

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 4094/47/2020

Úkolem znalce je stanovit výši ceny obvyklého nájmu bytu v rodinném domě na ul. Generála Vlachého č. 51 v Mokřých Lazcích.



NEMOVITÁ VĚC: Byt v rodinném domě č. p. 51

Katastrální údaje : Kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Mokřé Lazce, k.ú. Mokřé Lazce
Adresa: Generála Vlachého 51, 747 62 Mokřé Lazce

VLASTNÍK: Obec Mokřé Lazce

Adresa: Pavla Křížkovského 188, 747 62 Mokřé Lazce

OBJEDNATEL: Obec Mokřé Lazce

Adresa: Pavla Křížkovského 188, 747 62 Mokřé Lazce

ZHOTOVITEL: Ing. František Císař

Adresa: U Sadu 293/25, 747 20 Vřesina u Hlučína

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny nájemného bytu (ocenění stávajícího stavu)

Stav ke dni: 19.10.2020

Datum místního šetření: 19.10.2020

Za přítomnosti: Znalce, p. starosty Františka Šteyera a p.

Počet stran: 10 stran

Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 3

Ve Vřesině u Hlučína, dne 23.10.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit výši ceny obvyklého nájmu bytu v rodinném domě na ul. Generála Vlachého 51 v Mokřých Lazcích.

Přehled podkladů

Objednávka Obce Mokré Lazce ze dne 19.10.2020
Výpis z katastru nemovitostí z LV č. 485 ze dne 19.10.2020
Smlouva o nájmu bytu v rodinném domě č. p. 51 ze dne 12.12.2018
Příloha č. 1 ke smlouvě o nájmu bytu ze dne 12.12.2018
Příloha č. 2 ke smlouvě o nájmu bytu ze dne 12.12.2018
Kolaudační rozhodnutí o povolení k užívání stavby - rodinného domu po provedených stavebních úpravách č. j. Výst.5526/98/Dv/G ze dne 2.12.1998, vydané Magistrátem města Opavy
Na dotaz znalce nebyly předloženy žádné další podklady k uvedeným nemovitostem

Vlastnické a evidenční údaje

Podle předložených podkladů je vlastníkem uvedené nemovitosti rodinného domu č. p. 51 s pozemkem parc. č. st. 109/2 a příslušenstvím Obec Mokré Lazce.

Místopis

Obec Mokré Lazce má 1146 obyvatel. Leží v okrese Opava. V obci je obecní úřad, pošta, obchod, škola, sportovní a kulturní zařízení.

Dopravní spojení autobusové a železniční.

| | | | | | |
|--|--|---|---|----------------------------------|--|
| Typ pozemku: | <input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha | <input type="checkbox"/> ostatní plocha | <input type="checkbox"/> orná půda | | |
| | <input type="checkbox"/> trvalé travní porosty | <input type="checkbox"/> zahrada | <input type="checkbox"/> jiný | | |
| Využití pozemků: | <input type="checkbox"/> RD | <input type="checkbox"/> byty | <input type="checkbox"/> rekr.objekt | <input type="checkbox"/> garáže | <input checked="" type="checkbox"/> jiné |
| Okolí: | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna | <input type="checkbox"/> nákupní zóna | <input type="checkbox"/> ostatní | |
| Přípojky: | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn | | |
| veř. / vl. | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> telefon | | | |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input type="checkbox"/> MHD | <input checked="" type="checkbox"/> železnice | <input checked="" type="checkbox"/> autobus | | |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | <input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř. | <input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř. | | | |
| Poloha v obci: | úzké centrum - jiný typ zástavby | | | | |
| Přístup k pozemku: | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace | <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace | | | |

Celkový popis

Předmětem ocenění je obvyklé nájemné bytu v rodinném domě č. p. 51 s příslušenstvím a pozemkem parc. č. st. 109/2 na ul. generála Vlachého v Mokřých Lazcích.

Jedná se o rodinný dům, který obsahuje předsíň, kuchyň, obývací pokoj, koupelnu s WC, pokoj a komoru.

Svislé konstrukce jsou zděné, podlahy obytných místností jsou z PVC. Podlahy ostatních místností jsou z PVC. V koupelně je sprchový kout, umývadlo, WC. Vnitřní obklady koupelny a kuchyně.

Krov je sedlový, střešní krytina plechová. Klempířské konstrukce úplné plechové titan-zinkové. Jsou provedeny přípojky inženýrských sítí.

V roce 1998 byly provedeny nově podlahy, stropy, střešní konstrukce včetně krytiny a klempířských konstrukcí, okna, elektroinstalace, zdravotní instalace, vodovod, rozvod plynu, vytápění plynovými topidly waw typ BETA 3.2.

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č. p. 51

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

| Název | Užitná plocha | | |
|------------------|----------------------|------|----------------------------|
| 1.N.P. | | | |
| Výčet místností: | plocha | koef | užitná plocha |
| předsíň | 8,98 m ² | 1,00 | 8,98 m ² |
| obývací pokoj | 17,47 m ² | 1,00 | 17,47 m ² |
| kuchyň | 14,80 m ² | 1,00 | 14,80 m ² |
| koupelna s WC | 6,29 m ² | 1,00 | 6,29 m ² |
| pokoj | 11,88 m ² | 1,00 | 11,88 m ² |
| komora | 11,76 m ² | 1,00 | 11,76 m ² |
| | | | 71,18 m² |
| | | | 71,18 m² |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|---------------------|------------------------------------|--------|
| 1.N.P. 6,40*16,93 = | 108,35 | 3,00 m |
| | 108,35 m² | |

Obestavěný prostor

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

| Typ | Název | Obestavěný prostor [m ³] |
|-----|------------------------------|--------------------------------------|
| NP | 1.N.P. 108,35*3,00 = | 325,05 |
| Z | krov 108,35*2,55/2 = | 138,15 |
| | Obestavěný prostor - celkem: | 463,20 m³ |

| Konstrukce | Popis |
|--------------------------|----------------------------|
| 1. Základy | základové pásy bez izolace |
| 2. Zdivo | zděné tl. 45 cm a více |
| 3. Stropy | dřevěné trámové |
| 4. Střecha | střecha sedlová |
| 5. Krytina | pozinkovaný plech |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech |
| 7. Vnitřní omítky | dvouvrstvé vápenné omítky |
| 8. Fasádní omítky | vápenná štuková |
| 9. Vnější obklady | chybí |
| 10. Vnitřní obklady | keramické obklady |
| 11. Schody | chybí |
| 12. Dveře | hladké plné nebo prosklené |

| | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| 13. Okna | dvojitá špaletová |
| 14. Podlahy obytných místností | PVC |
| 15. Podlahy ostatních místností | PVC |
| 16. Vytápění | WAW |
| 17. Elektroinstalace | světelná, třífázová |
| 18. Bleskosvod | chybí |
| 19. Rozvod vody | studená a teplá |
| 20. Zdroj teplé vody | elektrický bojler |
| 21. Instalace plynu | zemní plyn |
| 22. Kanalizace | částečné odkanalizování |
| 23. Vybavení kuchyně | plynový sporák |
| 24. Vnitřní vybavení | umyvadlo, sprchový kout, WC |
| 25. Záchod | splachovací |
| 26. Ostatní | rozvod antén |

| | |
|------------------|-------------------------|
| Jednotková cena | 5 500 Kč/m ³ |
| Množství | 463,20 m ³ |
| Reprodukční cena | 2 547 579 Kč |

| Konstrukce | Obj. podíl [%] | Standardní cena [Kč] | Upravená cena [Kč] | Upravený obj. podíl [%] |
|---------------------------------|----------------|----------------------|--------------------|-------------------------|
| 1. Základy | 8,20 | 208 902 | 208 902 | 8,38 |
| 2. Zdivo | 21,20 | 540 087 | 540 087 | 21,65 |
| 3. Stropy | 7,90 | 201 259 | 201 259 | 8,07 |
| 4. Střecha | 7,30 | 185 973 | 185 973 | 7,46 |
| 5. Krytina | 3,40 | 86 618 | 86 618 | 3,47 |
| 6. Klempířské konstrukce | 0,90 | 22 928 | 22 928 | 0,92 |
| 7. Vnitřní omítky | 5,80 | 147 760 | 147 760 | 5,92 |
| 8. Fasádní omítky | 2,80 | 71 332 | 71 332 | 2,86 |
| 9. Vnější obklady | 0,50 | 12 738 | 0 | 0,00 |
| 10. Vnitřní obklady | 2,30 | 58 594 | 58 594 | 2,35 |
| 11. Schody | 1,00 | 25 476 | 0 | 0,00 |
| 12. Dveře | 3,20 | 81 523 | 81 523 | 3,27 |
| 13. Okna | 5,20 | 132 474 | 132 474 | 5,31 |
| 14. Podlahy obytných místností | 2,20 | 56 047 | 56 047 | 2,25 |
| 15. Podlahy ostatních místností | 1,00 | 25 476 | 25 476 | 1,02 |
| 16. Vytápění | 5,20 | 132 474 | 132 474 | 5,31 |
| 17. Elektroinstalace | 4,30 | 109 546 | 109 546 | 4,39 |
| 18. Bleskosvod | 0,60 | 15 285 | 0 | 0,00 |
| 19. Rozvod vody | 3,20 | 81 523 | 81 523 | 3,27 |
| 20. Zdroj teplé vody | 1,90 | 48 404 | 48 404 | 1,94 |
| 21. Instalace plynu | 0,50 | 12 738 | 12 738 | 0,51 |
| 22. Kanalizace | 3,10 | 78 975 | 78 975 | 3,17 |
| 23. Vybavení kuchyně | 0,50 | 12 738 | 12 738 | 0,51 |
| 24. Vnitřní vybavení | 4,10 | 104 451 | 104 451 | 4,19 |
| 25. Záchod | 0,30 | 7 643 | 7 643 | 0,31 |
| 26. Ostatní | 3,40 | 86 618 | 86 618 | 3,47 |
| Upravená reprodukční cena | | | 2 494 080 Kč | |

Množství

463,20 m³

Základní upravená jedn. cena

(JC)

5 385 Kč/m³**Výpočet opotřebení analytickou metodou**

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

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

| Konstrukce, vybavení | OP [%] | Část [%] | UP [%] | PP [%] | Stáří | Živ. | Opotř. části | Opotř. z celku |
|---|-----------|-------------|---------------|-----------|--------------------|------|-----------------|-------------------|
| 1. Základy | S 8,38 | 100,00 | 8,38 | 8,38 | 90 | 175 | 51,43 | 4,3098 |
| 2. Zdivo | S 21,65 | 100,00 | 21,65 | 21,65 | 90 | 140 | 64,29 | 13,9188 |
| 3. Stropy | S 8,07 | 100,00 | 8,07 | 8,07 | 22 | 140 | 15,71 | 1,2678 |
| 4. Střecha | S 7,46 | 100,00 | 7,46 | 7,46 | 22 | 110 | 20,00 | 1,4920 |
| 5. Krytina | S 3,47 | 100,00 | 3,47 | 3,47 | 22 | 60 | 36,67 | 1,2724 |
| 6. Klempířské konstrukce | S 0,92 | 100,00 | 0,92 | 0,92 | 22 | 55 | 40,00 | 0,3680 |
| 7. Vnitřní omítky | S 5,92 | 50,00 | 2,96 | 2,96 | 50 | 65 | 76,92 | 2,2768 |
| 7. Vnitřní omítky | S 5,92 | 50,00 | 2,96 | 2,96 | 22 | 65 | 33,85 | 1,0020 |
| 8. Fasádní omítky | S 2,86 | 100,00 | 2,86 | 2,86 | 50 | 50 | 100,00 | 2,8600 |
| 10. Vnitřní obklady | S 2,35 | 100,00 | 2,35 | 2,35 | 22 | 40 | 55,00 | 1,2925 |
| 12. Dveře | S 3,27 | 100,00 | 3,27 | 3,27 | 50 | 90 | 55,56 | 1,8168 |
| 13. Okna | S 5,31 | 100,00 | 5,31 | 5,31 | 22 | 65 | 33,85 | 1,7974 |
| 14. Podlahy obytných místností | S 2,25 | 100,00 | 2,25 | 2,25 | 22 | 47 | 46,81 | 1,0532 |
| 15. Podlahy ostatních místností | S 1,02 | 100,00 | 1,02 | 1,02 | 22 | 47 | 46,81 | 0,4775 |
| 16. Vytápění | S 5,31 | 100,00 | 5,31 | 5,31 | 22 | 35 | 62,86 | 3,3379 |
| 17. Elektroinstalace | S 4,39 | 100,00 | 4,39 | 4,39 | 22 | 37 | 59,46 | 2,6103 |
| 19. Rozvod vody | S 3,27 | 100,00 | 3,27 | 3,27 | 22 | 35 | 62,86 | 2,0555 |
| 20. Zdroj teplé vody | S 1,94 | 100,00 | 1,94 | 1,94 | 22 | 30 | 73,33 | 1,4226 |
| 21. Instalace plynu | S 0,51 | 100,00 | 0,51 | 0,51 | 22 | 35 | 62,86 | 0,3206 |
| 22. Kanalizace | S 3,17 | 100,00 | 3,17 | 3,17 | 22 | 45 | 48,89 | 1,5498 |
| 23. Vybavení kuchyně | S 0,51 | 100,00 | 0,51 | 0,51 | 22 | 22 | 100,00 | 0,5100 |
| 24. Vnitřní vybavení | S 4,19 | 100,00 | 4,19 | 4,19 | 22 | 45 | 48,89 | 2,0485 |
| 25. Záchod | S 0,31 | 100,00 | 0,31 | 0,31 | 22 | 45 | 48,89 | 0,1516 |
| 26. Ostatní | S 3,47 | 100,00 | 3,47 | 3,47 | 22 | 55 | 40,00 | 1,3880 |
| Součet upravených objemových podílů: | | | 100,00 | | Opotřebení: | | | 50,6000 |

Ocenění

| | | |
|-----------------------------------|----------------------|------------------|
| Zastavěná plocha (ZP) | [m ²] | 108 |
| Užitná plocha (UP) | [m ²] | 71 |
| Obestavěný prostor (OP) | [m ³] | 463,20 |
| Základní upravená jedn. cena (JC) | [Kč/m ³] | 5 385 |
| Rozestavěnost | % | 100,00 |
| Upravená cena (RC) | [Kč/m ³] | 5 385 |
| Reprodukční hodnota (RC * OP) | [Kč] | 2 494 312 |
| Stáří | roků | |
| Další životnost | roků | |
| Opotřebení | % | 50,60 |
| Věcná hodnota (VH) | [Kč] | 1 232 190 |

Výpočet obvyklého nájemného porovnávací metodou

Údaje o pronájmu bytových jednotek v netypových zděných domech

| Lok. (č. bytu) | výměra (m ²) | výše nájmu (Kč/měs) | výše nájmu (Kč/m ² /měs) |
|------------------------|--------------------------|---------------------|-------------------------------------|
| 1. Byt 3+1 v Hrabyni | 47,43 | 2 700 | 56,93 |
| 2. Byt 3+1 v Závadě | 83,65 | 1 495 | 17,87 |
| 3. Byt 3+1 v Kravařích | 140,00 | 10 000 | 71,43 |
| 4. Byt 3+1 v Závadě | 88,44 | 1 495 | 16,90 |
| 5. Byt 3+1 v Hrabyni | 82,09 | 4 500 | 54,82 |

Průměrný nájem bytových jednotek v netypových zděných domech situovaných v obci Hrabyně a Závada získané z nabídkových cen v realitní inzerci činí: $56,93 + 17,87 + 71,43 + 16,90 + 54,82 = 217,95 : 5 = 43,59$ Kč/m²/měs

Úprava jednotkové ceny koeficientem na zdroj ceny: $43,59$ Kč/m²/měs $\times 0,80 = 34,87$ Kč/m²/měs

Obvyklá výše nájmu obecního bytu v rodinném domě na ul. Generála Vlachého 51 v Mokrých Lazcích činí ke dni ocenění: $71,18$ m² $\times 34,87$ Kč/m²/měs = $2 482,05$ Kč/měs, zaokrouhleno

2 482 Kč/měs

slovy: **dvatisícečtyřistaosmdesát dva Kč**

Podklady a přílohy:

Fotodokumentace 1 strana
LV č. 485 2 strany

Ve Vřesině u Hlučína 23.10.2020

Ing. František Císař
U Sadu 293/25
747 20 Vřesina u Hlučína



Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 30.1.1990, č.j. Spr. 1176/90, pro základní obor 1.) ekonomika, 2.) stavebnictví, pro odvětví 1.) ceny a odhady nemovitostí, 2.) stavby obytné, stavební odvětví různá, specializace pozemní stavby

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. **4094/47/2020** znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. **4094/47/2020**.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.10.2020 08:15:03

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 508373 Mokrý Lazce

Kat.území: 698237 Mokrý Lazce

List vlastnictví: 485

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

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Obec Mokrý Lazce, Pavla Křížkovského 158, 74762 Mokrý Lazce

00300462

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Spůsob využití

Spůsob ochrany

St. 109/2

228 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Mokrý Lazce, č.p. 51, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 109/2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výmár obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 109/2

o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: St. 109/2

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva (dohoda) V1 3653/1995 Kupní smlouva, vklad ze dne 28.11.1995.

POLVZ:8/1996

Z-9400008/1996-806

Pro: Obec Mokrý Lazce, Pavla Křížkovského 158, 74762 Mokrý Lazce

RČ/IČO: 00300462

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ze dne 24.5.1991.

POLVZ:64/1998

Z-9400064/1998-806

Pro: Obec Mokrý Lazce, Pavla Křížkovského 158, 74762 Mokrý Lazce

RČ/IČO: 00300462

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Fotodokumentace



Kuchyň



Koupelna



Vstup do domu

