

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 5699-005/22**

O ceně tržního nájemného - budova č.p. 230 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: 7 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. 230 v k.ú. Ústí nad Labem, Důlce.

## **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
- 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.230 - nájemné  
Adresa předmětu ocenění: Důlce 230/80  
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 Důlce čp. 230 je nepodsklepená, samostatně stojící budova s jedním nadzemním podlažím, lokalizovaná na st.p.č. 2765 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 256 m<sup>2</sup>. Poloha tohoto objektu je výhodná, jedná se prakticky o centrum krajského města Ústí nad Labem, v dosahu je stanice MHD, obchody, služby.

Jedná se o stavbu zděnou z r. 1978, vytápěnou.

Obsahuje vchod, středovou chodbu, rozlehlou dílnu, sociální zázemí a kanceláře. Celková využitelná plocha k pronájmu je 213 m<sup>2</sup>.

Stavebně technický stav

Celkově v dobrém stavu, po průběžných rekonstrukcích a opravách.

### 3.2. Obsah

Stanovení obvyklé ceny pronájmu

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### Obvyklá cena pronájmu

Obvyklá cena se stanovuje porovnáním. Porovnány byly nabízené pronájmy nebytových prostor . skladů a dílen v Ústí nad Labem nabízené na internetovém serveru Seznam.cz  
Odlišnosti upraveny koeficienty /K1=0,90 – nemovitosti nejsou dosud pronajaty/.

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Předlická</b>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny		0,90	
K2 Lokalita		1,00	
K3 Velikost		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Celkový technický stav		1,00	
<b>Cena</b>		<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
165 Kč		0,90	149 Kč

<b>Název:</b>	<b>Habrovická</b>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny		0,90	Zdroj: inzerce
K2 Lokalita		1,10	
K3 Velikost		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Celkový technický stav		1,00	
<b>Cena</b>		<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
93 Kč		0,99	92 Kč

<b>Název:</b>	<b>Drážďanská</b>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny		0,90	Zdroj: inzerce
K2 Lokalita		1,00	
K3 Velikost		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Celkový technický stav		1,00	

<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b>		
<b>Cena</b> 60 Kč	<b>Celkový koeficient K<sub>c</sub></b> 0,90	<b>Upravená cena</b> 54 Kč

<b>Název:</b>	<b>Janáčkova</b>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	
K2 Lokalita	1,10	
K3 Velikost	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový technický stav	1,00	
<b>Cena</b> 58 Kč	<b>Celkový koeficient K<sub>c</sub></b> 0,99	<b>Upravená cena</b> 57 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	54 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	88 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	149 Kč/ks

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>88 Kč/ks</b>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>88 Kč</b>

Cena pronájmu za 1 m<sup>2</sup> měsíčně 88,-Kč, tj. ročně 88\*12= 1 056,-Kč

Celková plocha 213 m<sup>2</sup>.

Roční pronájem .....213\*1056= 224 928,-Kč

Měsíční pronájem .....213\*88 = 18 744,-Kč

## 5. ZÁVĚR

**Výsledná obvyklá cena ročního pronájmu: 224 928,- Kč**

slovy: Dvěštedvacetčtyřitisícedevětsetdvacetosm Kč

**Výsledná obvyklá cena pronájmu - měsíčně: 18 744,- Kč**

slovy: Osmnácttisícdsmsetčtyřicetčtyři 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 5699-005/22 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.