

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5693-183/21

O ceně tržního nájemného - budova č.p. 1163 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: 9 včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Ústí nad Labem 14.12.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o tržní nájemní ceně nemovitostí - budova č.p. 1163 v k.ú. Ústí nad Labem, Lidické nám.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení tržního nájemného pro potřeby objednatele

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.12.2021.

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. 1163 – nájemné
Adresa předmětu ocenění: Lidické náměstí 1163/2
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 92 716. 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 Lidické nám. 1163/2 je podsklepená, řadová vnitřní budova se čtyřmi nadzemními podlažími, lokalizovaná na st.p.č. 2569 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 293 m². Poloha tohoto objektu je výhodná, jedná se o centrum krajského města Ústí nad Labem, v dosahu je stanice MHD, obchody, služby, divadlo, poblíž autobusové a železniční nádraží.

Půdorys budovy je cca 13,3 m x 24,2 m, celková výška 16,5 m. Jedná se o cihlovou stavbu z 30. let minulého století se sklonitou střechou - kombinací sedlová, valbové a pultové s asfaltovým šindelem. Budova je bez výtahu.

1.PP obsahuje sklad, místnosti technického zařízení zázemí pro údržbu, sociální zařízení, prostory bývalé sauny s bazénem a vestibul.

V.1.NP se nachází vstupní chodba, na ní navazuje vestibul s přístupem ke schodišti do 1.PP a ke vchodu na dvorek. Z vestibulu je vchod do čekáren, jednotlivých ordinací a na WC. Na západní straně je technická místnost pro úklid a sprchy, v severozápadní části jsou dvě místnosti rehabilitace. Přes dvorek je přístup do technické místnosti a malého skladu. V centru budovy je schodiště spojující jednotlivá podlaží.

V 2.NP je centrální chodba, na jižní straně tři kanceláře /místnosti ordinací/, na východní straně místnost čekárny vrchní sestry, vpravo od schodiště WC. Na východní straně je kuchyňka, sprcha a WC pro personál. Za kuchyňkou v severozápadní části je šatna sester a za ní sklad MTZ.

3. NP kopíruje 2.NP s tím, že nad zasedací místností je terasa.

4.NP je půda, ve které byla původně vestavěna místnost sloužící jako sklad /dle pasportizace, nyní odstraněna/.

Stavebně technický stav

Celkově v dobrém stavu, po průběžných rekonstrukcích a opravách. Původní krov nevykazuje známky napadení houbami ani hmyzem. na střeše byla vyměněna krytina, opravena fasáda budovy, vyměněna část dřevěných oken za plastová, zmodernizováno sociální zařízení., nové krytiny.

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, přičemž 1.PP a 4.NP nelze samostatně využívat ani pronajímat. V 1.PP jsou prostory bývalé sauny s bazénem, nyní nevyužívané, nefunkční, ve špatném technickém stavu. 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		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
1 080 Kč		0,72	778 Kč

Název:	Revoluční		
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
1 100 Kč		0,72	792 Kč

Název:	Dlouhá		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Lokalita		1,00	
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	0,58	1 160 Kč

Název: Moskevská		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Lokalita	1,05	
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	0,76	1 395 Kč

Název: Masarykova		
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
1 752 Kč	0,72	1 261 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	778 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 077 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 395 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	1 077 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	1 077 Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení obvyklého nájemného v místě a čase posudku

Roční nájemné 1.NP $194,50 \text{ m}^2 * 1077, -\text{Kč}/1 \text{ m}^2 = 209 476,50, -\text{Kč}$

2.NP $202,60 \text{ m}^2 * 1 077, -\text{Kč}/1 \text{ m}^2 = 218 200,20 \text{ Kč}$

3.NP $200,00 \text{ m}^2 * 1 077 * 0,90 / \text{koeficient 3.NP bez výtahu} / = 193 860, -\text{Kč}$

celkem 621 536,70,-Kč

Výsledná cena za rok : **621 540,- Kč**

slovy: Šestsetdvacetjedentisícpětsetčtyřicet Kč

Výsledná cena za měsíc : **51 795,- Kč**

slovy: Padesátjedentisícseřmsetdevadesátpět 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 5693-183/21 evidence posudků.

Ústí nad Labem 13.12.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.11.