

DODATEK č. 1

ke znaleckému posudku č. 5041 – 27/23 ze dne 28.9.2023

číslo položky: 5073 – 23/24

Obor/odvětví/specializace: ekonomika / ceny a odhady / nemovitosti

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - pozemek parcela číslo st. 594 se stavbou č. popisné 346 občanská vybavenost, parcela číslo st. 595 se stavbou č. popisné 347 jiná stavba, pozemky parcela číslo 432/11, parcela č. 432/15, parcela č. 432/16, s příslušenstvím, zapsáno na LV 603, katastrální území Hejčín, obec Olomouc, okres Olomouc



Znalec: Ing. Ivan Goebel
Otakara Ostrčila 732/5
798 11 Prostějov

Zadavatel: Česká pošta s.p., IČO: 47114983
Politických vězňů 909/4
225 99 Praha 1

Číslo jednací: 23/2024

Počet stran: vč. stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 20.05.2024 **Vyhotoveno:** V Prostějově dne 22.05.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení aktuální tržní ceny nemovitých věcí Dodatkem č. 1 ke znaleckému posudku číslo 5041 – 27/23 ze dne 28.09.2023, se zohledněním rozdělení parcely č. 432/11 dle geometrického plánu č. 828-11/2024 a věcného břemene vedení k této parcele, a to nemovitých věcí: pozemek parcela číslo st. 594 se stavbou č. popisné 346 občanská vybavenost, parcela číslo st. 595 se stavbou č. popisné 347 jiná stavba, pozemky parcela číslo 432/11, parcela č. 432/15, parcela č. 432/16, s příslušenstvím, zapsáno na LV 603, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrálního pracoviště Olomouc pro k. ú. Hejčín, obec Olomouc, okres Olomouc, podle stavu ke dni 20.05.2024.

1.2.a Účel dodatku znaleckého posudku

Stanovení ceny tržní vyjmenovaných parcel a staveb a jejich příslušenství jako podklad pro právní a související úkony zadavatele.

1.2.b Účel dodatku ke znaleckého posudku

Aktualizace výchozích dat a aktuální ceny na základě současné výměry pozemků a se služebností věcného břemene vedení s vlivem na cenu tržní.

1.3. Rozsah dodatku

Na základě geometrického plánu číslo 828-11/2024 pro rozdělení pozemku, k.ú. Hejčín, obec Olomouc, okres Olomouc ze dne 13.3.2024, souhlas KÚ dne 13.3.2024 byla z parcely číslo 432/11 v druhu ostatní plocha jiná plocha o původní výměře 8676 m² oddělena nová parcela číslo 432/113 ostatní plocha jiná plocha o výměře 973 m². Nový stav výměry parcely číslo 732/11 po oddělení parcely č. 732/113 činí 7703 m², druh (ostatní plocha) a využití (jiná plocha) zůstává v evidenci KÚ beze změny. Na základě výše uvedeného geometrického plánu číslo 828-11/2024 byl stanoven rozsah služebnosti – věcného břemene vedení (veřejné osvětlení). Tyto skutečnosti jsou zohledněny v tomto Dodatku č.1.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat dodatku a jejich popis

Doložena příloha – aktuální stav evidence v katastru nemovitostí, geometrický plán číslo 828-11/2024 pro rozdělení pozemku a vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku, k.ú. Hejčín, obec Olomouc, okres Olomouc ze dne 13.3.2024 a kopie katastrální mapy se zákresem stavu nemovité věci před a po úpravě výměr. Další přílohy, které byly součástí znaleckého posudku č. 5041 – 27/23 pro svoji přetrvávající platnost nejsou k dodatku připojeny.

3. NÁLEZ - DODATEK

3.1. Popis

Pozemek parcela č. 432/11 ostatní plocha jiná plocha je hlavní volnou plochou areálu občanské vybavenosti – Pošty Olomouc 9 Ladova 346/6, 779 00 Olomouc, zahrnuje jak zpevněné plochy, chodníků, komunikací a odstavných ploch, tak částečně doprovodnou zeleň. Oddělená část této parcely (nová parcela číslo 432/113) zahrnuje volnou plochu před areálem. Tato plocha je užívána jako parkoviště a zpevněná komunikace a vyplňuje prostor mezi areálem a ul. Ladova. Tento

pozemek má charakter volně přístupných veřejných ploch a navazuje souvisle na sousední parcelu č. 432/17 v druhu ostatní plocha ostatní komunikace, ve vlastnictví Statutárního města Olomouc.

Věcné břemeno vedení venkovního osvětlení situováno podél severní hranice parcely č. 432/11, na rozhraní chodníku a zeleně.

3.2. Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 603 (k 20.5.2024)			
Kraj:	CZ071 Olomoucký	Okres:	CZ0712 Olomouc
Obec:	500496 Olomouc	Katastrální území:	710644 Hejčín
Ulice:	Ladova	č.o.:	6, 8
Vlastníci			Podíl
PO 00000001-001	Česká republika		1 / 1
	Právo hospodařit s majetkem státu		
PO IČO: 47114983	Česká pošta, s.p.	Politických vězňů 909/4, 11000 Praha	
Stavby			stavba je součástí pozemku
část obce Hejčín	Stavba: občanského vybavení	č.p. 346 na pozemku p.č. St. 594	ANO
část obce Hejčín	Stavba: jiná stavba	č.p. 347 na pozemku p.č. St. 595	ANO
Pozemky			
St. 594	stavební parcela	Parcela KN	1 847 m ² zastavěná plocha a nádvoří
St. 595	stavební parcela	Parcela KN	1 235 m ² zastavěná plocha a nádvoří
432/11	pozemková parcela	Parcela KN	7 703 m ² ostatní plocha jiná plocha
432/15	pozemková parcela	Parcela KN	264 m ² ostatní plocha jiná plocha
432/16	pozemková parcela	Parcela KN	952 m ² ostatní plocha manipulační pl.

4. ZNALECKÝ POSUDEK - DODATEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Při analýze dat znalec vycházel z již známých, vhodných a ověřených metod a postupů, zákona o oceňování majetku, platné oceňovací vyhlášky, metodiky pro tržní oceňování a odborné literatury. Zpracování všech získaných dat provedl znalec pomocí výpočtového programu NEMExpress firmy Pluto-Olt.

4.2. Ocenění zjištěná cena

Na základě oddělení (vyjmutí) pozemku parcely č. 432/113 (výměra 973 m²) z parcely č. 432/11 se snižují o cenu tohoto pozemku jednotlivé výsledné hodnoty ocenění založené na tržních principech a také výsledná cena ceny zjištěné dle cenového předpisu. Zohledněno věcné břemeno vedení a aktuální cenová úroveň.

4.3. Výsledky analýzy dat k datu 15.05.2023

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Stavba občanské vybavenosti č.p. 346 administrativa a služby	54 016 302,53 Kč
Inženýrské stavby a venkovní úpravy	14 247 894,50 Kč
Pozemky parc.č. st. 594, 432/11, 432/15 (po úpravě)	20 002 066,02 Kč
součet	88 266 263,05 Kč

Jiná stavba č.p. 347 garáže a dílny	12 142 502,97 Kč
Inženýrské a vedlejší stavby	1 095 481,22 Kč
Pozemky parc.č. st. 594, 432/11, 432/15	2 780 857,98 Kč
součet	16 018 842,17 Kč

Výsledná cena - celkem: 104 285 105,22 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 104 285 110,00 Kč

slovy: Jednostočtyřimilionydvěstěosmdesátpěttisícjedenstodeset Kč

4.4. Ocenění tržní cena

Věcná hodnota staveb celkem zaokr.	Kč	163 890 900
---	-----------	--------------------

Výpočet hodnoty pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st. 594	1 847	3 200	1 / 1	5 910 400
zastavěná plocha a nádvoří	st. 595	1 235	3 200	1 / 1	3 952 000
ostatní plocha	432/11	7 703	3 000	1 / 1	23 109 000
ostatní plocha	432/15	264	3 000	1 / 1	792 000
ostatní plocha	432/16	952	3 000	1 / 1	2 856 000
Celková výměra pozemků:		12 001	Hodnota pozemků celkem:		36 619 400

Věcná hodnota staveb a pozemků celkem zaokr.	Kč	200 510 300
---	-----------	--------------------

Porovnávací hodnota celkem zaokr.	Kč	127 213 760
--	-----------	--------------------

Výnosová hodnota celkem	Kč	97 107 490
--------------------------------	-----------	-------------------

Rekapitulace ocenění prováděného na tržních principech :

Věcná hodnota s pozemky (VH) celkem	Kč	200 510 300
Porovnávací hodnota (SH) celkem	Kč	127 213 760
Výnosová hodnota (VyH) celkem	Kč	97 107 490

Stanovená tržní hodnota nemovitých věcí celkem :	Kč	116 500 000
- z toho hodnota pozemků	Kč	36 619 400

Tržní hodnota příslušenství (z celkové ceny)

- Přístřešek na PHM	Kč	10 000
- Elektro přípojka NN	Kč	75 000
- Vodovodní přípojka	Kč	33 000

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení aktuální tržní ceny nemovitých věcí Dodatkem č. 1 ke znaleckému posudku číslo 5041 – 27/23 ze dne 28.09.2023, se zohledněním rozdělení parcely č. 432/11 dle geometrického plánu č. 828-11/2024 a věcného břemene vedení k této parcele, a to nemovitých věcí: pozemek parcela číslo st. 594 se stavbou č. popisné 346 občanská vybavenost, parcela číslo st. 595 se stavbou č. popisné 347 jiná stavba, pozemky parcela číslo 432/11, parcela č. 432/15, parcela č. 432/16, s příslušenstvím, zapsáno na LV 603, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrálního pracoviště Olomouc pro k. ú. Hejčín, obec Olomouc, okres Olomouc, podle stavu ke dni 20.05.2024.

**Stavba občanské vybavenosti č.p. 346 a jiná stavba č.p. 347,
s pozemky a příslušenstvím :**

Tržní hodnota nemovitých věcí celkem	119 933 000,00 Kč
---	--------------------------

slovy: jednostodevatenáctmilionůdevěttřicettřítisíc Kč

6. 2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nezjištěny a nestanoveny. Zjištěná a stanovená cena vč. DPH.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	
Geometrický plán č. 828-11/2024	2
Kopie katastrální mapy - rozsah ocenění původní stav	1
Kopie katastrální mapy - rozsah ocenění nový stav	1

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 23.2024.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 29.1.1993, pod č.j. Spr 9/92 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek – dodatek byl zapsán pod číslem položky 5073 - 23/24 evidence posudků.

V Prostějově 22. 05. 2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Ivan Goebel
Otakara Ostrčila 732/5
798 11 Prostějov

PŘÍLOHY DODATKU ZNALECKÉHO POSUDKU

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav						Nový stav								
Označení pozemku parc. číslem	Výměra pozemky		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra pozemky		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			ha	m ²				0	1	2	3	4
432/11	85	76	ostatní plocha	432/11	77	03	ostatní plocha		0	432/11	603	77	03	
				432/113	9	73	ostatní plocha		0	432/11	603	9	73	
432/17	6	60	ostatní plocha	432/17	6	60	ostatní plocha		0		10007			
432/30	9	58	ostatní plocha	432/30	9	58	ostatní plocha		0		1613			
Věcné břemeno: 432/11	1	02	99		1	02	99			432/11	603			

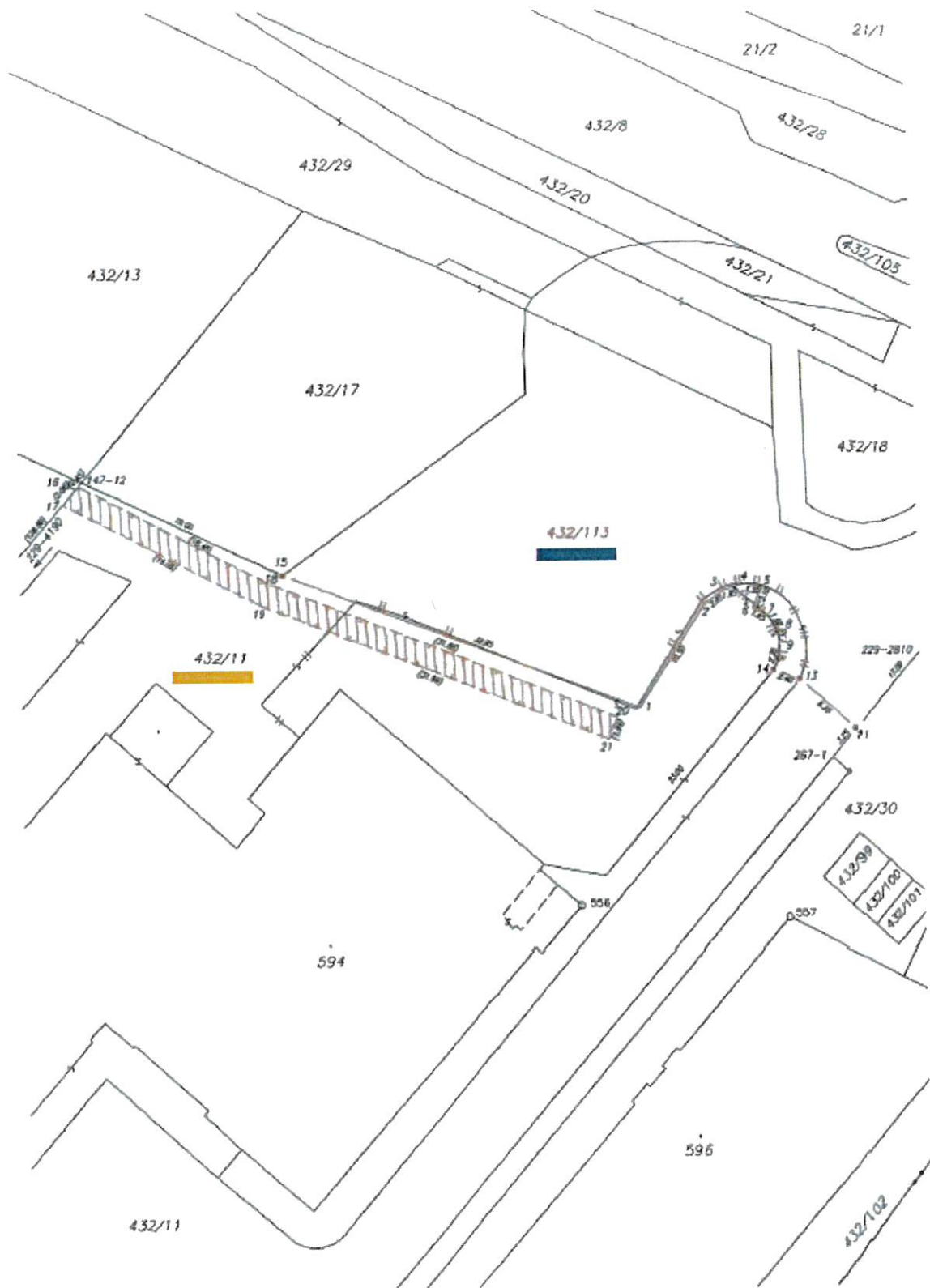
Oprávněný : dle listiny
Druh věcného břemene : dle listiny

Seznam souřadnic (S-JTSK)

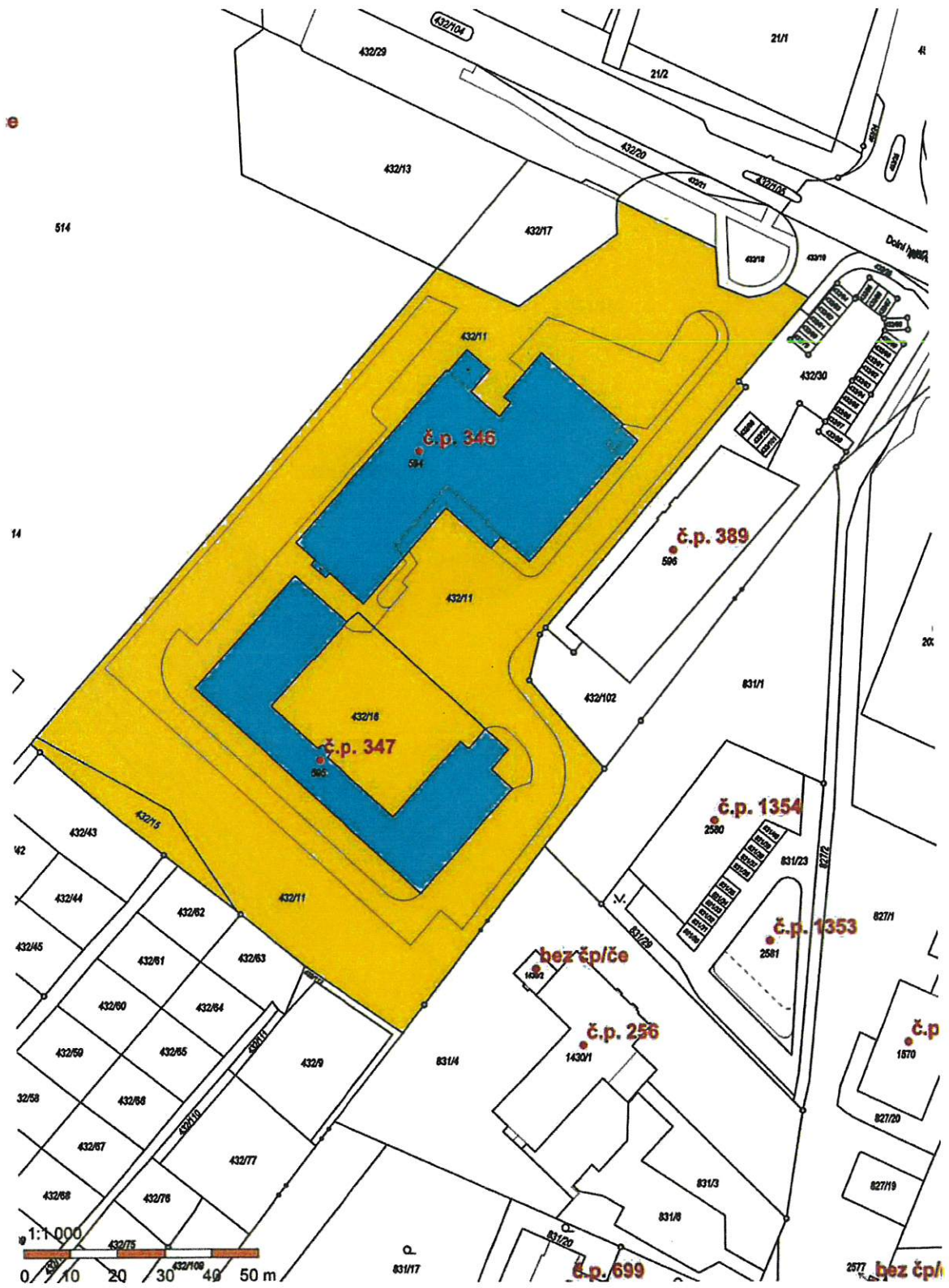
Souřadnice pro zápis do KN

Č. bodů	Y	X	Kód kv.	Poznámka
147-12	547775.51	1120464.90	3	
229-2810	547697.76	1120473.55	6	obrubník
229-4190	547862.08	1120563.65	6	
267-1	547711.05	1120488.65	3	obrubník
1	547727.66	1120484.44	3	obrubník
2	547721.92	1120475.66	3	obrubník
3	547720.27	1120474.48	3	obrubník
4	547718.38	1120473.96	3	obrubník
5	547716.83	1120474.16	3	obrubník
6	547717.73	1120476.04	3	obrubník
7	547716.43	1120476.66	3	obrubník
8	547715.45	1120477.94	3	obrubník
9	547715.44	1120479.01	3	obrubník
11	547708.90	1120486.37	3	obrubník
13	547713.75	1120482.10	3	obrubník
14	547716.00	1120481.32	3	obrubník
15	547758.35	1120472.93	3	obrubník
16	547775.81	1120465.24	6	
17	547777.16	1120465.79	6	
18	547759.38	1120473.71	3	
19	547760.20	1120475.53	3	
20	547729.65	1120485.23	3	
21	547730.37	1120487.69	3	

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozšíření pozemku a výmězní rozestav vlastního břemene k části pozemku	Geometrický plán účelů územní oplocení zemědělského území:		Stavební plán účelů územní oplocení zemědělského území:	
	Jméno přívrstí:	Ing. Zuzana Tomečková	Jméno přívrstí:	Ing. Zuzana Tomečková
	Data polítek seznamu účelů územní oplocení zemědělského území:	2628/13	Data polítek seznamu účelů územní oplocení zemědělského území:	2628/13
	Dat: 13.3.2024	Dat: 11/2024	Dat: 13.3.2024	Dat: 523/2024
	Měřítko a přesnost měření: 1:1000		Tento stavební plán je součástí geometrického plánu a dostavěných polítek územní oplocení a územní oplocení katastrálního území.	
Vyhotořila: Ing. Zuzana Tomečková Dobruška 81, 781 56 Dobruška IČ: 78612693, tel. 717 345 815 zumeckova.geodeti@gmail.com	Katastrální území: Olomoucký kraj		Účel: Územní oplocení zemědělského území	
Číslo plánu: 828-11/2024	Ing. Jilka Kylarová KÚ pro Olomoucký kraj KP Olomouc PGP-682/2024-805 2024.03.13 14:16:12 +01'00'			
Míst: Olomouc				
Kat. území: Hejčín				
Mapový list: Olomouc 9-0/22				
Dodatečné věcné břemeno pozemků bylo poskytnuto vlastníkem pozemků ve věcné a právní oplocení zemědělského území, které bylo součástí původního území. dle seznamu souřadnic				



Kopie katastrální mapy – původní rozsah ocenění



Kopie katastrální mapy – rozsah ocenění dle dodatku

