

Znalecký posudek - Ocenění nemovitosti č. 3593/117/2024

O obvyklé ceně nemovitosti – objektu občanské vybavenosti č.p. 419 na pozemku parc.č. 105, se všemi součástmi a příslušenstvím, bez pozemku, v katastrálním území Žilina u Nového Jičína, obec Nový Jičín, okres Nový Jičín, zapsáno na listu vlastnictví č. 2324.



Objednatel posudku:

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

Účel posudku:

Č.j. 3593/117/2024.
Obvyklá cena nemovitosti.

Znalecký posudek podle stavu ke dni 29.10.2024 vypracoval:

Ing. Petr Kreuzer



Posudek obsahuje včetně titulního listu 11 stran textu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hlučíně 05.11.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol o obvyklé ceně nemovitosti - objektu občanské vybavenosti č.p. 419 na pozemku parc.č. 105, se všemi součástmi a příslušenstvím, bez pozemku, v katastrálním území Žilina u Nového Jičína, obec Nový Jičín, okres Nový Jičín, zapsáno na listu vlastnictví č. 2324.

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 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.

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 29.10.2024 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 9.10.2024, LV č. 2324;
- kopie katastrální mapy;
- částečný technický popis oceňovaného objektu;
- částečná projektová dokumentace oceňovaného objektu;
- informace a údaje sdělené vlastníkem objektu;
- 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:	Objekt č.p. 419
Adresa předmětu ocenění:	U Hřiště 419
	741 01 Nový Jičín
LV:	2324

Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Nový Jičín
Obec:	Nový Jičín
Katastrální území:	Žilina u Nového Jičína
Počet obyvatel:	23 015

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitost - objekt občanské vybavenosti č.p. 419 na pozemku parc.č. 105, se všemi součástmi a příslušenstvím, bez pozemku, v katastrálním území Žilina u Nového Jičína, obec Nový Jičín, okres Nový Jičín, zapsáno na listu vlastnictví č. 2324.

Oceňovaná nemovitost – se nachází v okrajové části města Nový Jičín, městské části Žilina, při ul. U Hřiště. Oceňovaný objekt č.p. 419 je přímo přístupný z této veřejné asfaltové komunikace, přes veřejný pozemek ostatní plochy. Pozemek pod oceňovanou stavbou č.p. 419 a okolní pozemky jsou ve vlastnictví města Nový Jičín.

Objekt občanské vybavenosti č.p. 419 na pozemku parc.č. 105 – jedná se o zděný, samostatně stojící objekt, bez podsklepení se dvěma NP s plochou střechou ve dvou výškových úrovních. Objekt je převážně užíván jako zázemí pro sportovce navazujícího fotbalového hřiště (šatny, soc. zařízení pro sportovce, atd.) – prostory v 1.NP. Menší část objektu (prostory ve 2.NP) jsou užívány k bydlení – byt 2+kk. Dle sdělení byl objekt postaven v roce 1975. V roce 2021 byla provedena výměna střešní živičné krytiny, výměna oken za plastová, provedena kompletní rekonstrukce prostor ve 2.NP (instalace, omítky, podlahy, soc. zařízení, kuchyně, atd) a provedeny částečné úpravy elektroinstalace v 1.NP. Ostatní vybavení v 1.NP je v původním technickém stavu. Objekt je napojen na veřejné ing. sítě – elektro, voda, plyn a splašková kanalizace. Celkově je objekt v dobrém-průměrném technickém stavu. Základy jsou betonové s izolací, svislé konstrukce zděné v tl. 35cm, stropy betonové panelové, střecha plochá, krytina z SBS živičných pásů, klempířské prvky z pz. plechu, vnější omítky břizoliové, vnitřní hladké, okna plastová, dveře dřevěné s kovovou zárubní, podlahy betonové s ker. dlažbou, podlahy ve 2.NP jsou plovoucí, vytápění je ústřední s plynovým kotlem, vytápění bytu ve 2.NP je lokální kamny na tuhá paliva, soc. zařízení jsou běžně vybavena (obklad, dlažby, sanita), v kuchyni ve 2.NP je kuch. linka.

Příslušenství objektu tvoří přípojky ing. sítí.

3.2. Obsah

1. Objekt občanské vybavenosti č.p. 419

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 školství a zdravotnictví

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,55
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,02
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,671}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,892}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,892}$$

1. Objekt občanské vybavenosti č.p. 419

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	E. budovy pro sport
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1265
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Užitná plocha

Název	Užitná plocha			
1.NP				
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha	
šatny, sprchy, soc. zařízení	114,22 m ²	1,00	114,22 m ²	
chodby, schodiště	48,70 m ²	1,00	48,70 m ²	
				162,92 m ²
2.NP				
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha	
bytová jednotka	60,61 m ²	1,00	60,61 m ²	
schodiště	12,40 m ²	1,00	12,40 m ²	
				73,01 m ²
				235,93 m ²

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	24,05*7,42+2,5*6,35	=	194,33
2.NP	9,75*7,42+2,5*6,35	=	88,22

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	194,33 m ²	3,10 m	602,42

2.NP	88,22 m ²	2,60 m	229,37
Součet	282,55 m²		831,79

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	831,79 / 282,55	= 2,94 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	282,55 / 2	= 141,28 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(24,05*7,42+2,5*6,35)*(0,2+3,10+0,5)	=	738,44 m ³
2.NP+zastřešení	(9,75*7,42+2,5*6,35)*(2,60)	=	229,37 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	738,44 m ³
2.NP+zastřešení	NP	229,37 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		967,81 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	7,40	100	1,00	7,40
2. Svislé konstrukce	S	18,40	100	1,00	18,40
3. Stropy	S	9,70	100	1,00	9,70
4. Krov, střecha	S	9,00	100	1,00	9,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,40	100	1,00	3,40
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,90	100	1,00	1,90
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,30	100	1,00	4,30
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,30	100	1,00	3,30
24. Výtahy	C	0,50	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	6,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů	93,20
Koeficient vybavení K ₄ :	0,9320

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 579,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9667
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0143
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9320
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9700
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 901,39

Plná cena: 967,81 m³ * 6 901,39 Kč/m³ = **6 679 234,26 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 49 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 91 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 49 / 140 = 35,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 35,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,650
=	4 341 502,27 Kč
*	0,892
=	3 872 620,02 Kč

Objekt občanské vybavenosti č.p. 419 - cena zjištěná = **3 872 620,02 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Objekt občanské vybavenosti č.p. 419 3 872 620,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **3 872 620,- Kč**

slovy: Tři miliony osm set sedmdesát dva tisíc šest set dvacet Kč

4.3. Porovnávací hodnota nemovitosti

1. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 11/2022 (V-8828/2022-804) – ul. Žižkova 1164, Nový Jičín - komerční objekt o celkové užitné ploše 353 m² na ulici Žižkova v obci Nový Jičín. Tento objekt je v současné době užíván ke komerčním účelům vedeno jako nebytové prostory (sklady, kanceláře). Objekt je umístěn na rozhraní ulic Žižkové a Komenského a je koncovým domem stávající řadové zástavby. Poloha této nemovitosti je ve velice žádané a lukrativní části města Nový Jičín. Objekt je dvoupodlažní, celopodsklepený a v roce 2007 prošel částečnou rekonstrukcí, kde byla provedena oprava fasády, vyměněna okna za plastová, nové rozvody vody, topení a odpadu, proběhla také oprava střechy. Dispozice domu: 1.PP – 4x sklepní/skladovací plochy, chodba, schodiště o rozloze 84,87 m². 1.NP – zádveří, chodba, schodiště, dílna (se samostatným vchodem), obchodně - provozní plochy se zázemím o rozloze 133,29 m². 2.NP - chodba, schodiště, kancelářské plochy se zázemím o rozloze 134,82 m². Vytápění plynové ústřední. Rozvod el. energie je v domě v hliníku a částečně v mědi. Objekt je napojen na stávající inženýrské sítě. Plocha pozemku: 373m².

Realizovaný prodej 11/2022: 8.300.000,- Kč; (= cca 23.513,- Kč/m² užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází v lepší lokalitě – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90, má větší velikost a užitnou plochu – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,10; srovnatelný způsob využití, lepší technický stav – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,95; realizovaný prodej vč. pozemku – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90; starší doba prodeje – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,15.

Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 22.888,- Kč/m² užitné plochy.

2. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 04/2023 (V-4807/2023-807) – ul. U Lesa 38, Ostrava-Hrabůvka - Objekt krejčovské dílny s pozemky o celkové výměře 1003 m² v jižní části města Ostrava, místní části Hrabůvka, ul. U Lesa 38/58, v zástavbě převážně bytových a rodinných domů. Přístup/příjezd k nemovitostem je z veřejné komunikace. Objekt krejčovské dílny je zděná přízemní nepodsklepená stavba se sedlovou a pultovou střechou s živičnou krytinou. Budova z roku 1956 prošla v roce 2002 kompletní rekonstrukcí a byla provedena přístavba. Budova je v dobrém stavu, naposledy byla užívána jako krejčovská dílna se zázemím a kancelářskými prostory, v červnu 2022 byl provoz ukončen. Dispozičně obsahuje dvě šicí dílny, kancelář, chodbu, denní místnost, umývárnu, 2× WC, šatnu, úklidovou místnost a sklad, který je přístupný ze zahrady. Budova je napojena na elektřinu, plyn, veřejný vodovod i kanalizaci. Vytápění ústřední plynovým kotlem, ohřev vody el. boilerem. Budovou zastavěná plocha činí 244 m², užitná plocha 201 m².

Realizovaný prodej 04/2023: 5.680.000,- Kč; (= cca 28.259,- Kč/m² užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; má srovnatelnou velikost a užitnou plochu; srovnatelný způsob využití, lepší technický stav – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90; realizovaný prodej vč. pozemku – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,85; starší doba prodeje – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,05.

Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 22.699,- Kč/m² užitné plochy.

3. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 04/2023 (**V-2697/2023-804**), ul. Hoblíkova 505, Nový Jičín-Horní Předměstí - jedná se o zděný vnitřní řadový objekt, bez podsklepení s jedním NP a podkrovím pod šikmou střechou. Objekt má obdélníkový půdorys se zastavěnou plochou cca 135m². Jedná se o starší objekt cca z roku 1940, který byl původně užíván jako rodinný dům. V roce 2009 rekonstruován s provedením změny účelu užívání na občanskou vybavenost. Prostory objektu jsou v současnosti užívány jako administrativní se zázemím (kanceláře, soc. zařízení, kuchyňka). Celkově je objekt v dobrém-průměrném technickém stavu, v roce 2009 byly vyměněny vnitřní instalace (elektro, voda, odpady), provedena oprava vnitřních omítek, provedeny kazetové podhledy v kancelářích, instalována EZS, vyměněna okna za plastová z uliční strany, vyměněny koberce, provedena rekonstrukce soc. zařízení (obklady, dlažby, sanita), provedena výměna otopných těles a rozvodů út. Objekt je napojen na kompletní ing. síť - elektro, voda, plyn a splašková kanalizace. Užitná plocha: 175m², pozemky: 321m².

Realizovaná cena 04/2023: 4.450.000,- Kč (= cca 25.429,- Kč/m² užitné plochy).

Tato nemovitost se nachází v lepší lokalitě – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90, má menší velikost a užitnou plochu – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,95; srovnatelný způsob využití, lepší technický stav – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,95; realizovaný prodej vč. pozemku – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90; starší doba prodeje – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,05. Upravenou jednotkovou cenu stanovují na 19.518,- Kč/m² užitné plochy.

Vyhodnocení srovnávací metody:

Srovnávací hodnota se pohybuje v rozmezí 19.518,- až 22.888,- Kč/m² užitné plochy

Výslednou jednotkovou cenu oceňované nemovitosti stanovují váženým průměrem z výše uvedeného intervalu rozpětí jednotkových cen srovnatelných nemovitostí na: **21.702,- Kč/m² užitné plochy**

235,93m² (celkové užitné plochy oceňovaného objektu) x 21.702,- Kč/m² = 5.120.153,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace

Zjištěná cena nemovitosti (cena podle cen. předpisu)	3.872.620,- Kč
Porovnávací hodnota nemovitosti	5.120.153,- Kč

Stanovení obvyklé ceny je proveden 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

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

objektu občanské vybavenosti č.p. 419 na pozemku parc.č. 105, se všemi součástmi a příslušenstvím, bez pozemku, v katastrálním území Žilina u Nového Jičína, obec Nový Jičín, okres Nový Jičín, zapsáno na listu vlastnictví č. 2324, po zaokrouhlení na:

Obvyklá cena nemovitosti
5.120.000,-Kč

slovy: pětmilionůstodvacettisíc Kč

V Hlučíně dne 5.11.2024

Ing. Petr Kreuzer



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 3593/117/2024.

Fotodokumentace ze dne 29.10.2024







