

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5700-006/22

O ceně tržního nájemného - budova č.p. 521 v k.ú. Trmice, v obci Trmice

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: 8 včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Ústí nad Labem 6.1.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o tržní nájemní ceně nemovitostí - budova č.p. 521 v k.ú. Trmice, část Újezd.

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.800 1 pro obec Trmice, katastrální území Trmice
- snímek katastrální mapy
- 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.521 - nájemné
Adresa předmětu ocenění: Horská 521/46
400 04 Trmice
LV: 1
Kraj: Ústecký
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Trmice
Katastrální území: Trmice
Počet obyvatel: 3 353

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

Trmice jsou obec dle Lexikonu měst a obcí s 3 353 obyvateli, sousedí s krajským městem Ústí nad Labem a je s ním dopravně propojena.

Ústí nad Labem je statutární město s veškerým základním a vyšším vybavením. Současný počet obyvatel dle Lexikonu měst a obcí je 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 (dálnice D8, železnice, lodní labská doprava s překladištěm).

Objekt Horská ul. č.p. 521 je samostatně stojící budova se třemi podlažími, lokalizovaná na st.p.č. 1389 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 234 m². Jedná se o část obce Trmice - Újezd, který je lokalizován při jihovýchodním cípu Trmic. Vlastní objekt je cca 2 km od středu Trmic, problematické jsou zde veřejné přípojky i vlastní příkrý příjezd. Pro lokalizaci běžných nebytových prostor není tato lokalizace příliš výhodná.

Celkově zastavěná plocha je 234 m². Jedná se o zděnou stavbu z r. 1928, průběžně opravovanou, s nízkou sedlovou střechou.

1.NP obsahuje sklady, místnosti se speciálním vybavením, sociální zařízení, kanceláře, chodbu. V 2. NP bytová jednotka /soc. zařízení, 3 místnosti/ Celková využitelná plocha k pronájmu dle serveru Cenová mapa je 358 m²..

Stavebně technický stav

Celkově stav odpovídající stáří budovy, k dosažení vyššího standardu užívání jsou nutné průběžné rekonstrukce.

3.2. Obsah

Stanovení tržní ceny nájemní porovnáním a dle konzultací s realitní kanceláří

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

Pronájmy staveb obdobného charakteru nejsou v současné době v nabídce. Pro porovnání lze požit pronájmy starších rodinných domů. Stanovení je korigováno koeficienty, hlavně stavem a využitím.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	NadTočnou	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	
K2 Lokalita	0,70	
K3 Velikost	1,00	
K4 Provedení, celkový stav	1,00	
K5 využití	0,70	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
53 Kč	0,44	23 Kč

Název:	Habrovická	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce
K2 Lokalita	0,70	
K3 Velikost	1,00	
K4 Provedení, celkový stav	1,00	
K5 využití	0,70	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
111 Kč	0,44	49 Kč

Název:	Čajkovského	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce
K2 Lokalita	0,70	
K3 Velikost	1,00	
K4 Provedení, celkový stav	0,80	
K5 využití	0,70	
Zdůvodnění koeficientu Kc:		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
174 Kč	0,35	61 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	23 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	44 Kč/ks

Maximální jednotková porovnávací cena	61 Kč/ks
---------------------------------------	----------

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	44 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	44 Kč

Podlahová plocha domu /server Cenová mapa/358 m2

Cena pronájmu44*358= 15 752,-Kč

5. ZÁVĚR

Cena pronájmu budovy č.p. 521 měsíčně: 15 752,- Kč

slovy: Patnácttisícsešdesátdvě Kč

Cena pronájmu budovy č.p. 521 ročně: 189 024,- Kč

slovy: Jednostiosmdesátdevěttisícdvacetčtyři 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 5700-006/22 evidence posudků.

Ústí nad Labem 6.1.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.12.