

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5698-004/22

O ceně tržního nájemného - budova č.p. 1340 v k.ú. Ústí nad Labem, v obci Ústí nad Labem

Objednatel znaleckého posudku:

Statutární město Ústí nad Labem
Velká Hradební 2336/8
400 01 Ústí nad Labem

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé nájemní ceny na žádost
objednatele

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb., podle stavu ke dni 10.12.2021 znalecký posudek vypracoval:

Mgr. Ota Zeman
Hoření 2423/3
400 11 Ústí nad Labem
telefon: 602 461820
e-mail: reality.zeman@volny.cz

Počet stran: 10 včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Ústí nad Labem 5.1.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o tržní nájemní ceně nemovitostí - budova č.p. 1340 v k.ú. Ústí nad Labem, Horova ul.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení tržního nájemného pro potřeby objednatele

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.12.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č. 1 pro obec Ústí nad Labem, katastrální území Ústí nad Labem
- snímek katastrální mapy
- pasportizace domu
- územní plán
- aktuální informace z KN
- informace objednatele
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

stanovení nájemného porovnáním

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	budova č.p.1340 - nájemné
Adresa předmětu ocenění:	Horova 1340/10 400 01 Ústí nad Labem
LV:	1
Kraj:	Ústecký
Okres:	Ústí nad Labem
Obec:	Ústí nad Labem
Katastrální území:	Ústí nad Labem
Počet obyvatel:	92 716

Vlastnické a evidenční údaje

Statutární město Ústí nad Labem, RČ/IČO: 00081531, Velká Hradební 2336/8, 400 01 Ústí nad Labem, podíl 1 / 1
dle LV č. 1 a prohlášení objednatele
ke dni ocenění:

část B1, C, D (jiná práva, zápisy na LV, omezení vlastnického práva)
- bez zápisu

Celkový popis nemovité věci

Ústí nad Labem je statutární město s veškerým základním a vyšším vybavením. Počet obyvatel ke dni ocenění je dle Lexikonu měst a obcí 96 070. Město Ústí nad Labem je průmyslového charakteru (především chemický lehký průmysl). Doprava ve městě je autobusová a trolejbusová. Z hlediska regionálního je důležitým dopravním uzlem (budoucí dálnice D8, železnice, lodní labská doprava s překladištěm).

Objekt Horova ul. č. 1340/1 je podsklepená, řadová vnitřní budova s pěti nadzemními podlažími, lokalizovaná na st.p.č. 1763 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 477 m². Poloha tohoto objektu je výhodná, jedná se prakticky o centrum krajského města Ústí nad Labem, v dosahu je stanice MHD, obchody, služby.

Celkově zastavěná plocha je 291 m², obstavený prostor má 4 624 m³. Jedná se o cihlovou stavbu z první poloviny minulého století se sklonitou střechou. Budova je s výtahem.

1.PP obsahuje sklady, sociální zařízení, archiv, zasedací místnost technické zázemí, chodby. Celková využitelná plocha k pronájmu je 139 m².

V.1.NP se nachází vstupní chodba, sociální zázemí včetně kuchyňky, sedm dalších místností vhodných jako kancelářské zázemí. Celková využitelná plocha k pronájmu je 190 m².

V 2.NP je chodba, sociální zázemí včetně kuchyňky, sedm dalších místností vhodných jako kancelářské zázemí. Celková využitelná plocha k pronájmu je 164 m².

3. NP chodba, sociální zázemí včetně kuchyňky, sedm dalších místností vhodných jako kancelářské zázemí. Celková využitelná plocha k pronájmu je 170 m².

4.NP chodba, sociální zázemí včetně kuchyňky, šest dalších místností vhodných jako kancelářské zázemí. Celková využitelná plocha k pronájmu je 190 m².

5.NP chodba, sociální zázemí včetně kuchyňky, šest dalších místností vhodných jako kancelářské

zázemí. Celková využitelná plocha k pronájmu je 190 m².

Stavebně technický stav

Celkově v dobrém stavu, po průběžných rekonstrukcích a opravách.

3.2. Obsah

Stanovení tržního nájemného – budova č.p. 1163, Lidické nám. 2, 400 01 Ústí nad Labem

4. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Cena obvyklá – nájemní

Obvyklá nájemní cena budovy je stanovena součtem obvyklých nájemních cen jednotlivých podlaží. Pro 1.NP -5.NP nelze odlišovat vzhledem k existenci výtahu. Do celkové plochy podlaží byly zahrnuty plochy pronajímatelných místností včetně soc. zázemí, nebyly zahrnuty chodby. Základní popis budovy viz odst. 3 - Nález.

Porovnávané objekty a jejich nájemní ceny jsou převzaty z nájemních smluv poskytnuté realitní kanceláří Reality Pacovská /Pařížská, Revoluční, Dlouhá/ a ze serveru Cenová mapa, /Ikarus 21 /Moskevská, Masarykova/ -K1. Tržní ceny jsou upraveny dalšími koeficienty, tj. především dle velikosti a možného využití. Hodnoty jsou dále upraveny dle lokalizace podle pater.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Pařížská		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Lokalita		0,90	
K3 Velikost		0,80	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Celkový technický stav		1,00	
K6 Využití		0,90	
Cena		Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 080 Kč		0,65	702 Kč

Název:	Revoluční		
Popis:	p.p.č.398/8		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Lokalita		0,90	
K3 Velikost		0,80	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Celkový technický stav		1,00	
K6 Využití		0,90	
Cena		Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 100 Kč		0,65	715 Kč

Název:	Dlouhá		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Lokalita		0,90	
K3 Velikost		0,80	

K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Celkový technický stav	0,90	
K6 Využití	0,90	
Zdůvodnění koeficientu Kc:		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 000 Kč	0,52	1 040 Kč

Název: Moskevská		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Lokalita	1,00	
K3 Velikost	0,80	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový technický stav	1,00	
K6 Využití	0,90	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 836 Kč	0,72	1 322 Kč

Název: Masarykova		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Lokalita	0,90	
K3 Velikost	0,80	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový technický stav	1,00	
K6 Využití	0,90	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 752 Kč	0,65	1 139 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	702 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	984 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 322 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	984 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	984 Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení obvyklého nájemného v místě a čase prohlídky nemovitosti

Roční nájemné 1.PP 139 m²*984,-Kč/1 m²*0,8 /koeficient 1.PP/ = 109 420,80,-Kč

1.NP 159 m²*984 = 156 456,- Kč

2.NP 165 m² * 984,- = 162 360,-Kč

3.NP 170 m² *984,- = 167 280,- Kč

4.NP 190 m²*984,- = 186 960,- Kč

5.NP 190 m²*984,-*0,80 /koeficient podkroví/ = 149 568,-Kč.

celkem 932 044,80,-Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení za rok : 932 040,- Kč

slovy: Devětsetřicetdvatisícčtyřicet Kč

Výsledná cena za měsíc : 77 670,- Kč

slovy: Sedmdesátsedmtisícšestsetmdesát Kč

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 30.května 2001 pod č.j. Spr 3533/2001 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5698-004/22 evidence posudků.

Ústí nad Labem 5.1.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Mgr. Ota Zeman
Hoření 2423/3
400 11 Ústí nad Labem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.12.