

Znalecký posudek - Ocenění nemovitosti č. 3582/106/2024

O obvyklé ceně nemovitosti – pozemků parc.č. 105 a parc.č. 106/3, oba 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:

Č.j. 3582/106/2024.
Obvyklá cena nemovitosti.

Znalecký posudek podle stavu ke dni 11.10.2024 vypracoval:

Ing. Petr Kreuzer



Posudek obsahuje včetně titulního listu 10 stran textu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hlučíně 14.10.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol o obvyklé ceně nemovitosti - pozemků parc.č. 105 a parc.č. 106/3, oba 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 prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Metodika ocenění:

Pro zjištění Administrativní ceny je použita vyhláška Ministerstva financí č. 434/2023 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 11.10.2024 za přítomnosti znalce a zástupce objednatele posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- kopie katastrální mapy;
- zákres plochy oceňovaných částí pozemků;
- informace a údaje sdělené objednatelem posudku;
- informace a údaje získané z platného územního plánu města;
- skutečnosti zjištěné na místě.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc.č. 106 a 106/3
Adresa předmětu ocenění:	Štursova 588 741 01 Nový Jičín
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Nový Jičín
Obec:	Nový Jičín
Katastrální území:	Žilina u Nového Jičína

Počet obyvatel: 23 015

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 2\,233,00 \text{ Kč/m}^2$

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitost - pozemky parc.č. 105 a parc.č. 106/3, oba v katastrálním území Žilina u Nového Jičína, obec Nový Jičín, okres Nový Jičín.

Oceňované pozemky se nacházejí – na okraji zastavěné části města Nový Jičín, v k.ú. Žilina u Nového Jičína. Pozemky se nacházejí při ul. Štursova. Okolní zástavbu tvoří především objekty rodinných domů. Na pozemku parc.č. 105 se nachází stavba občanského vybavení č.p. 419. Objekt je užíván jako zázemí pro sportovce navazujícího fotbalového hřiště (šatny, soc. zařízení pro hráče a navazující objekt restaurace, atd). Na pozemku parc.č. 106/3 se nachází stavba občanského vybavení č.p. 588. Objekt je užíván jako restaurace. Celková dotčená plocha uvedených pozemků činí 505m².

3.2. Obsah

1. Pozemky

4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
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: Vlivy zvyšující cenu - Výrazně vyšší skutečně realizované ceny srovnatelných nemovitostí.	III	0,30
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,330$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,330$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00

7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,767}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,020}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,020}$$

1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,330}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,767}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,330 * 1,000 * 0,767 = \mathbf{1,020}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	2 233,-	1,020		2 277,66

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	105	196	2 277,66	446 421,36
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	106/3	309	2 277,66	703 796,94
Stavební pozemky - celkem			505		1 150 218,30
Pozemky - cena zjištěná celkem				=	1 150 218,30 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemky 1 150 218,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 1 150 218,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 150 220,- Kč

slovy: Jeden milion jedno sto padesát tisíc dvě stě dvacet Kč

4.3. Porovnávací hodnota nemovitosti

1. srovnatelná nemovitost



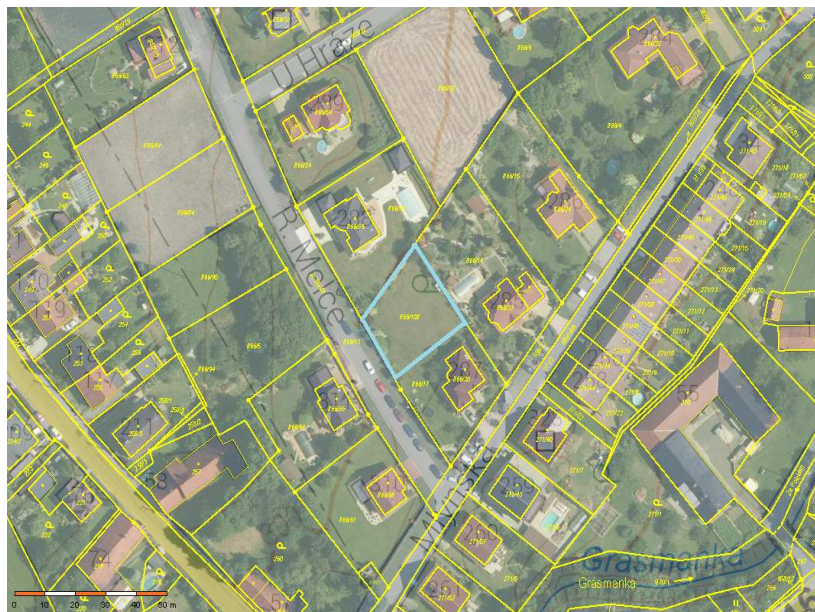
Realizovaný prodej 06/2023 – realizovaný prodej pozemku parc. č. 1493/212 (orná půda o evidované výměře 1.203 m²) v obci Nový Jičín, k. ú. Žilina u Nového v lokalitě Za Školou určeného pro stavbu rodinného domu. Kompletně stavebně připravený stavební pozemek (sítě na pozemku).

Realizovaná cena 06/2023: 2.482.920,- Kč (= cca 2.064,- Kč/m² plochy pozemku).

Hodnocení: Tento pozemek se nachází ve srovnatelné lokalitě; pozemek má srovnatelné využití, srovnatelný tvar; srovnatelnou velikost; srovnatelnou vybavenost.

Upravenou jednotkovou cenu stanovuji ve výši: 2.064,- Kč/m²

2. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 02/2023 (V-1209/2023-804) pozemku parc.č. 866/108 v k.ú. Loučka u Nového Jičína s plochou 681m², na ul. R. Melče. Jedná se o stavební pozemek mezi stávající zástavbou rodinných domů. Pozemek je rovinatý, stavebně připravený (na pozemku ing. sítě), přístup je přímo z veřejné asfaltové komunikace.

Realizovaná cena 02/2023: 1.990.000,- Kč (= cca 2.922,- Kč/m² plochy pozemku).

Hodnocení: Tento pozemek se nachází ve srovnatelné lokalitě; pozemek má srovnatelné využití, srovnatelný tvar; srovnatelnou velikost; srovnatelnou vybavenost.

Upravenou jednotkovou cenu stanovují ve výši: 2.922,- Kč/m²

3. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 03/2024 (V-2192/2024-804) – pozemku parc.č. 795/83 v k.ú. Loučka u Nového Jičína o celkové ploše 850m², na ul. V. Poláka. Pozemek se nachází v klidné okrajové části města. Pozemek je rovinatý, stavebně připravený (na pozemku ing. sítě), přístup je přímo z veřejné asfaltové komunikace. Okolní zástavbu tvoří objekty rodinných domů.

Realizovaná cena 03/2024: 2.805.000,- Kč (= 3.300,- Kč/m² plochy pozemku).

Hodnocení: Tento pozemek se nachází ve srovnatelné lokalitě; pozemek má srovnatelné využití, srovnatelný tvar; srovnatelnou velikost; srovnatelnou vybavenost.

Upravenou jednotkovou cenu stanovuji ve výši: 3.300,- Kč/m²

Vyhodnocení porovnávací metody:

Porovnávací hodnota se pohybuje v rozmezí 2.064,- až 3.300,- Kč/m² plochy pozemku

Výslednou jednotkovou cenu oceňované nemovitosti stanovuji váženým průměrem z výše uvedeného intervalu rozpětí jednotkových cen srovnatelných nemovitostí na: 2.762,- Kč/m² plochy pozemku.

196m² (celkové plochy oceňovaného pozemku parc.č. 105) x 2.762,- Kč/m² = 541.352,- Kč

309m² (celkové plochy oceňovaného pozemku parc.č. 106/3) x 2.762,- Kč/m² = 853.458,- Kč

Celkem 1.394.810,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace

Zjištěná cena nemovitosti (cena podle cen. předpisu)	1.150.220,- Kč
Porovnávací hodnota nemovitosti	1.394.810,- Kč

Stanovení obvyklé ceny je provedeno na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

6. ZÁVĚR

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití nemovitosti, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitostem, právním vztahům, situaci na trhu v oblasti obdobných realit stanovuji

současnou obvyklou cenu nemovitosti

pozemků parc.č. 105 a parc.č. 106/3, oba v katastrálním území Žilina u Nového Jičína, obec Nový Jičín, okres Nový Jičín:

Obvyklá cena nemovitosti	
1.394.810,-Kč	
- z toho pozemek parc.č. 105 ...	541.000,- Kč
- z toho pozemek parc.č. 106/3 ...	853.000,- Kč

slovy: miliontřistadevadesátčtyřtisícsmsetdeset Kč

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 3582/106/2024.

V Hlučíně 14.10.2024

Ing. Petr Kreuzer



Fotodokumentace ze dne 11.10.2024

