

Znalecký posudek - Ocenění nemovitosti č. 3464/109/2023

O obvyklé ceně nemovitosti - pozemku parc.č. 1311 jehož součástí je stavba občanského vybavení bez čp/če, vše s příslušenstvím vše v katastrálním území Žilina u Nového Jičína, obec Nový Jičín, okres Nový Jičín.



Objednatel posudku:

Město Nový Jičín
Masarykovo nám. 1/1
741 01 Nový Jičín

Účel posudku:

Obvyklá cena nemovitosti; č.j.: 3464/109/2023.

Znalecký posudek podle stavu ke dni 20.11.2023 vypracoval:

Ing. Stanislav Durovický

Posudek obsahuje včetně titulního listu 11 stran textu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hlučíně 27.11.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol o tržní hodnotě nemovitosti - pozemku parc.č. 1311 jehož součástí je stavba občanského vybavení bez čp/če, vše s příslušenstvím vše v katastrálním území Žilina u Nového Jičína, obec Nový Jičín, okres Nový Jičín.

Obvyklou cenou se pro účely zákona 151/1997 Sb. (v platném znění) rozumí cena, která 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 kupní důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Tržní hodnotou se pro účely zákona 151/1997 Sb. (v platném znění) rozumí odhadovaná částka, kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísně.

Metodika ocenění:

Pro zjištění Administrativní ceny je použita vyhláška Ministerstva financí č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (v platném znění), o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Pro stanovení obvyklé ceny v současném stavu budou použity metody: **porovnávací**.

1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.11.2023 za přítomnosti znalce a zástupce objednatele posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 22.1.2020, LV č. 10001;
- kopie katastrální mapy;
- informace a údaje sdělené objednatelem posudku;
- skutečnosti zjištěné na místě.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Stavba občanského vybavení
Adresa předmětu ocenění: Beskydská
741 01 Nový Jičín
LV: 10001
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Nový Jičín
Obec: Nový Jičín
Katastrální území: Žilina u Nového Jičína
Počet obyvatel: 22 813
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 146,00 Kč/m²

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitost - pozemek parc.č. 1311 jehož součástí je stavba občanského vybavení bez čp/če, vše s příslušenstvím vše v katastrálním území Žilina u Nového Jičína, obec Nový Jičín, okres Nový Jičín.

Oceňovaná nemovitost - se nachází v zastavěné části města Nový Jičín, v samostatné městské části Žilina, při ul. Beskydská. Okolní zástavbu tvoří především objekty rodinných domů. Přístup a příjezd k oceňované nemovitosti je z veřejné asfaltové komunikace – ul. Beskydská - pozemku parc.č. 1832/1 (ostatní plocha-silnice, ve vlastnictví města Moravskoslezského kraje). Jedná se o klidnou nerušenou lokalitu vhodnou především k bydlení.

Objekt občanského vybavení bez čp/če - součást pozemku parc.č. 1311 - jedná se zděný samostatně stojící objekt, bez podsklepení, s jedním nadzemním podlažím, s šikmou střechou. Objekt je užíván jako autobusová zastávka. Stáří objektu je dle dochovaných podkladů a dle sdělení zástupce objednatele posudku cca 43let. Zastavěná plocha objektu je cca 43m². Podlahová plocha je cca 37m². Dispozičně je objekt řešen jedním prostorem čekárny. Oceňovaný objekt je kompletně v původním, zanedbaném technickém stavu. Objekt není napojen na veřejné inženýrské sítě. Na pozemku veřejné komunikace - ul. Beskydská - byla vybudována zastávka autobusu s osazením nového obrubníku, který výrazně omezuje vstup do stávajícího hlavního vstupu oceňované stavby (viz fotodokumentace).

Základy objektu jsou betonové, nosné svislé konstrukce jsou zděné, střecha je šikmá, střešní krytina tašková, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, vnější omítky, vnitřní omítky hladké, podlahy jsou betonové. Ostatní konstrukce nebo vybavení se nevyskytují. Objekt je bez příslušenství.

Oceňovaný pozemek parc.č. 1311 - tvoří funkční celek s oceňovaným objektem. Pozemek je rovinatý, má nepravidelný tvar.

3.2. Obsah

1. Objekt občanského vybavení bez čp/če - součást pozemku parc.č. 1311
2. Pozemek parc.č. 1311

4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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 spoluhl. 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 záplav	IV	1,00
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00

6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití II 0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Specifická nemovitost s nutností rekonstrukce. I -0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,315$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,315$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,315$$

1. Objekt občanského vybavení bez čp/če - součást pozemku parc.č. 1311

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	P. budovy pro telekomunikace, nádraží, terminály a budovy k nim příslušející
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1241
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	43,00 m ²	2,30 m	98,90
Součet	43,00 m²		98,90

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	98,90 / 43,00	= 2,30 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	43,00 / 1	= 43,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP+zastřešení	(43)*(0,1+2,30+1,80/2)	=	141,90 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP+zastřešení	NP	141,90 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		141,90 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy vč. zemních prací	S	10,40	100	1,00	10,40	18,64	100,00	18,64
2. Svislé konstrukce	S	25,30	100	1,00	25,30	45,35	100,00	45,35
3. Stropy	C	11,80	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20	11,11	100,00	11,11
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30	4,12	100,00	4,12
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70	1,25	100,00	1,25
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,70	100	1,00	4,70	8,42	100,00	8,42
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00	5,38	100,00	5,38
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
10. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
11. Dveře	C	2,90	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
12. Vrata	C	1,80	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
13. Okna	C	4,20	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20	5,73	100,00	5,73
15. Vytápění	C	1,10	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	7,10	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,30	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,10	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,10	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00

Součet upravených objemových podílů:

55,80 Rozestavěnost: **100,00**

Koeficient vybavení K₄:

0,5580

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 560,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 1,0735

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 1,2130

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,5580

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0500

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

* 2,7600

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **5 061,75**

Plná cena: 141,90 m³ * 5 061,75 Kč/m³

= **718 262,33 Kč**

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce

$$\begin{array}{r} * \\ \hline 1,0000 \\ = \end{array}$$

Nedokončená stavba

$$= \underline{\underline{718\,262,33\text{ Kč}}}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 57 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 43 / 100 = 43,0\%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 43,0\% / 100)$

$$\begin{array}{r} * \\ \hline 0,570 \\ = \end{array}$$

Nákladová cena stavby CS_N

$$= \underline{\underline{409\,409,53\text{ Kč}}}$$

Koeficient pp

$$\begin{array}{r} * \\ \hline 0,315 \\ = \end{array}$$

Cena stavby CS

$$= \underline{\underline{128\,964,-\text{ Kč}}}$$

Objekt občanského vybavení bez čp/če - součást pozemku parc.č.

$$= \underline{\underline{128\,964,-\text{ Kč}}}$$

1311 - zjištěná cena

2. Pozemek parc.č. 1311

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 0,315**

Index omezujících vlivů pozemku

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad \mathbf{I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000}$$

$$\text{Celkový index } \mathbf{I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,315 = 0,315}$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 146,-	0,315		360,99

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1311	161	360,99	58 119,39
Stavební pozemek - celkem			161		58 119,39

Pozemek parc.č. 1311 - zjištěná cena celkem = 58 119,39 Kč

Rekapitulace

1. Objekt občanského vybavení bez čp/če - součást pozemku parc.č. 1311 128 964,- Kč
2. Pozemek parc.č. 1311 58 119,- Kč

Výsledná cena - celkem: 187 083,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 187 080,- Kč

slovy: Jednoosmdesátsedmtisíc osmdesát Kč

4.2. Porovnávací hodnota nemovitosti

1. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 09/2022 (V-7823/2022-804) – jednopodlažní řadová garáž na ul. K Archivu, Nový Jičín-Horní předměstí. Objekt v průměrném technickém stavu, plochá střecha, zastavěná plocha 22m². Užitná plocha 20m².

Realizovaný prodej 09/2022: 150.000,- Kč (= cca 7.500,- Kč/m² podlahové plochy).

Tato nemovitost se nachází v lepší lokalitě – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,80; menší velikost a užitná plocha – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,80, menší plocha pozemků – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,20; srovnatelný technický stav, bez omezení užívání vstupu – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,80.

Upravenou jednotkovou cenu stanovují ve výši: 4.608,- Kč/m² podlahové plochy.

2. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 12/2021 (V-12412/2021-804) – jednopodlažní řadová garáž v Kuníně, p.č. 791. Objekt v průměrném technickém stavu, plochá střecha, zastavěná plocha 24m². Užitná plocha 22m².

Realizovaný prodej 12/2021: 180.000,- Kč (= cca 8.182,- Kč/m² podlahové plochy).

Tato nemovitost se nachází v lepší lokalitě – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,80; menší velikost a užitná plocha – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,80, menší plocha pozemků – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,20; srovnatelný technický stav; bez omezení užívání vstupu – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,80.

Upravenou jednotkovou cenu stanovují ve výši: 5.027,- Kč/m² podlahové plochy.

3. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 12/2022 (V-10029/2022-804) – jednopodlažní řadová garáž v Kuníně, p.č. 1277. Objekt v průměrném technickém stavu, plochá střecha, zastavěná plocha 28m². Užitná plocha 26m².

Realizovaný prodej 12/2022: 400.000,- Kč (= cca 15.385,- Kč/m² podlahové plochy).

Tato nemovitost se nachází v lepší lokalitě – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,80; menší velikost a užitná plocha – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,80, menší plocha pozemků – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,10; lepší technický stav – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,70; bez omezení užívání vstupu – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,80.

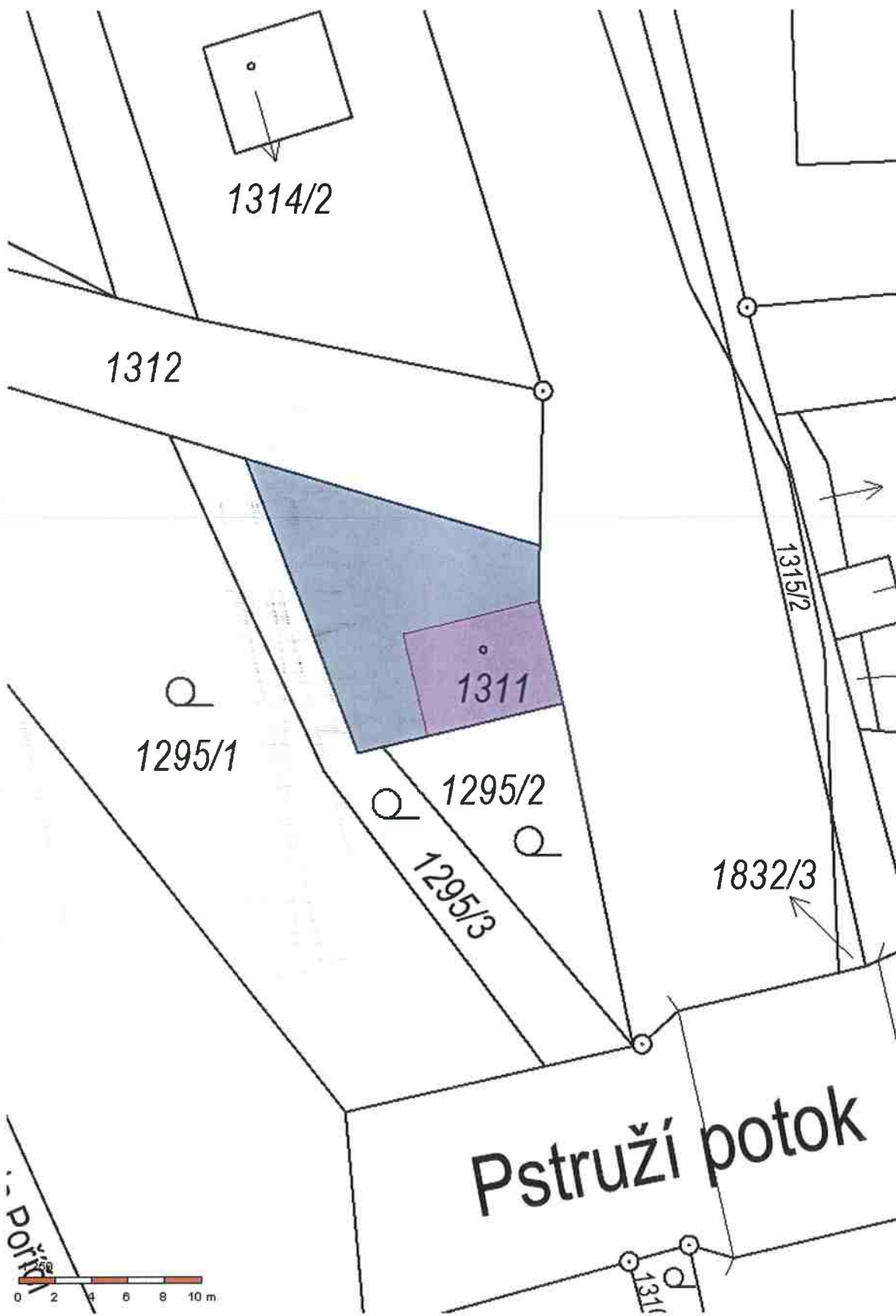
Upravenou jednotkovou cenu stanovuji ve výši: 6.065,- Kč/m² podlahové plochy.

Vyhodnocení porovnávací metody:

Porovnávací hodnota se pohybuje v rozmezí 4.608,- až 6.065,- Kč/m² podlahové plochy
Výslednou jednotkovou cenu oceňované nemovitosti stanovuji váženým průměrem z výše uvedeného intervalu rozpětí jednotkových cen srovnatelných nemovitostí na: 5.233,- Kč/m² podlahové plochy
37m² (podlahové plochy oceňovaného objektu) x 5.233,- Kč/m² = 193.621,- Kč

Fotodokumentace







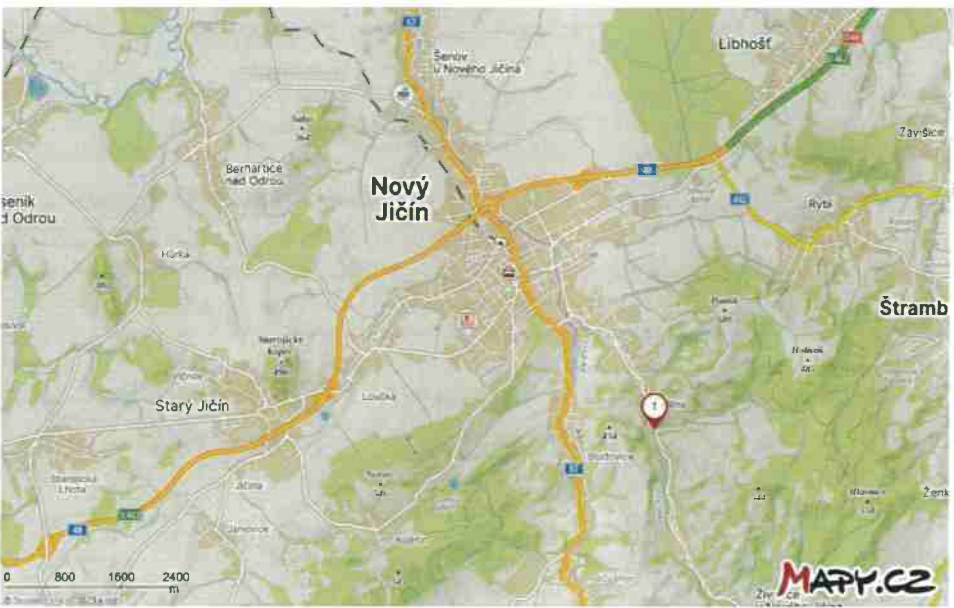
MAPY.CZ

Nápověda - Legenda - Mapa - Reklama - Podmínky a licence
Pro vývojáře - Facebook - X - Instagram

Vlastní body

- Uložit
- Sdílet
- Exportovat
- Nové body

Nový bod
49°24'26.119"N, 18°2'25.754"E
49 8730268N, 18 0404956E



MAPY.CZ

Nápověda - Legenda - Mapa - Reklama - Podmínky a licence
Pro vývojáře - Facebook - X - Instagram

Vlastní body

- Uložit
- Sdílet
- Exportovat
- Nové body

Nový bod
49°24'26.119"N, 18°2'25.754"E
49 8730268N, 18 0404956E