

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 4093/46/2020

Úkolem znalce je stanovit výši ceny obvyklého nájmu obecního bytu č. 1 v budově MŠ, Hájová 271 v Mokřých Lazcích.



NEMOVITÁ VĚC: Byt č. 1

Katastrální údaje : Kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Mokré Lazce, k.ú. Mokré Lazce
Adresa: Hájová 271, 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: Stanovení obvyklé výše nájmu bytu č. 1

Stav ke dni: 19.10.2020

Datum místního šetření: 19.10.2020

Za přítomnosti: Znalce, p. starosty Františka Šteyera a

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 č. 1 v budově MŠ, Hájová 271 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 č. 1 v budově č. p. 271 ze dne 31.7.2017

Příloha č. 1 ke smlouvě o nájmu bytu č. 1 ze dne 31.7.2017

Příloha č. 2 ke smlouvě o nájmu bytu č. 1 ze dne 31.7.2017

Kolaudační rozhodnutí o povolení k užívání stavby mateřské školy č. j. Výst./3519/96/Dv/V ze dne 30.8.1996, 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 mateřské školy 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 byt č. 1 v budově mateřské školy na ul. Hájové č. p. 271 v Mokřých Lazcích. Jedná se o byt, který obsahuje zádveří, předsíň, kuchyň, obývací pokoj, jídelnu, spíž, pokoj, ložnici, koupelnu, WC a mimo byt v 1.P.P. sklep.

Svislé konstrukce jsou zděné, podlahy obytných místností jsou z laminátových lamel, PVC a koberců. Podlahy ostatních místností jsou z keramické dlažby, ve sklepech z betonové mazaniny. V koupelně je vana, dvě umývadla, plynový kotel BAXI s ohřevem TUV. Splachovací WC kombi. Vnitřní obklady 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
Zádveří	Obytné prostory	5,23 m ²	1,00	5,23 m ²
Předsíň	Obytné prostory	14,80 m ²	1,00	14,80 m ²
obývací pokoj	Obytné prostory	22,81 m ²	1,00	22,81 m ²
kuchyň	Obytné prostory	7,54 m ²	1,00	7,54 m ²
spíž	Obytné prostory	1,86 m ²	1,00	1,86 m ²
jídelna	Obytné prostory	11,15 m ²	1,00	11,15 m ²
pokoj	Obytné prostory	18,79 m ²	1,00	18,79 m ²
ložnice	Obytné prostory	17,57 m ²	1,00	17,57 m ²
koupelna	Obytné prostory	11,44 m ²	1,00	11,44 m ²
WC	Obytné prostory	1,25 m ²	1,00	1,25 m ²
sklep	Obytné prostory	4,14 m ²	0,50	2,07 m ²
Celková podlahová plocha		116,57 m²		114,50 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	pálená krytina
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	plynový sporák
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana
24. Výtahy	chybí

25. Ostatní	digestoře, rozvod antén
26. Instalační pref. jádra	chybí

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	114,50
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	2 538
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	290 604
Stáří	roků	24
Další životnost	roků	76
Opotřebení	%	24,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	220 859

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 č. 1 v budově MŠ, Hájová 271 v Mokřých Lazcích činí ke dni ocenění: $114,50 \text{ m}^2 \times 34,87 \text{ Kč/m}^2/\text{měs} = 3 992,84 \text{ Kč/měs}$, zaokrouhleno

3 993 Kč/měs

slovy: **třítisícdevětsetdevadesáttři 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. **4093/46/2020** znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. **4093/46/2020**.

Fotodokumentace



Kuchyň



Koupelna



Vstup do bytu

