na p.č. 1721/130 (blok C) ve výši :

4 220,00 Kč/ m² /rok

Slovy : čtyřitisícedvěšestdvacet korun za m² a za rok.

Uvedená cena je cena bez DPH.

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedené metody ocenění k uvedenému datu, je zjištěna obvyklá cena jednotkového nájemného kancelářských místností v objektu č.p. 1230 (blok D) na parcele p.č. st. 2016
ve výši :

4 970,00 Kč/ m² /rok

Slovy : čtyřtisícdevětsetšedesát korun za m² a za rok.

Uvedená cena je cena bez DPH.

Datum : 28. 11. 2025

Vypracoval : ing. Milan Indra
Gemerská 496
Litovel
784 01

Podpis :



G. PŘÍLOHY

SEZNAM PŘÍLOH

- G.1 Výpis z katastru nemovitostí
- G.2 Snímek z pozemkové mapy
- G.3 Mapa obce s vyznačením polohy nemovitostí
- G.4 Ceny pronájmů nemovitostí
- G.5 Fotodokumentace nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.11.2025 08:51:53

Kraj: CZ0712 Olomouc

Obec: 500496 Olomouc

Území: 641227 Holice u Olomouce

List vlastnictví: 1557

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Univerzita Palackého v Olomouci, Křížkovského 511/8, 77900 Olomouc	61989592	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1705/35	1316	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Holice, č.p. 899, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 1705/35				
1721/63	928	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Holice, č.p. 813, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 1721/63				
1721/130	928	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Holice, č.p. 920, adminis. Stavba stojí na pozemku p.č.: 1721/130				

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 (podle listiny)

uložení a vedení inženýrských sítí ze dne 26.4.1999.
Právní účinky vkladu ke dni 6.5.1999.

Oprávnění pro

Univerzita Palackého v Olomouci, Křížkovského 511/8,
77900 Olomouc, RČ/IČO: 61989592

Povinnost k

Parcela: 1721/63

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3091/1999.

POLVZ:193/1999

Z-5300193/1999-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno zřízení a provozování vedení

telekomunikační sítě

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha
9, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

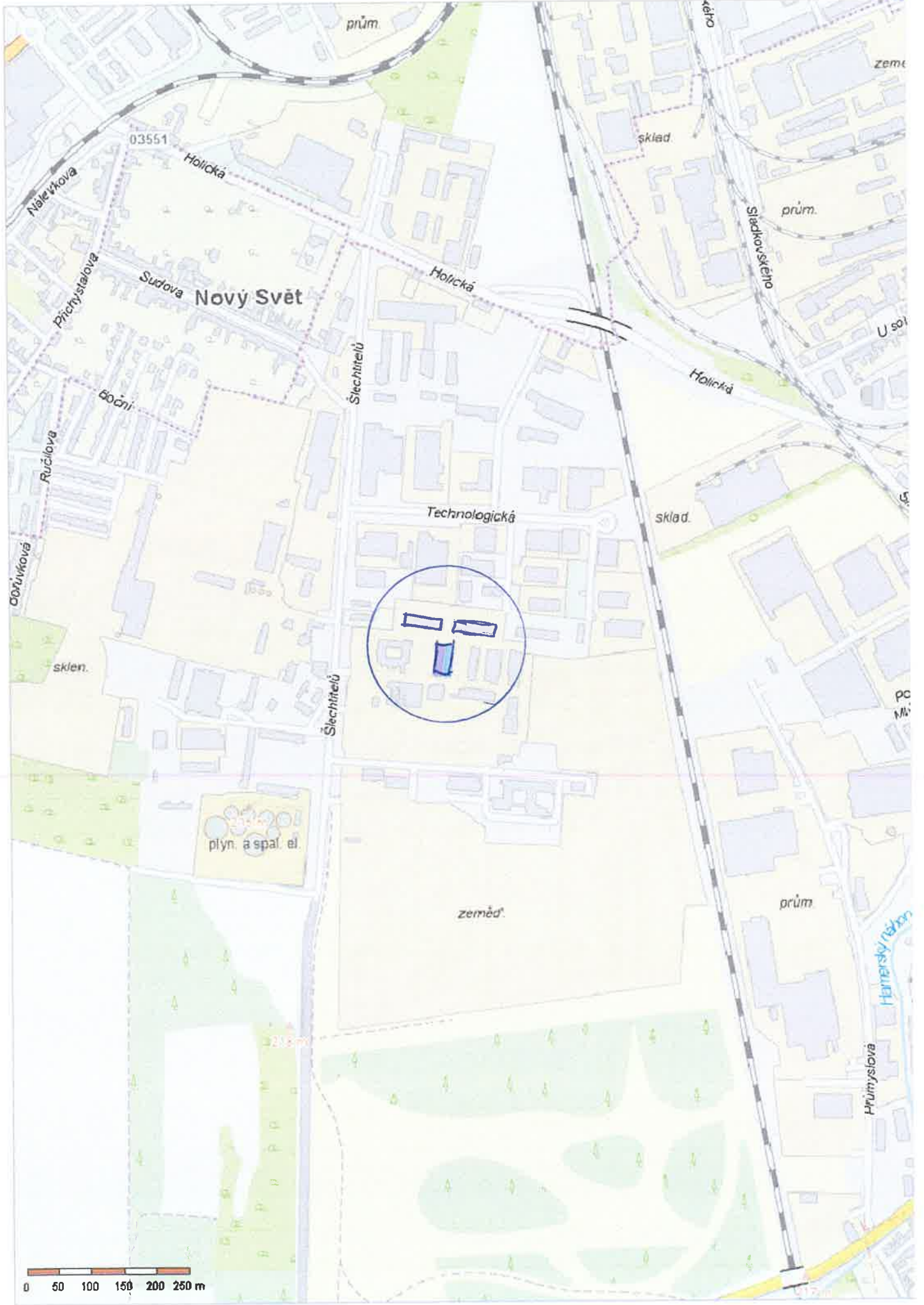
Parcela: 1721/63

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 03.06.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.06.2004.

V-5100/2004-805

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 02.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2015 08:12:48. Zápis proveden dne 14.07.2015.





Pronájem, Komerční nemovitost, 124 m², Dobrovského č.p. 910/2, Olomouc, okres Olomouc

27

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

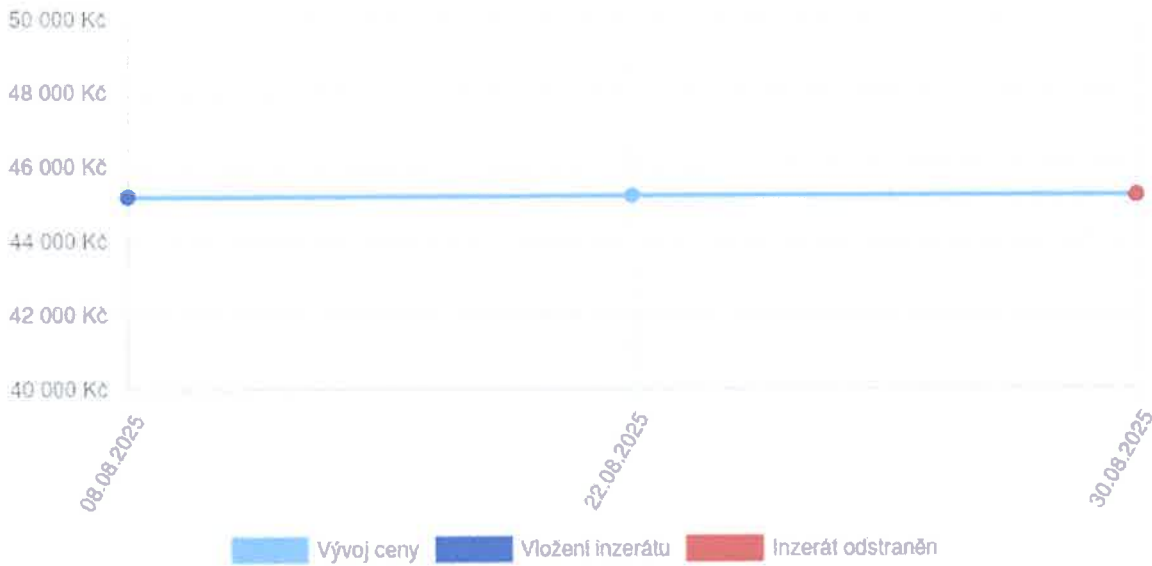
Lokalita	Dobrovského č.p. 910/2, Olomouc, okres Olomouc	Cena	45 200 Kč
Druh komerční nemovitosti	Kancelář	Poznámka k ceně	bez poplatků
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Výtah	Ano
Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná	Stav	Po rekonstrukci
Stav objektu	Po rekonstrukci	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	124 m ²	Typ objektu	Patrový

U TÉTO NEMOVITOSTI NEPLATÍTE PROVIZI RK. Ve výhradním zastoupení nabízíme pronájem reprezentativních kancelářských prostor v podobě nadstandardního mezonetu o celkové výměře 173 m², situovaného v 4. NP a v 5. NP kompletně a vkusně zrekonstruovaného cihlového činžovního domu s výtahem v Olomouci, na ulici Dobrovského. Jedná se o nadstandardní a moderní kanceláře v blízkosti centra města. Ve spodním podlaží se nachází vstupní chodba (21,3 m²) se vstupem na terasu (24,3 m²), jedna samostatná kancelář (13,9 m²), místnost (51,8 m²) s plně vybavenou prostornou kuchyňskou linkou (lednice s mrazákem, myčka, vestavěná elektrická trouba, sklokeramická varná deska, mikrovlnná trouba, digestoř) a koupelny s vanou doplněna praktickými skříňkami, zrcadlem, topným elektrickým žebříkem, elektrickým bojlerem a plynovým kotle, samostatná toaleta. Druhá koupelna se sprchovým koutem, bidetem a toaletou. Ze vstupní chodby v 1. podlaží vede dřevěné schodiště pro vstup do 2. podlaží se vstupem na balkón (12,1 m²), dvěma samostatnými kancelářemi (21,3 + 17,3 m²) a druhou koupelnou se sprchovým koutem, bidetem a toaletou. V celém prostoru jsou dřevěné podlahy, dále kvalitní plastová okna s trojskly. Součástí pronájmu je sklep v suterénu domu. Cena je uvedena bez záloh na vodu 1.800,- Kč + elektřina a plyn, které si nájemník přepíše na sebe. Při podpisu smlouvy se skládá vratná kauce. Kanceláře se pronajímají bez vybavení a jsou k dispozici ihned. Energetická náročnost budovy třída C - úsporný. K parkování lze využít i parkovací dům vzdálený 15 minut chůze z ulice Dobrovského k Central Parking Olomouc - Car Park. Jedná se o nadstandardní a moderní bydlení v žádané lokalitě v blízkosti historického centra města, současně v dosahu městského parku a obchodních možností. Veškeré doplňující informace Vám rádi sdělíme na vyžádání.

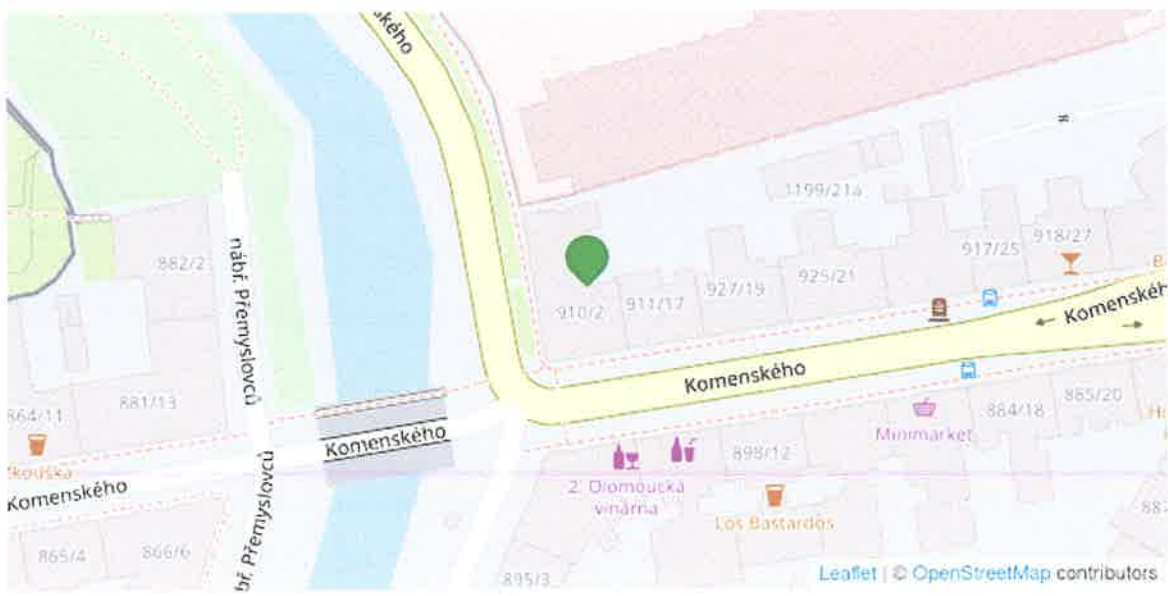
Fotodokumentace



Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



Pronájem, Komerční nemovitost, 13 m², Nová Ulice, Olomouc, okres Olomouc

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

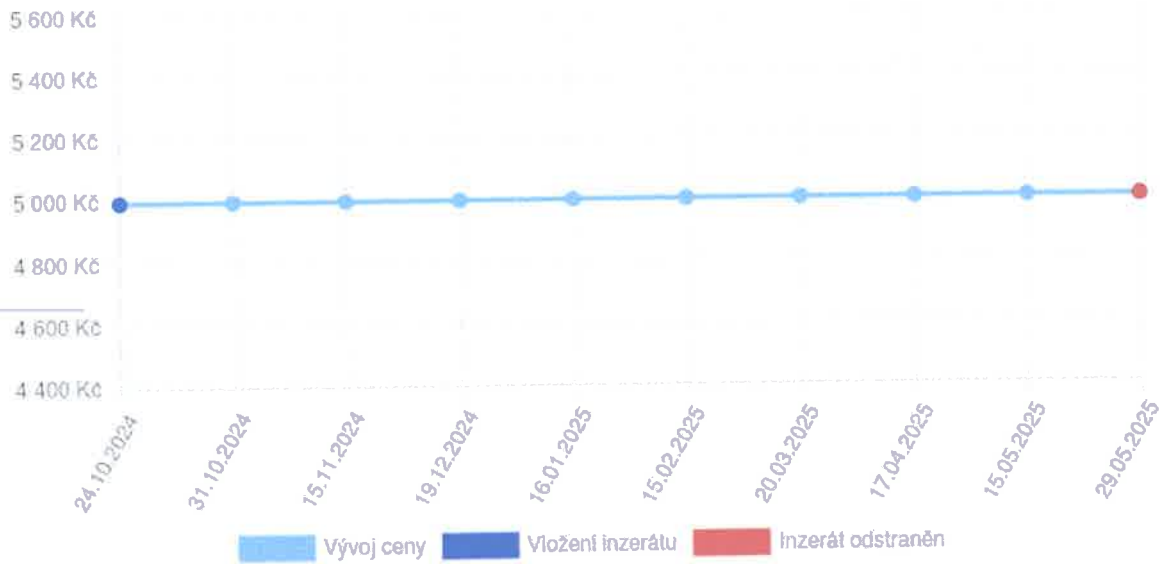
Lokalita	Nová Ulice, Olomouc, okres Olomouc	Cena	5 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Kancelář	Poznámka k ceně	včetně energií, + DPH, + provize RK
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	3
Výtah	Ano	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	13 m ²
Podlahová plocha	13 m ²	Podlaží bytu	2
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Typ objektu	Patrový

Pronájem menší, nezařízené kanceláře 13m², Olomouc ulice Wellnerova. Kancelář se nachází v 1 patře budovy. Budova se nachází v blízkosti centra i MHD. K dispozici ihned. V případě zájmu o prohlídku mne neváhejte kontaktovat.

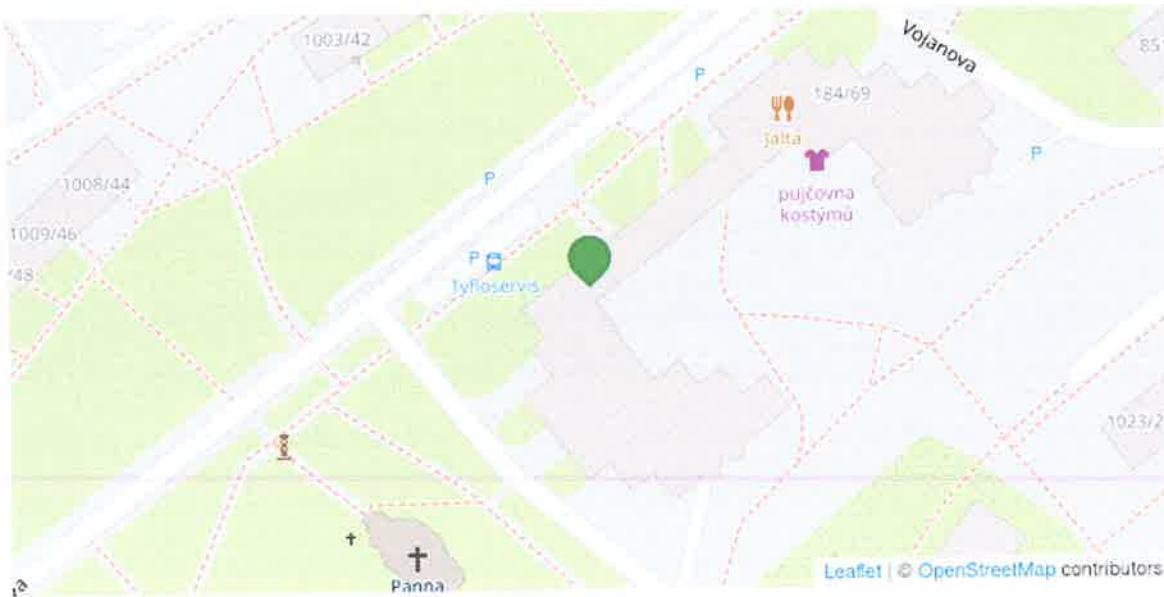
Fotodokumentace



Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



Pronájem, Komerční nemovitost, 22 m², Šantova, Olomouc, okres Olomouc

31

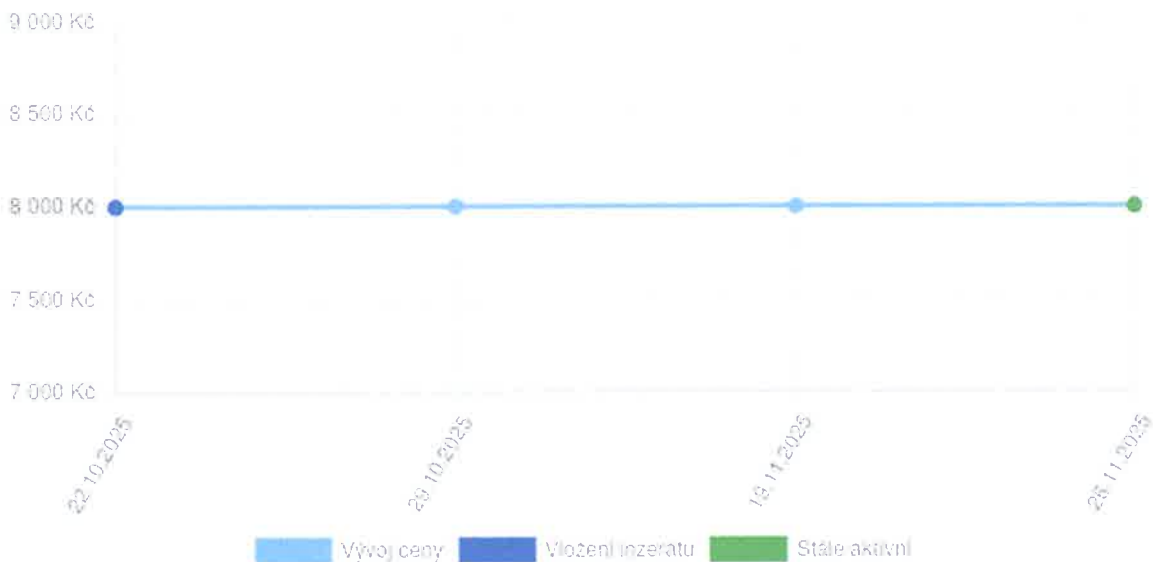
Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Šantova, Olomouc, okres Olomouc	Cena	8 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Kancelář	Vlastnictví	Osobní
Vybaveno	Částečně	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně neekonomická
Stav	Dobry	Stav objektu	Dobry
Užitná plocha	22 m ²	Podlaží bytu	1
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus, Tramvaj, Dálnice

Pronájem kanceláře v centru Olomouce, ulice Šantova Nabízíme k pronájmu kancelář o výměře 22 m² v rámci sdíleného kancelářského prostoru na adrese Šantova, Olomouc. Kancelář se nachází v atraktivní lokalitě v centru města, v těsné blízkosti obchodního centra Šantovka. Výborná dopravní dostupnost – v docházkové vzdálenosti se nachází tramvajové zastávky Envelopa a Tržnice. Prostory jsou světlé, klidné a vhodné pro kancelářskou činnost (např. advokátní, účetní či poradenské služby). Kancelář je možné pronajmout dle dohody částečně vybavenou. K dispozici je sdílené sociální zázemí (WC), kuchyňka a chodba. Celková cena pronájmu činí 8 000 Kč měsíčně, včetně energií a služeb. Kancelář je volná ihned. Pro více informací nebo sjednání prohlídky prosím kontaktujte pronajímatele.

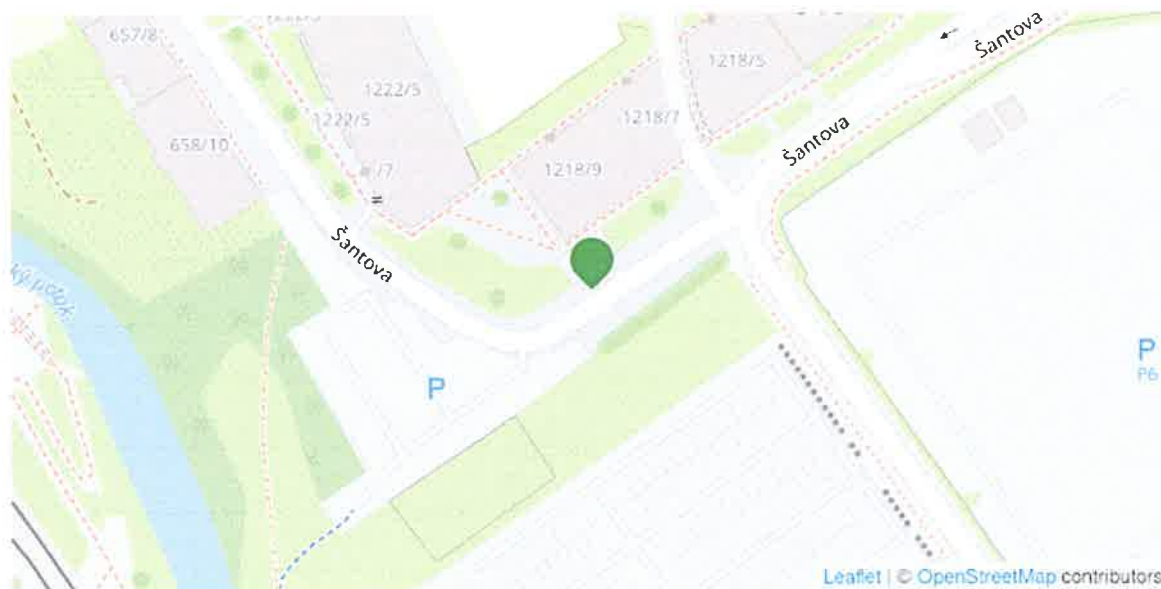


Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení

33



Pronájem, Komerční nemovitost, 24 m², Mišákova, Olomouc, okres Olomouc

34

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

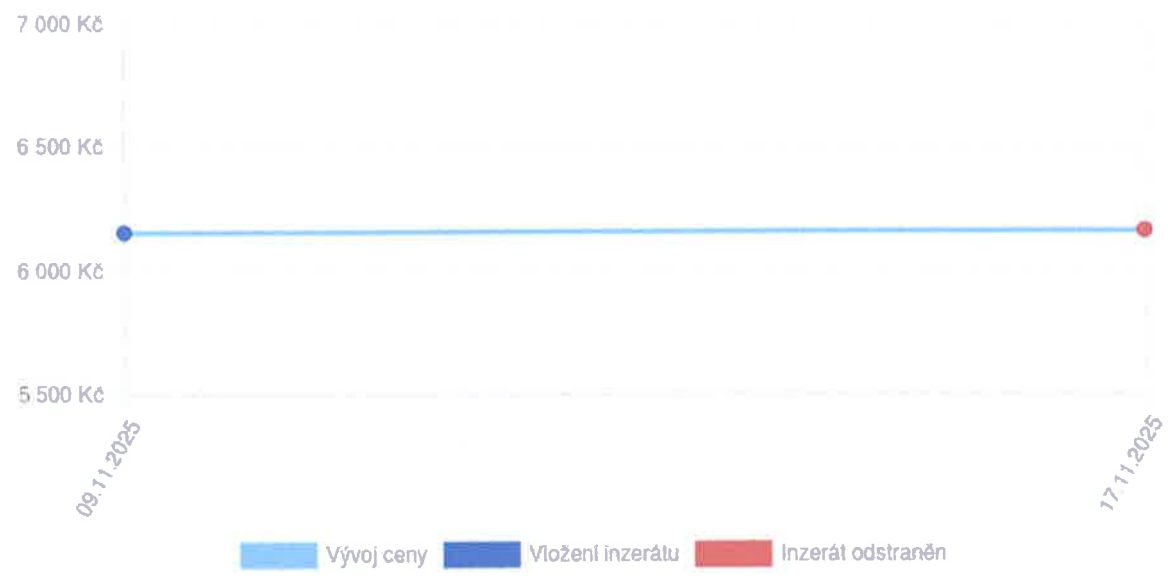
Lokalita	Mišákova, Olomouc, okres Olomouc	Cena	6 159 Kč
Druh komerční nemovitosti	Kancelář	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ano
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	24 m ²	Podlaží bytu	2
Typ objektu	Patrový		

Pronájem kanceláře o velikosti 23,6 m² v administrativní budově na ulici Mišákova v Olomouci – lokalita Povel. Kancelář se nachází v 1. patře, k dispozici je společná chodba, kuchyňka a sociální zařízení (WC muži/ženy). Celý objekt je přístupný nepřetržitě 24 hodin denně, 7 dní v týdnu. Parkování je možné v soukromém oploceném dvoře o rozloze cca 497 m² nebo v uliční části před budovou. V kanceláři je položen koberec, v kuchyňce, vstupní chodbě a na WC keramická dlažba. PVC okna se žaluziemi zajišťují dostatek denního světla. Kancelář je vybavena datovými rozvody s možností připojení PC na vlastní internet. Samostatné měření elektřiny a zabezpečovací systém pro celé patro i kancelář jsou samozřejmostí. Výhodou je výborná dostupnost autem po městském okruhu (Velkomoravská ulice), dobrá viditelnost z hlavní silnice a zázemí okrajové části sídliště. Zastávka MHD je vzdálená 400 m, Lidl 300 m a v místě je dostupná kompletní občanská vybavenost včetně služeb. Do centra města je to příjemnou procházkou přes park jen kousek. Volné ihned. Měsíční platby: nájemné 6.159 Kč + inkaso 1.319 Kč (v případě plátcovství DPH se k daným částkám bude DPH ještě připočítávat). Kauce 10.000 Kč

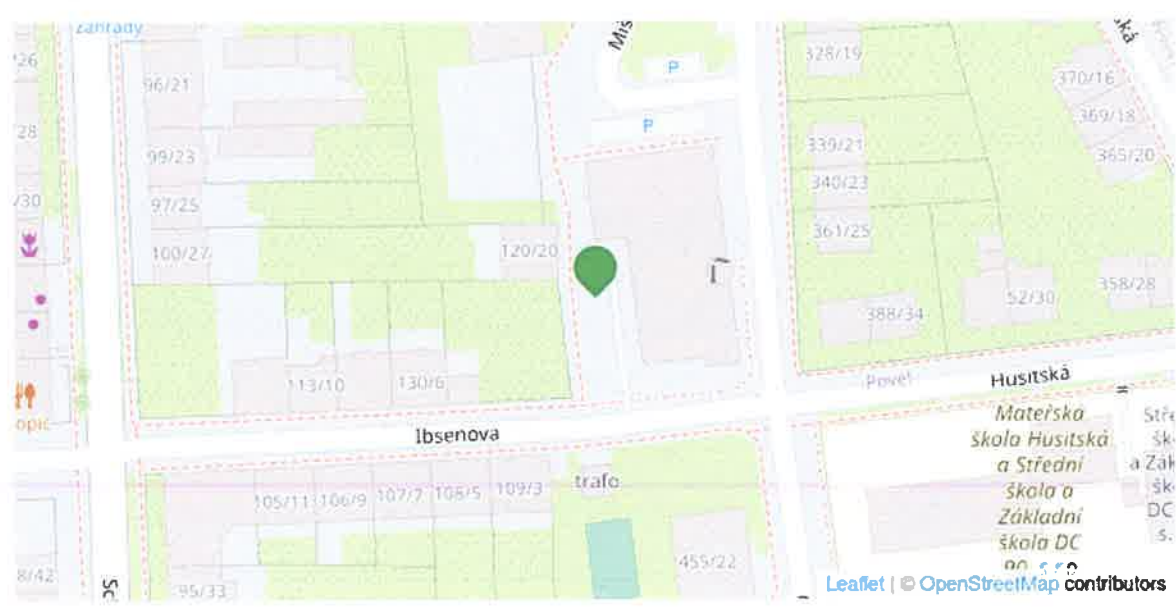
Fotodokumentace



Vývoj ceny nemovitostí (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



Pronájem, Komerční nemovitost, 261 m², U hřiště č.p. 810/8, Olomouc, okres Olomouc

36

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

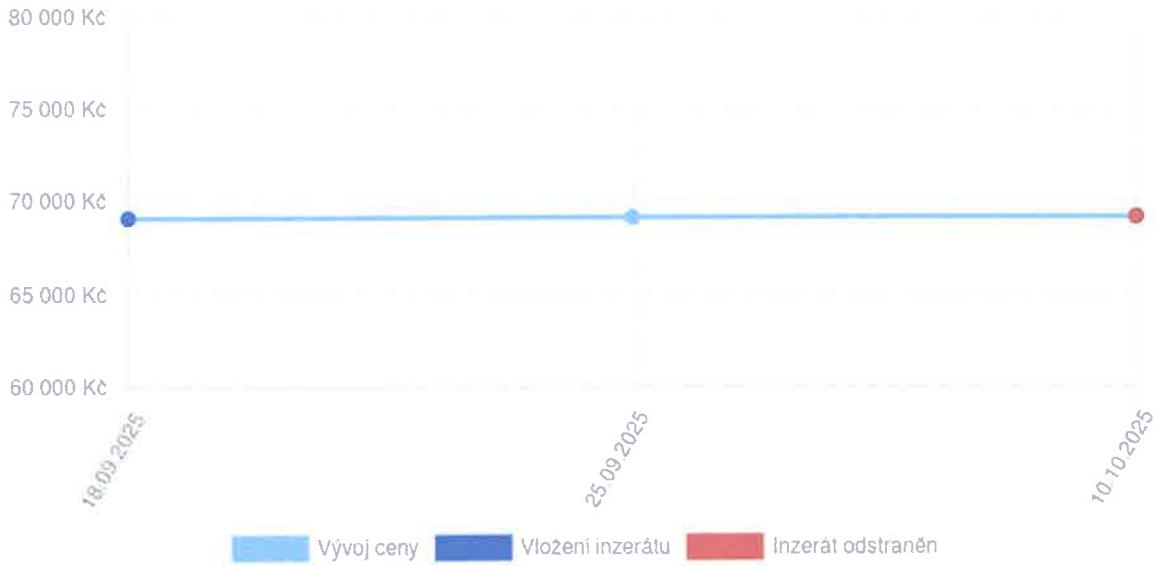
Lokalita	U hřiště č.p. 810/8, Olomouc, okres Olomouc	Cena	69 153 Kč
Druh komerční nemovitosti	Kancelář	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ano
Výtah	Ne	Plyn	Plynovod
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	261 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Dálnice, Silnice, Autobus
Typ objektu	Patrový		

Nabízíme k pronájmu kancelářské prostory Olomouc- Holice. Jedná se o 7 moderních kanceláří situovaných ve dvou nadzemních podlažích zrekonstruované budovy na adrese U Hřiště 810/8, Olomouc. Celková rozloha všech kanceláří je 261 m². Kanceláře se nachází v klidné lokalitě s dobrou dostupností a parkováním přímo u budovy v Olomouci - Holici. V ceně nájmu kanceláře je zahrnuto ke každé kanceláři parkování pro jedno auto v uzavřeném objektu a sdílená zasedací místnost pro Vaše porady, prezentace nebo setkání. Jedná se o 7 kanceláří se sdíleným sociálním zázemím, sprchou a kuchyňkou na každém patře. V rámci budovy je vysokorychlostní připojení k internetu. Kanceláře se pronajímají nevybavené. Na základě dohody je možnost kanceláře pronajmout částečně zařízené. Kanceláře se nachází v oblíbené lokalitě s dobrou dopravní dostupností. Výhodou je také blízkost dopravního napojení na dálnici Brno - Ostrava s výpadečkou na Přerov. V blízkosti jsou zastávky MHD a před dokončením je nový supermarket LIDL. Ve 2. nadzemním podlaží se nachází 6 kanceláří o výměře 24,2 m², 19,7 m², 31,2 m², 42,6 m², 22,6 m², 29,8 m². Ve 3. nadzemním podlaží se nachází jedna dvojkancelář o výměře 91 m² a sdílená zasedací místnost o výměře 27 m². Z kanceláře a zasedací místnosti je přístup na prostorný balkón. Volné od: 1.12.2025 Cena pronájmu: 69153 Kč,-Kč + 21% DPH + energie Kauce: Ve výši jednoho nájmu Provize RK: Ve výši jednoho nájmu V případě zájmu o prohlídku nebo více informací nás neváhejte kontaktovat.

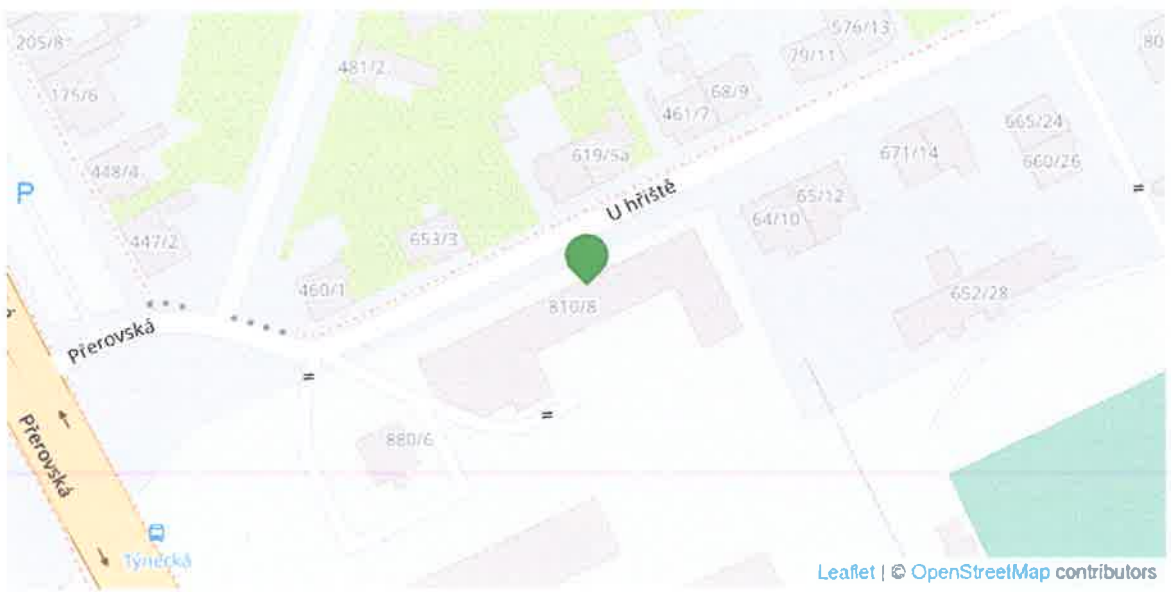
Fotodokumentace



Vývoj ceny nemovitostí (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



Pronájem, Komerční nemovitost, 36 m², Šlechtitelů č.p. 583/1, Olomouc, okres Olomouc

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Šlechtitelů č.p. 583/1, Olomouc, okres Olomouc	Cena	9 360 Kč
Druh komerční nemovitosti	Kancelář	Poznámka k ceně	Cena je včetně služeb a energií., bez DPH, včetně poplatků
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	2
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná
Stav	Velmi dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Skeletová	Užitná plocha	36 m ²
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	2
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Dálnice, Autobus, Silnice	Typ objektu	Patrový

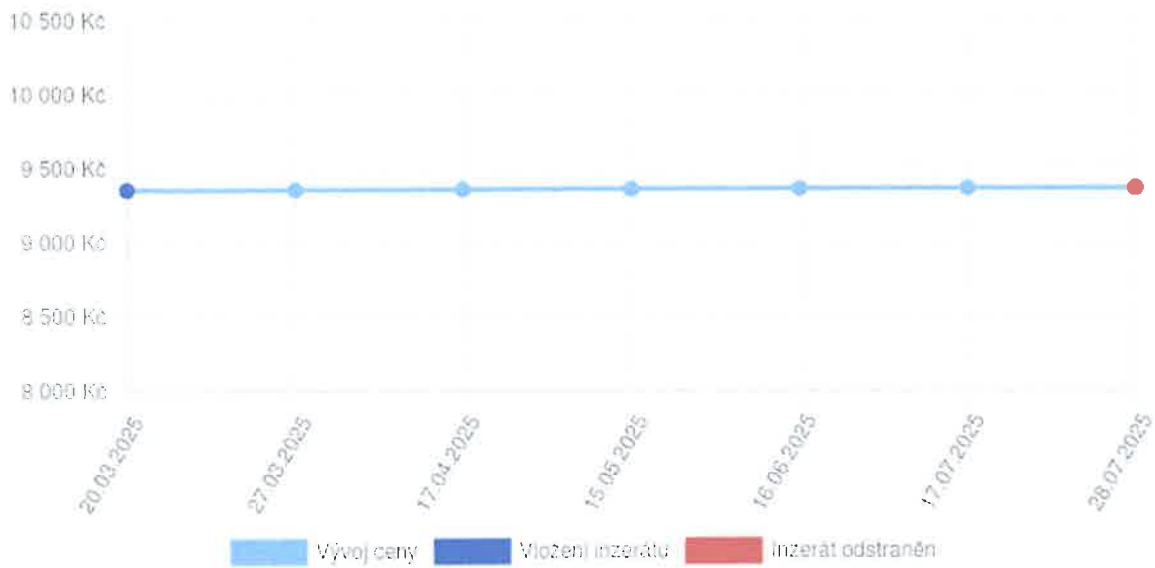
Nabízíme k pronájmu kancelář s plochou 36 m² v 1. patře administrativní budovy GRAPO s recepcí. Součástí nájmu je parkovací místo, elektřina, teplo, internet, elektronické zabezpečení, možnost užívání společného sociálního zázemí, úklidu prostor 1 x týdně, konferenční místnosti pro cca 20 osob, relaxační zóny a možnosti využívání stravování ve společné jídelně v budově. Recepce je k dispozici po až pá 8-16:30 hodin. Agregované připojení k internetu v rozsahu 100Mb/100Mb. V blízkosti je napojení na dálnici směr Brno, Ostrava, Hradec Králové. Prostory jsou volné ihned. Doporučujeme prohlídku. Volejte makléři.

Fotodokumentace

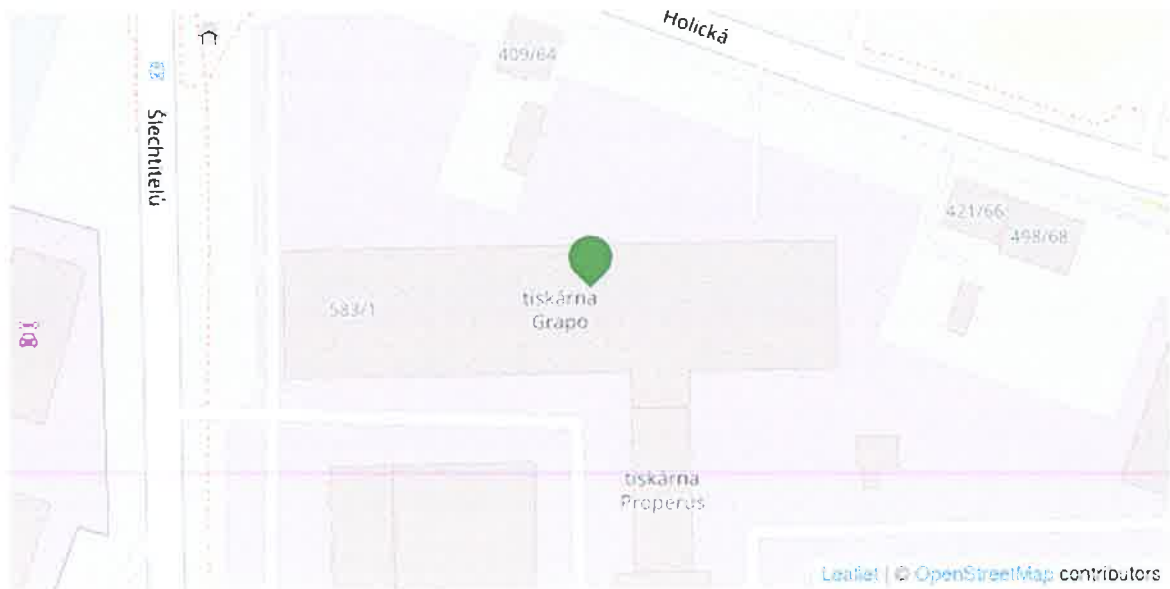


Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

39



Mapové zobrazení



40

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.11.2025 08:53:10

Adresa: CZ0712 Olomouc

Obec: 500496 Olomouc

Parcelní číslo: 710504 Olomouc-město

List vlastnictví: 49

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Univerzita Palackého v Olomouci, Křížkovského 511/8, 77900 Olomouc	61989592	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 2016	3857	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam, památkově chráněné území

Součástí je stavba: Olomouc, č.p. 1230, obč.vyb.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2016

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 umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení

distribuční soustavy - kabelového vedení NN dle GP č. 1961-378/2023 "A"

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 2016

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.j. IZ-12-8002687/VB/002, 24412
ze dne 18.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2024 12:21:31. Zápis
proveden dne 16.07.2024.

V-8760/2024-805

Pořadí k 25.06.2024 12:21

o Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení

distribuční soustavy - kabelového vedení VN dle GP č. 1961-378/2023 "B"

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 2016

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.j. IZ-12-8002687/VB/002, 24412
ze dne 18.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2024 12:21:31. Zápis
proveden dne 16.07.2024.

V-8760/2024-805

Pořadí k 25.06.2024 12:21

o Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení

distribuční soustavy - kabelového vedení NN a VN dle GP č. 1961-378/2023 "C"

Oprávnění pro

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

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

42

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.11.2025 08:53:10

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 500496 Olomouc

c.území: 710504 Olomouc-město

List vlastnictví: 49

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:

Vyhotoveno: 27.11.2025 08:53:11

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc
Sládková Hana

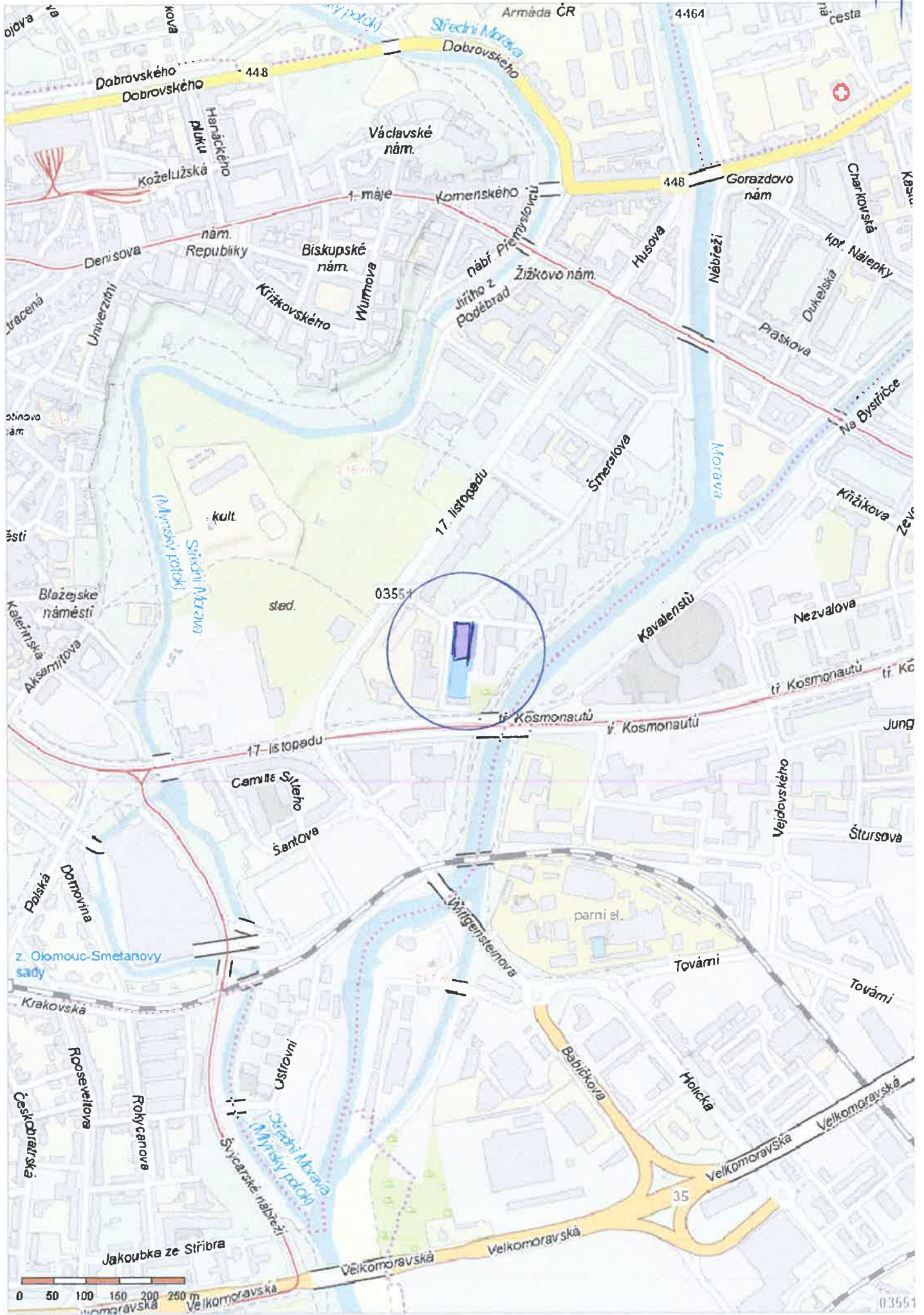
Podpis, razítko:

Řízení PÚ: ...3341/2025-805

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://cuzk.gov.cz/>.



SPRÁVNÍ POPLATEK UHRAZEN
ve výši ~ 100 Kč



Pronájem, Komerční nemovitost, 62 m², Hálkova č.p. 143/1, Olomouc, okres Olomouc

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

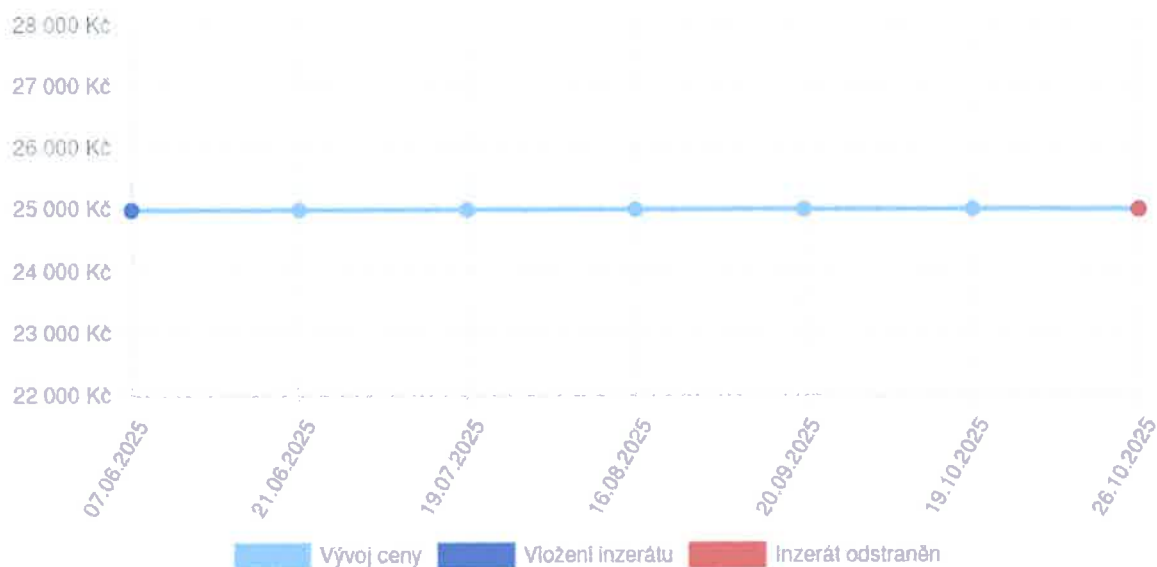
Lokalita	Hálkova č.p. 143/1, Olomouc, okres Olomouc	Cena	25 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Kancelář	Poznámka k ceně	+ zálohy za energie a služby
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	5	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná
Stav	Novostavba	Stav objektu	Novostavba
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	62 m ²
Užitná plocha	62 m ²	Podlaží bytu	0
Poloha nemovitosti	Rušná část obce	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice
Typ objektu	Patrový		

Nabízíme k pronájmu reprezentativní nebytový prostor o celkové ploše 62 m² v právě budovaném bytovém domě s plánovaným termínem dokončení a možným nastěhováním od 1. 1. 2026. Prostor je ideální pro kanceláře, showroom, bankovní nebo pojišťovací pobočku či jiný klientsky orientovaný provoz. Lokalita: ul. Hálkova 143/1, Olomouc – frekventovaná městská třída s výbornou pěší i dopravní dostupností (MHD, parkování v okolí). Vaše firma zde bude na očích a snadno dosažitelná jak pro klienty, tak pro zaměstnance. Dispozice: Hlavní prostor (32 m²) – situován v přízemí (1. NP) s přímým vstupem a výlohami orientovanými do ulice; Zázemí (8 m²) – předsíň, šatna a toaleta. Technická místnost / archiv (22 m²) – v 1. PP, přístupná z hlavní části točitém schodištěm. Kvalitní provedení a možnost vybavení na míru: Prostor je součástí novostavby, která nabízí moderní standardy i flexibilní úpravy interiéru dle vašich potřeb. Společnost PM Space pro tuto nabídku připravila vizualizace včetně návrhu vybavení – rádi Vám na vyžádání zprostředkujeme cenovou nabídku na interiér na míru. Nájemné: 25 000 Kč/měsíc + zálohy za energie a služby Vratná kauce: ve výši dvou měsíčních nájmu vč. záloh Provize RK: 25 000 Kč Pro více informací kontaktujte makléře zakázky.

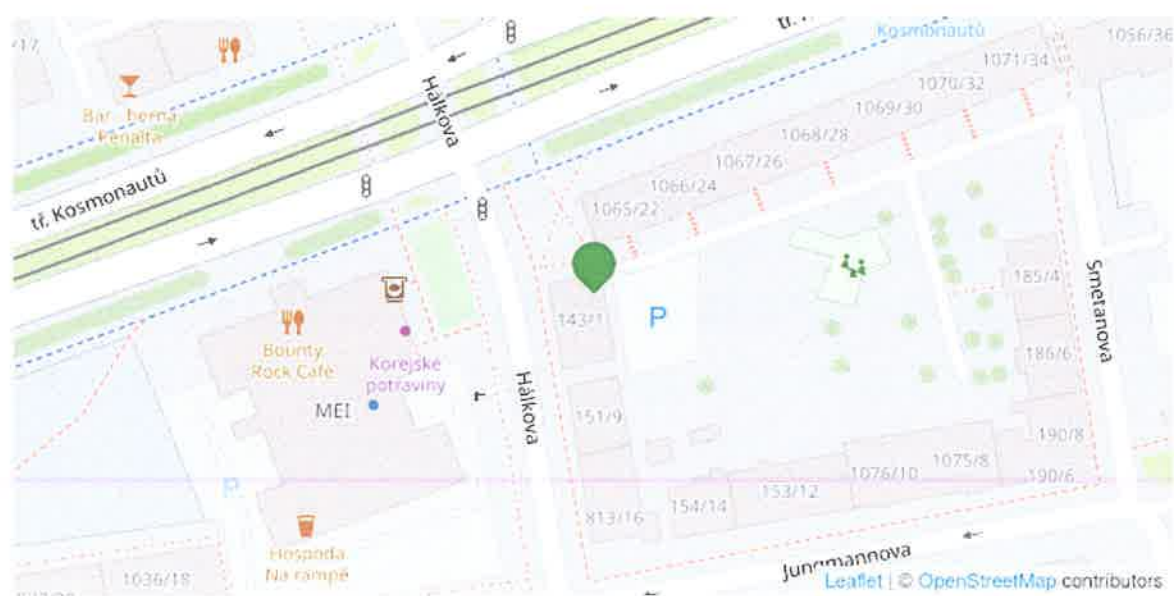
Fotodokumentace



Vývoj ceny nemovitostí (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



Pronájem, Komerční nemovitost, 350 m², tř. Kosmonautů č.p. 1221/2a, Olomouc, okres Olomouc

47

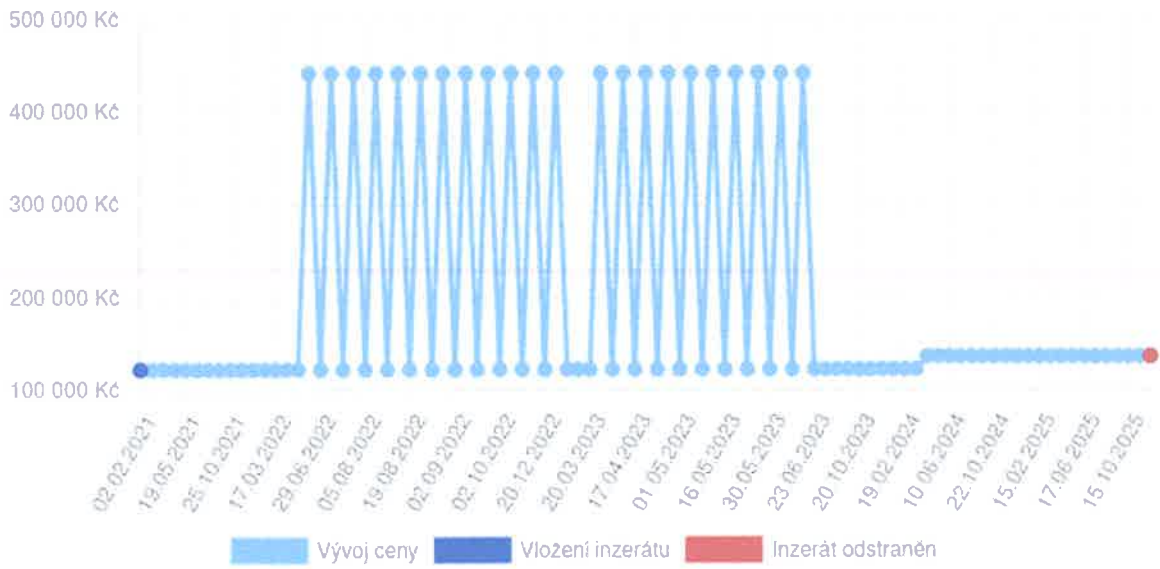
Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	tř. Kosmonautů č.p. 1221/2a, Olomouc, okres Olomouc	Cena	136 500 Kč
Druh komerční nemovitosti	Kancelář	Poznámka k ceně	Servisní poplatky: 100,00CZK/m2/měsíc + DPH
Vlastnictví	Jiné	Vybaveno	Ne
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	5	Výtah	Ano
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Stav	Novostavba
Stav objektu	Novostavba	Konstrukce	Smíšená
Užitná plocha	350 m ²	Podlaží bytu	3
Dostupnost dopravy	Silnice	Typ objektu	Patrový

Kancelářské prostory o ploše 350,00 m², Envelopa Office Center. Nabízíme kanceláře k pronájmu v srdci Olomouce. Envelopa Office Center je projekt, který má 5 pater o celkové rozloze 15 tisíc m². Nepřetržitá bezpečnostní služba v celém objektu s přístupností 365/7/24 je samozřejmostí. Typické patro nabízí 2.800 m² špičkových administrativních prostor ve vysokém standardu. Efektivní modul dělení 1,35 m, světlá výška 3 metry, dvojité podlahy, individuální klimatizace, otevíratelná okna, luxusní sociální zázemí. Nájemce jistě potěší moderní kantýna a bistro se záštitou Romana Pauluse. Velkorysý vstupní lobby v zastřešeném atriu budovy. Nejmodernější vysokokapacitní telekomunikační připojení. Komplex klade důraz na vytvoření moderních kanceláří nejvyššího standardu s perfektním zázemím a pohodlným dopravním napojením. Samotné prostory dovolují maximální flexibilitu umožňující realizaci jakéhokoliv prostorového dělení kanceláří. Díky vynikající lokalitě, v samotném srdci Olomouce, jsou všechny služby na dosah. Budova stojí přímo na křižovatce MHD včetně tramvaje, které zajistí krátké spojení všemi směry. Objekt se nachází v sousedství obchodního centra Galerie Šantovka, jen 2 zastávky od hlavního nádraží a s přímým silničním napojením na městský vnitřní okruh spojující všechny dálniční propojení města. Celá městská centrální lokalita s místním označením Envelopa je etablovaný areál, kde dochází k dalšímu mohutnému rozvoji a kde kromě některých úřadů našlo sídlo i několik fakult Univerzity Palackého včetně kolejí a kompletního kampusu Moravské vysoké školy Olomouc. Budova disponuje 170 parkovacími místy umístěných ve třech podzemních podlažích s kapacitní kolárnou a elektrodobíjecí stanicí. Pro nájemce je k dispozici sdílený automobil BMW i3, elektrokola a elektrokoloběžky. Uvedené fotografie se mohou lišit od nabízených jednotek v objektu.

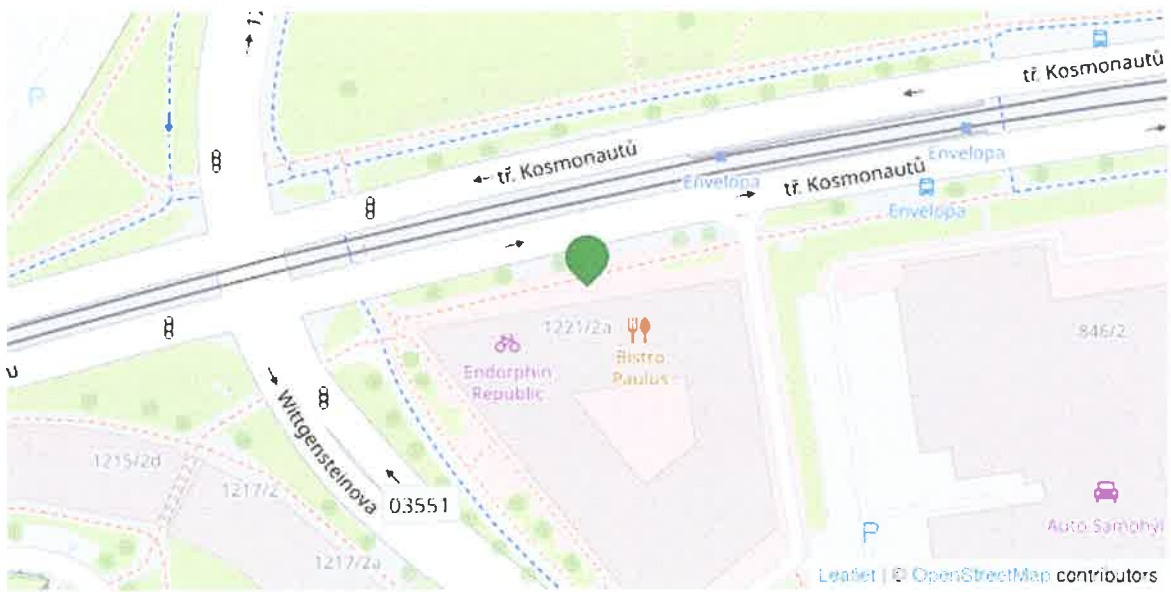


Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení

49



Pronájem, Komerční nemovitost, 36 m², tř. Kosmonautů č.p. 989/8, Olomouc, okres Olomouc

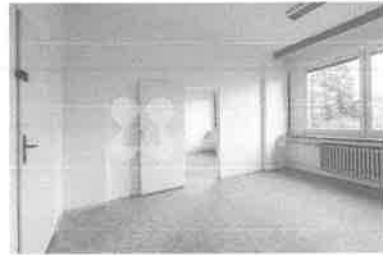
50

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

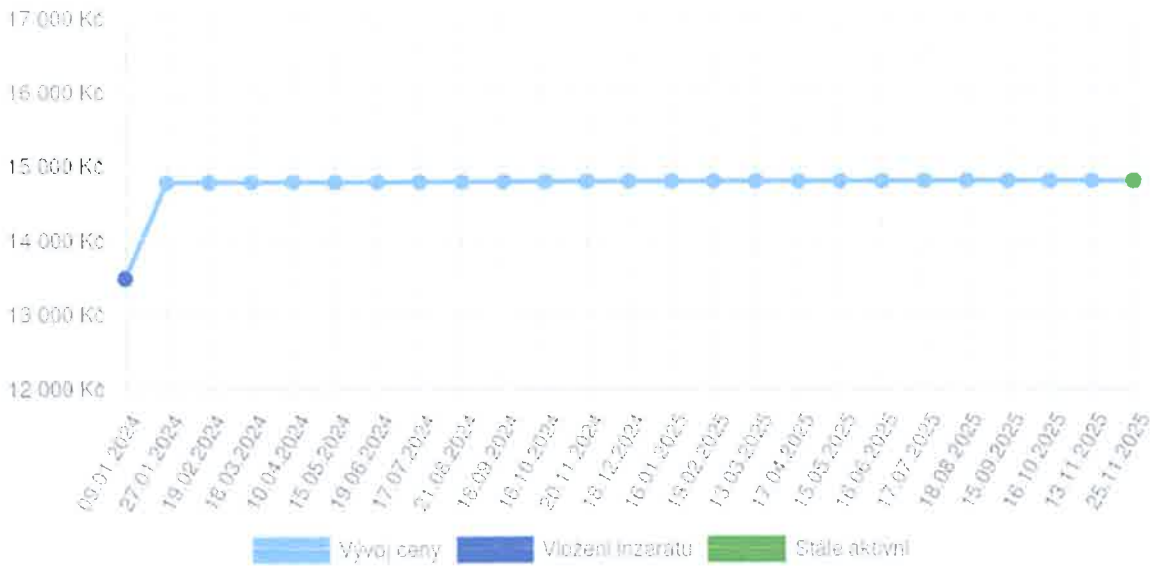
Lokalita	tř. Kosmonautů č.p. 989/8, Olomouc, okres Olomouc	Cena	14 800 Kč
Druh komerční nemovitosti	Kancelář	Poznámka k ceně	cena bez DPH včetně služeb a přípravy na pronájem
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Výtah	Ne	Elektrina	230V
Energetický štítek (PENB)	B - Velmi úsporná	Stav	Velmi dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	36 m ²	Podlahová plocha	36 m ²
Vytápění	Ústřední vytápění	Dostupnost dopravy	Sílnice, Autobus, Vlák, Dálnice
Typ objektu	Přízemní		

Hledáte nové prostory k podnikání v atraktivní a dobře dostupné lokalitě? Pak doporučuji projít si prostory, které máme aktuálně pro vás připravené. Můžete mít kancelář o 36 m², několik propojených kancelářů s vlastní kuchyňkou nebo i s vlastním vstupem. Pokud potřebujete skladové prostory, pak máte k dispozici mít až 126 m² k dispozici v suterénu budovy. Vše v jedné osmipodlažní budově s ostrahou a 24-hodinovým přístupem. Samozřejmostí jsou moderní výtahy, rekonstruovaná elektrická síť, bezbariérový přístup. A umístění snad nemůže být lepší: parkování před budovou, pár metrů MHD, vlakové nádraží, výborný přístup z dálnice. V okolí všechny významné úřady a větší administrativní celky s potenciálem klientů. Stačí zavolat a vše probereme na místě.

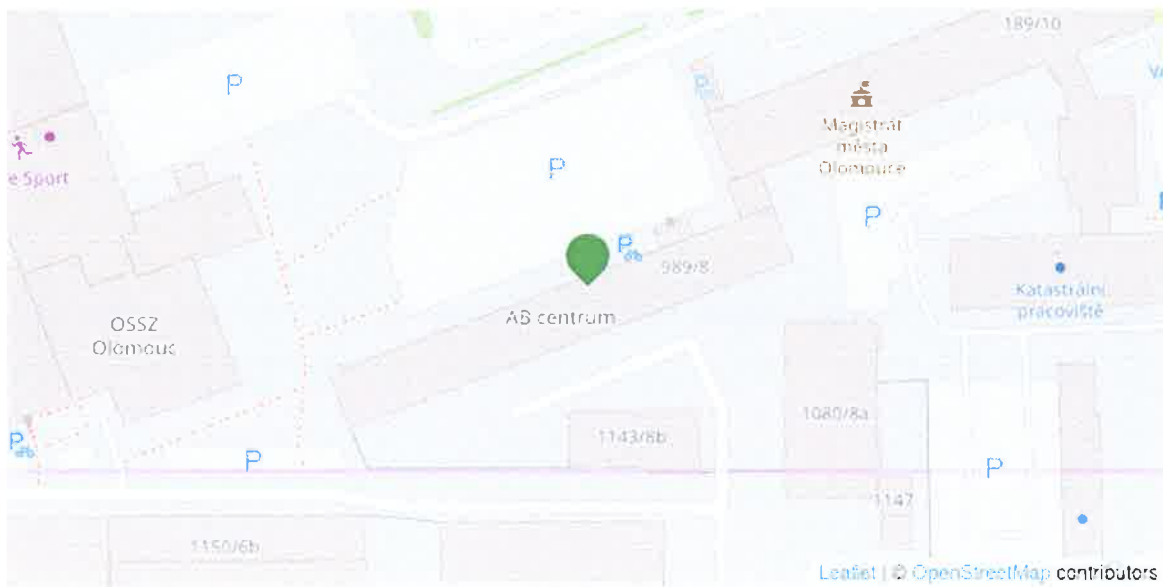
Fotodokumentace



Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



Fotodokumentace nemovitosti ze dne 17. 10. 2025

Blok A - pohled venkovní – přední



Blok A - pohled venkovní – boční



Blok A - pohled venkovní – zadní



Blok A – prostor laboratoře



Blok A - kancelář



Blok A – sociální zařízení – sprchový kout



Blok A – sociální zařízení - umyvadlo



Blok A – sociální zařízení - záchod



Blok B - pohled venkovní – přední



Blok B - pohled venkovní – boční



Blok B – prostor vstupu



Blok B – chodba v 1. NP vlevo



Blok B – chodba v 1. NP vpravo



Blok B – 1. NP kuchyňka se vstupem ze společné chodby



Blok B – sociální zařízení v 1. NP - záchod



Blok B – sociální zařízení v 1. NP - umyvadlo



Blok B – schodiště do 2. NP



Blok B – schodiště do 2. NP



Blok B – chodba ve 2. NP



Blok B – kancelář ve 2. NP



Blok B – 2. NP kuchyňka se vstupem ze společné chodby



Blok B – sociální zařízení ve 2. NP - záchod



Blok B – sociální zařízení ve 2. NP - umyvadlo



Blok C - pohled venkovní – boční



Blok C – prostor vstupu**Blok C – schodiště**

Blok C – chodba



Blok C – kancelář



Blok C – laboratoř**Blok C – kuchyňka**

Blok C – sociální zařízení – předsíň



Blok C – sociální zařízení – umyvadlo



Blok C – sociální zařízení – WC



Blok D - pohled venkovní – přední



Blok D - pohled venkovní – přední 2



Blok D - pohled venkovní – zadní 1



Blok D - pohled venkovní – zadní 2



Blok D – prostor vstupu



Blok D – prostor schodiště



Blok D – terasa nad 1. NP



Blok D – kancelář



Blok D – sociální zařízení



Blok D – sociální zařízení



Blok D – sociální zařízení



Blok D – kancelář



Blok D – vývojové pracoviště



Blok D – vývojové pracoviště



Blok D – vývojové pracoviště



Blok D – kuchyňka

PROHLÁŠENÍ OSTATNÍ

Znalec nepřibral konzultanta k posouzení zvláštních dílčích otázek

Písemně byla sjednána smluvní odměna za vypracování znaleckého posudku

PROHLÁŠENÍ O NEPODSTATI

Já, níže podepsaný/á tímto prohlašuji, že:

Nejsem ve vztahu k předmětnému ocenění podjatý/á;

V současné době ani v budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného ocenění.

S žádným vlastnickým subjektem, jehož se toto ocenění týká mě nespojuje osobní ani jiný obdobný poměr.

Při oceňování budu postupovat objektivně a nestranně.

Pokud v průběhu mého působení při oceňování vznikne důvod k mé podjatosti ve vztahu k předmětné zakázce, neprodleně tuto skutečnost oznámím zadavateli.

Dále prohlašuji, že budu zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž se dozvím v souvislosti s vypracováním znaleckého posudku.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný do seznamu znalců vedeného u ministerstva spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 094185 / 2025 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č. PO 4039 – 94 / 25.

V Litovli dne 28. 11. 2025

ing. Milan Indra
Gemerská 496
784 01 Litovel

