

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 5701-007/22**

O ceně tržního nájemného - budova č.p. 50 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 6.1.2021

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Vypracovat znalecký posudek o tržní nájemní ceně nemovitostí - budova č.p. 50 v k.ú. Ústí nad Labem, Předmostí

## **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. 50 - nájemné  
Adresa předmětu ocenění: Předmostí 50/3  
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 Předmostí 50/3 je podsklepená, řadová koncová budova se třemi nadzemními podlažími, lokalizovaná na st.p.č. 2879 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 187 m<sup>2</sup>. Poloha tohoto objektu je výhodná, jedná se o centrum krajského města Ústí nad Labem, v dosahu je stanice MHD, obchody, služby, divadlo, poblíž železniční nádraží.

Půdorys budovy je 181 m<sup>2</sup>. Jedná se o cihlovou stavbu z 30. let minulého století se sklonitou střechou. Budova je napojena na veškeré veřejné přípojky, je bez výtahu.

1.PP sklepní místnosti zasažené povodněmi - nevyužitelné

V.1.NP hala, 3 kanceláře, 2 sklady, soc. zázemí - 2xWC a koupelna, kotelna. V centru budovy je schodiště spojující jednotlivá podlaží.

V 2.NP jsou 4 kanceláře, malý sklad, sociální zázemí - WC, šatny, umývárna koupelna.

3. NP 4 kanceláře, malý sklad, sociální zázemí - WC, šatny, umývárna koupelna.

4.NP je půda, zasedací místnost, archiv, sklad a šatny a chodba.

Stavebně technický stav

Celkově v dobrém stavu, po průběžných rekonstrukcích a opravách. Budova rekonstruovaná v r. 2011- 2013, provedeny drobné dispoziční změny, zejména úpravy šaten a hygienického zařízení.

## **3.2. Obsah**

Stanovení nájemní ceny – cena obvyklá

## **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

Obvyklá nájemní cena budovy je stanovena součtem obvyklých nájemních cen jednotlivých podlaží, přičemž 1.PP nelze využívat. 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.

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Pařížská</b>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
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	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>		<b>Upravená cena</b>
1 080 Kč	0,72		778 Kč

<b>Název:</b>	<b>Revoluční</b>		
<b>Popis:</b>	p.p.č.398/8		
<b>Použité koeficienty:</b>			
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	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>		<b>Upravená cena</b>
1 100 Kč	0,72		792 Kč

<b>Název:</b>	<b>Dlouhá</b>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Lokalita		1,00	
K3 Velikost		0,80	

K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Celkový technický stav	1,00	
K6 Využití	0,90	
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>		
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
2 000 Kč	0,65	1 300 Kč

<b>Název: Moskevská</b>		
<b>Použité koeficienty:</b>		
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	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
1 836 Kč	0,76	1 395 Kč

<b>Název: Masarykova</b>		
<b>Použité koeficienty:</b>		
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	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
1 752 Kč	0,72	1 261 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	778 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 105 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 395 Kč/ks

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>1 105 Kč/ks</b>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 105 Kč</b>



## 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení obvyklého nájemného v místě a čase posudku

Roční nájemné 1.NP  $100 \text{ m}^2 * 1105, -\text{Kč} / 1 \text{ m}^2 = 110\,500, -\text{Kč}$

2.NP  $105 \text{ m}^2 * 1\,105, -\text{Kč} / 1 \text{ m}^2 = 116\,025, -\text{Kč}$

3.NP  $108 \text{ m}^2 * 1\,105 * 0,90 / \text{koeficient 3.NP bez výtahu} / = 107\,406, -\text{Kč}$

4.NP  $90 \text{ m}^2 * 1\,105 * 0,90 / \text{koeficient 4.NP bez výtahu} / = 89\,505, -\text{Kč}$

celkem  $423\,436, -\text{Kč} / \text{Zaokrouhлено dle vyhlášky} 423\,440, -\text{Kč} /$

## 5. ZÁVĚR

**Výsledná nájemní cena roční:**

**423 440,- Kč**

slovy: Čtyřistadvacettisícčtyřistačtyřicet Kč

**Výsledná nájemní cena měsíční:**

**35 287,- Kč**

slovy: Třicetpěttisícdvěstěosmdesátsedm 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 5701-007/22 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.