

Z n a l e c k ý p o s u d e k

č. 1037 – 21 / 2024

O ceně nemovitostí - pozemek parc. č. st. 365, jehož součástí je stavba bez čp/če - jiná stavba, k. ú. Mošnov, obec Mošnov, okr. Nový Jičín.

Zadavatel posudku:

Řízení letového provozu České republiky, státní podnik
Navigační 787
252 61 Jeneč
IČ: 49710371
DIČ: CZ699004742

Oceňovací předpis:

Vyhláška MF ČR č. 434/23 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 9. 5. 2024

Datum prohlídky: 6. 5. 2024

Datum zpracování posudku: 9. 5. 2024

Posudek vypracovala:

Ing. Soňa Kalusová
Olbrachtova 11
710 00 Ostrava 2
Tel: 775 624 836
email: sona.kalusova@seznam.cz

Základní obor a odvětví:

Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a příloh a objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

A. N Á L E Z

1. Zadání

- a) úkolem znalce je zhotovení znaleckého posudku na stanovení ceny obvyklé nemovitostí - pozemek parc. č. st. 365, jehož součástí je stavba bez čp/če - jiná stavba, k. ú. Mošnov, obec Mošnov, okr. Nový Jičín.
- b) znalecký posudek bude použit pro vnitřní potřebu zadavatele.
- c) zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které mají vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. Podklady pro vypracování posudku

- 1) Výsledky místního šetření ze dne 6. 5. 2024.
- 2) Výpis z katastru nemovitostí pro k. ú. Mošnov, obec Mošnov, LV č. 506.
- 3) Katastrální mapa – náhled z katastru.
- 4) Realitní server cenovamapa.cz.
- 5) Hospodářská smlouva o převodu vlastnictví národního majetku z roku 1987.
- 6) Smlouva o převodu práva hospodaření v června 2000.
- 7) Objednávka č. OBJ0002833.
- 8) Teorie oceňování nemovitostí – Prof. Albert Bradáč.
- 9) Vyhláška MF ČR č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

3. Vlastník nemovitostí

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník na LV č. 506 zapsána:
Česká republika.

Právo hospodařit s majetkem státu:

Řízení letového provozu České republiky, státní podnik, Navigační 787, 252 61 Jeneč.

4. Popis oceňovaných nemovitostí

Oceňované nemovitosti – pozemek parc. č. st. 365, jehož součástí je stavba bez čp/če - jiná stavba se nachází v k. ú. Mošnov, obec Mošnov, okr. Nový Jičín.

Nemovitosti se nachází poblíž místní hl. komunikace ul. Gen. Fajtla. Nachází se v oploceném areálu letiště Leoše Janáčka v Mošnově.

4.1. Objekt na parc. č. st. 365

Jedná se o provozní objekt, který slouží jako sklad elektro a baterií. Budova je přízemní, nepodsklepená, zděná s plochou střechou.

Budova byla postavena cca v roce 1987. Ke dni ocenění je v dobrém stavebně technickém stavu. Byla na ní prováděna pravidelná údržba a opravy.

Popis:

Základy jsou provedeny jako betonové s provedenou izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné tl. 45 cm. Střecha je plochá, provedená z betonových panelů na ocelové nosníky. Venkovní omítky břizolitové, vnitřní omítky jsou hladké vápenné. Obklad soklu keramický. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Podlahy jsou z keramické dlažby. Okna jsou luxferová. Vchodová vrata plechová. Do objektu je přivedena elektřina, vytápění a ochlazování objektu je klimatizací.

Objekt je součástí pozemku parc. č. st. 365 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 62 m².

5. Vysvětlení základních pojmů

CENA OBVYKLÁ - cenou obvyklou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

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

Obvyklou cenu nemovitosti, která by odpovídala skutečné ceně, za kterou bude nemovitost prodána, nelze přesně stanovit. Tvoří se až při konkrétním prodeji a může se od zjištěné hodnoty odlišovat.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

TRŽNÍ HODNOTOU - tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za 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 nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Tržní hodnotu nemovitosti, která by odpovídala skutečné ceně, za kterou bude nemovitost prodána, nelze přesně stanovit. Tvoří se až při konkrétním prodeji a může se od zjištěné hodnoty odlišovat.

HODNOTA POROVNÁVACÍ - porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

6. Ocenění dle platné vyhlášky

Dle § 1c vyhl. spolu s určením ceny obvyklé nemovité věci nebo tržní hodnoty se určí i ceny zjištěná.

B. POSUDEK

POSUDEK I. ZJIŠTĚNÁ CENA

1. Ocenění nemovitosti

Vyhláška MF ČR č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

2. Objekt na pozemku parc. č. st. 365

Obestavěný prostor: = 253,80 m³

Stanovení základní ceny (ZC) 1m³ obestavěného prostoru, příloha č. 8 vyhl. (Typ S, budovy pro skladování a manipulaci): Základní cena: 2 231,- Kč/m³

Výpočet ceny budovy:

$CS = CS_N \times pp$, kde CS cena stavby v Kč
CS_N cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem
pp koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu

$$pp = I_T \times I_P$$

I_T - index trhu se stanoví dle vzorce: $I_T = P_6 \times (1 + \text{SUMA } P_i)$, P_i je hodnota kvalitativního pásma.

I_P - index polohy se stanoví dle vzorce: $I_P = P_1 \times (1 + \text{SUMA } P_i)$, P_i je hodnota kvalitativního pásma.

Příl. č. 3, tab. č. 1

	Znak		Kvalitativní pásma	
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P _i
1	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,000
2	Vlastnické vztahy	V.	Pozemek, jehož součástí je stavba	0,000
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,000
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,000
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,000
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným rizikem povodně	1,000
7	Hosp. - správní význam obce			1,000
8	Poloha obce			1,000
9	Občanská vybavenost obce			1,000
Celkem:				0,000

$$I_T = 1,00 \times (1 + 0,00) = 1,00$$

Příl. č. 3, tab. č. 4

Pi	Znak	Kvalitativní pásma		
	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota Pi
1	Druh a účel užití stavby	I.	Sklady	0,450
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	V.	Ostatní neuvedené	0,100
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,000
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku	II.	Příjezd po zpevněné komunikaci	0,000
5	Parkovací možnosti	I.	Omezené parkovací možnosti	-0,030
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I.	Nevýhodná poloha	-0,100
7	Vlivy ostatní neuvedené	I.	Vlivy snižující cenu – objekt se nachází v areálu letiště – není možnost veřejného přístupu.	-0,300
Celkem:				0,100

$$I_P = 0,450 \times (1 - 0,330) = 0,302$$

$$pp = I_T \times I_P$$

$$pp = 1,00 \times 0,302$$

$$pp = 0,302$$

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - o/100) \quad \text{kde} \quad \begin{array}{ll} ZCU & - \text{základní cena upravená} \\ P_{mj} & - \text{počet měrných jednotek stavby} \\ o & - \text{opotřebení stavby v \%} \end{array}$$

Koeficienty

$$K_1 - \text{koeficient přepočtu ZC dle druhu konstrukce} \quad K_1 = 0,939$$

$$K_2 - \text{koef. přepočtu ZC dle velikosti průměrné zast. plochy podlaží v objektu, vypočte se dle vzorce} \\ K_2 = 0,92 + (6,60 / \text{počet m}^2 \text{ prům. zast. plochy}), \text{ kde } 0,92 \text{ a } 6,60 \text{ jsou konstanty} \\ K_2 = 1,042$$

$$K_3 - \text{koef. přepočtu ZC dle průměrné výšky podlaží v objektu, vypočte se dle vzorce} \\ K_3 = 2,10 / v + 0,30, \text{ kde } v - \text{prům. výška podlaží v metrech, } 2,10 \text{ a } 0,30 \text{ jsou konstanty} \\ K_3 = 0,788$$

$$K_4 - \text{koeficient vybavení stavby, vypočte se dle vzorce} \\ K_4 = 1 + (0,54 \times n), \text{ kde } 0,54 \text{ je konstanta} \\ n - \text{součet objemových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 15 v tabulce č. 1 s nadstandardním vybavením, snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením. Pokud chybí konstrukce na stavbě uvedená v příslušné tabulce příl. č. 14, vynásobí se její objemový podíl koeficientem 1,852 a odečte se od } n. \\ (\text{pozn. neuvedené konstrukce jsou standardní})$$

pol.	konstrukce	objem. podíl	nadst.+ podst. -	chybí- navíc +	poznámka
15	vytápění	0,012		0,012	
celkem n				0,012 x 1,852 = 0,022	

$$K_4 = 1 + (0,54 \times 0,022) = 1,012 \quad K_4 = 1,012$$

$$K_5 - \text{koeficient polohový dle přílohy č. 20} \quad K_5 = 0,80$$

$$K_i - \text{koeficient změny cen staveb dle přílohy č. 41} \quad K_i = 2,968$$

Stáří a opotřebení:

Objekt byl postaven cca v roce 1987. Na objektu byla prováděna pravidelná údržba a opravy. Stáří je ke dni ocenění 37 let. Životnost 100 let. Opotřebení je vypočteno lineární metodou. Opotřebení: 37 %.

Výpočet ceny:

$$ZC - \text{základní ceny dle přílohy č. 2 za } 1 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru} = 2\,231,- \text{ Kč}$$

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

$$ZCU = 2\,231,- \times 0,939 \times 1,042 \times 0,788 \times 1,012 \times 0,80 \times 2,968 = 4\,133,30 \text{ Kč}$$

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - o/100)$$

$$CS_N = 4\,133,30 \times 253,80 \text{ m}^3 \times (1 - 37/100) = 660\,889,90 \text{ Kč}$$

$$CS = CS_N \times pp,$$

$$CS = 660\,889,90 \text{ Kč} \times 0,302 = 199\,588,70 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena objektu na parc. č. st. 365 ke dni ocenění (zaokrouhleno): } 199\,589,- \text{ Kč}$$

3. Pozemek parc. č. st. 365

Pozemek se bude oceňovat dle § 4.

Výpočet základní ceny pozemku:

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 \quad \text{kde}$$

ZC_v základní cena ZC_v stavebního pozemku v Kč za 1 m^2 vyjmenovaného okresu, okr. Nový Jičín, tab. č. 1, příl. č. 2., $ZC_v = 2\,233,- \text{ Kč/m}^2$

O_1 koeficient velikosti obce – obec Mošnov má 763 obyvatel

O_2 koeficient hospodářsko-správního významu obce – ostatní obce

O_3 koeficient polohy obce – ostatní případy

O_4 koeficient technické infrastruktury obce – elektřina, vodovod, kanalizace, plyn

O_5 koeficient dopravní obslužnosti obce – autobusová a železniční zastávka

O_6 koeficient občanské vybavenosti obce – základní vybavenost

$$ZC = 2\,233,- \times 0,65 \times 0,60 \times 0,80 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 = 628,80 \text{ Kč / m}^2$$

Základní cena se vynásobí indexem cenového porovnání dle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I \quad \text{kde } ZCU \text{ je základní cena upravená, } ZC \text{ je základní cena}$$

I je index cenového porovnání

$$I = I_T \times I_O \times I_P \quad \text{kde}$$

I_T - index trhu se stanoví dle vzorce: $I_T = P_6 \times (1 + \text{SUMA } P_i)$, P_i je hodnota kvalitativního pásma.

$$I_T = 1,00$$

I_O - index omezujících vlivů pozemku se stanoví dle vzorce: $I_O = 1 + \text{SUMA } P_i$, P_i je hodnota kvalit. pásma.

I_P - index polohy se stanoví dle vzorce: $I_P = P_1 \times (1 + \text{SUMA } P_i)$, kde P_i je hodnota kvalitativního pásma dle druhu hlavní stavby.

$$I_P = 0,302$$

Příloha 3, tab. č. 2

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,000
2	Svažitost pozemku a expozice	IV.	Svažitost terénu pozemku do 15 %, ostatní orientace	0,000
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,000
4	Ochranná pásma	I.	Mimo ochranná pásma	0,000
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,000
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,000
Celkem:				0,000

$$I_0 = 1 - 0,000 = 1,00$$

$$I = 1,00 \times 1,00 \times 0,302$$

$$I = 0,302$$

$$ZCU = ZC \times I$$

$$ZCU = 628,80 \text{ Kč} \times 0,302 = 189,90 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{Plocha pozemku: } 62 \text{ m}^2$$

$$\text{Cena pozemku: } 11\,773,80 \text{ Kč}$$

Cena pozemku parc. č. st. 365 ke dni ocenění (zaokrouhl.): 11 774,- Kč

4. REKAPITULACE CEN NEMOVITOSTÍ

- | | |
|--|--------------|
| 1. Objekt bez č.p. na parc. č. st. 365 | 199 589,- Kč |
| 2. Pozemek parc. č. st. 365 | 11 774,- Kč |

Cena zjištěná ke dni ocenění celkem (zaokrouhleno):	211 360,- Kč
--	---------------------

(slovy: dvěstějedenácttisíctřistašedesátkorunčeských).

POSUDEK II. CENA OBVYKLÁ

Ocenění porovnávací metodou

Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti. S přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu a způsobu využití.

1. Objekt bez čp/če na parc. č. st. 365

Jedná se přízemní, nepodsklepenou budovu s plochou střechou. Objekt slouží jako sklad elektro a baterií. Objekt je ke dni ocenění v průměrném stavebně technickém stavu. Byl postaven cca v roce 1987.

Nachází se v k. ú. Mošnov, obec Mošnov, okr. Nový Jičín. Objekt se nachází v oploceném areálu letiště Leoše Janáčka. Přístup je místní komunikace ul. Gen. Fajtla.

Zastavěná plocha: 54 m²
Užitná plocha: 42 m²
Plocha pozemku: 62 m²

Obdobné objekty se na trhu s nemovitostmi běžně nabízejí a prodávají (může jít i o větší garáže). Oceňovaný objekt se nachází v oploceném areálu letiště Leoše Janáčka, přístup k objektu je pouze přes kontrolu letištní ostrahy, tudíž není běžně přístupný pro veřejnost. Z toho důvodu je objekt na trhu s nemovitostmi neprodejný a není možnost ho porovnat s obdobnými prodanými nebo nabízenými objekty na prodej.

Ocenění cenovým porovnáním bude z výše uvedených důvodů určeno ve výši upravené ceny zjištěné na: 210 000,- Kč

Ocenění cenovým porovnáním

210 000,- Kč

(slovy:dvěstědesettisíckorunčeských)

C. Z Á V Ě R

Hodnocení:

Při stanovení ceny obvyklé byl brán zřetel na silné a slabé stránky nemovitosti s posouzením stavby na pozemku.

Silné stránky:

Nebyly určeny.

Slabé stránky:

Objekt se nachází v oploceném areálu letiště Leoše Janáčka v Mošnově.

Vzhledem k poloze nemovitosti a současné situaci na trhu nemovitostí v okolí k. ú. Mošnov a v obci Mošnov a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji cenu obvyklou nemovitostí:

**Pozemek parc. č. st. 365, jehož součástí je stavba bez čp/če - jiná stavba, k. ú.
Mošnov, obec Mošnov, okr. Nový Jičín,
ve výši:
210 000,- Kč**

(slovy:dvěstědesettisíckorunčeských)

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna.

otisk znalecké pečeti:

Podpis znalce:

Adresa znalce: Ing. Soňa Kalusová, Olbrachtova 11, 710 00 Slezská Ostrava



Z n a l e c k á d o l o ž k a

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 2. 12. 1999, č. j. Spr. 3485/99 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví - odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 038582/2024 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace a náhradu nákladů (náhradu mzdy) na základě přiložené likvidace.

Podpis znalce

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'S' and 'K'.

Přílohy:

1. Fotodokumentace – str. 10
2. Katastrální mapa, mapa – str. 11
3. LV č. 506 – první strana – str. 12





Katastrální mapa



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2023 00:00:00

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 568686 Mošnov

území: 699934 Mošnov

List vlastnictví: 506

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Právo hospodařit s majetkem státu

Řízení letového provozu České republiky, státní podnik 49710371
(ŘLP ČR, s.p.), Navigační 787, 25261 Jeneč

Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 365	62	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 365				
St. 385	139	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 385				
St. 648	741	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Mošnov, č.p. 419, doprava Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 648				
St. 649	40	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: bez čp/če, doprava Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 649				
822/8	142	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná ložisková území
822/145	35	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná ložisková území
822/146	20	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná ložisková území
822/147	1903	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná ložisková území
822/148	2223	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná ložisková území
822/149	10	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná ložisková území
822/150	10	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná ložisková území
1485	13	ostatní plocha	jiná plocha	
1486	15	ostatní plocha	jiná plocha	

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
bez čp/če	jiná st.	St. 384, LV 452	

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

