

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 4095/48/2020

Úkolem znalce je stanovit výši ceny obvyklého nájmu obecního bytu v budově na ul. Generála Vlachého č. p. 121 v Mokřých Lazcích.



NEMOVITÁ VĚC:	Byt č. 1
Katastrální údaje :	Kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Mokré Lazce, k.ú. Mokré Lazce
Adresa:	Generála Vlachého 121, 747 62 Mokré Lazce
VLASTNÍK:	Obec Mokré Lazce
Adresa:	Pavla Křížkovského 188, 747 62 Mokré Lazce
OBJEDNATEL:	Obec Mokré Lazce
Adresa:	Pavla Křížkovského 188, 747 62 Mokré Lazce
ZHOTOVITEL:	Ing. František Císař
Adresa:	U Sadu 293/25, 747 20 Vřesina u Hlučína
ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro stanovení obvyklé ceny (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: 8 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 obecního bytu v budově na ul. Generála Vlachého č. p. 121 v Mokřých Lazcích.

Přehled podkladů

Objednávka Obce Mokřé Lazce ze dne 19.10.2020

Výpis z katastru nemovitostí z LV č. 485 ze dne 19.10.2020

Smlouva o nájmu bytu č. 1 v budově č. p. 121 ze dne 10.11.2016

Příloha č. 1 ke smlouvě o nájmu bytu č. 1 ze dne 10.11.2016

Příloha č. 2 ke smlouvě o nájmu bytu č. 1 ze dne 10.11.2016

Kolaudační rozhodnutí o povolení k užívání stavby - přístavby, nástavby a stavebních úprav objektu občanské vybavenosti Mokřé Lazce, Generála Vlachého 121, č. j. Výst. 4385/2001/Dv., ze dne 15.10.2001 vydané Magistrátem města Opavy

Protokol o předání a převzetí bytu s datem 10.11.2016

Na dotaz znalce nebyly předloženy žádné další podklady k uvedeným nemovitostem

Vlastnické a evidenční údaje

Podle předložených podkladů je vlastníkem uvedené nemovitosti občanské vybavenosti Obec Mokřé Lazce.

Místopis

Obec Mokřé 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:	širší centrum - zástavba RD				
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

Celkový popis

Předmětem ocenění je byt č. 1 v budově občanské vybavenosti č. p. 121.

Jedná se o byt, který obsahuje chodbu, kuchyň, obývací pokoj, spíž, koupelnu, WC, pokoj, technickou místnost, pokoj a komoru.

Svislé konstrukce jsou zděné, podlahy obytných místností jsou z laminátových lamel a PVC.

Podlahy ostatních místností jsou z keramické dlažby a PVC. V koupelně je vana, dvě umývadla. V technické místnosti je plynový kotel Dakon DUA s ohřevem TUV. Splachovací WC kombi. Vnitřní obklady kuchyně, koupelny a WC.

OCENĚNÍ

Výpočet věcné hodnoty stavby

Byt č. 1

Věcná hodnota dle THU

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
chodba	Obytné prostory	15,66 m ²	1,00	15,66 m ²
obývací pokoj	Obytné prostory	29,15 m ²	1,00	29,15 m ²
kuchyň	Obytné prostory	16,93 m ²	1,00	16,93 m ²
spíž	Obytné prostory	1,68 m ²	1,00	1,68 m ²
koupelna	Obytné prostory	4,17 m ²	1,00	4,17 m ²
pokoj	Obytné prostory	19,09 m ²	1,00	19,09 m ²
pokoj	Obytné prostory	20,32 m ²	1,00	20,32 m ²
WC	Obytné prostory	2,43 m ²	1,00	2,43 m ²
technická místnost	Obytné prostory	5,13 m ²	0,50	2,56 m ²
komora	Obytné prostory	1,70 m ²	1,00	1,70 m ²
Celková podlahová plocha		116,25 m²		113,68 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více
3. Stropy	železobetonové
4. Krov, střecha	krov dřevěný sbíjený
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové stříkané
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové, keramická dlažba
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené
12. Vrata	chybí
13. Okna	dřevěná zdvojená
14. Povrchy podlah	laminátová plovoucí podlaha
15. Vytápění	etážové, plynový kotel
16. Elektroinstalace	světelná
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé vody v plastu
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	plynový kotel se zásobníkem
22. Vybavení kuchyní	plynová varná deska
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	dígestoře, rozvod antén
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	2 611 Kč/m ²
Podlahová plocha	113,68 m ²
Reprodukční cena	296 824 Kč

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: $56,93 + 17,87 + 71,43 + 16,90 + 54,82 = 217,95 : 5 = 43,59 \text{ Kč/m}^2/\text{měs}$

Úprava jednotkové ceny koeficientem na zdroj ceny: $43,59 \text{ Kč/m}^2/\text{měs} \times 0,80 = 34,87 \text{ Kč/m}^2/\text{měs}$

Obvyklá výše nájmu obecního bytu v rodinném domě na ul. Generála Vlachého 12151 v Mokrých Lazcích činí ke dni ocenění: $113,68 \text{ m}^2 \times 34,87 \text{ Kč/m}^2/\text{měs} = 3 964,02 \text{ Kč/měs}$, zaokrouhлено

3 964 Kč/měs

slovy: **třítisícdevětsetšedesátčtyři 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. **4095/48/2020** znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. **4095/48/2020**.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.10.2006 08:15:03

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupů 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[m ²]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob užití
St. 97/1	896	zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: Mokrý Lazce, č.p. 121, obč.vyb.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 97/1

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

C Věcná práva zatěžující nemovitost: v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: St. 97/1

o **Změna číslování parcel**

Povinnost k

Parcela: St. 97/1

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

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

ROZČÍS: 00300462

o **Kolaudační rozhodnutí Výst.-22423/2006 /Dv na přístavbu,nástavbu a stavební úpravy ze dne 11.10.2006. Právní moc ke dni 11.10.2006.**

Z-15899/2006-806

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

ROZČÍS: 00300462

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.10.2020 08:15:03

Okres: C20805 Opava Obec: 508373 Mokrý Lazce
Kat.území: 698237 Mokrý Lazce List vlastnictví: 485
V kat. území jsou pozemky vedány ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SČÚ

Vyhotoveno: 19.10.2020 08:15:03

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.
strana 1

Fotodokumentace



Kuchyň



Koupelna



Vstup do bytu

