

Okres : CZ0427 Ústí nad Labem
Obec : 554804 Ústí nad Labem
Část obce : 409421 Severní terasa
Kat.území : 774871 Ústí nad Labem

List vlastnictví : 3954

ZNALECKÝ POSUDEK
2829-30/2015
O CENĚ VĚCNÉHO BŘEMENE
UŽÍVÁNÍ NEBYTOVÝCH PROSTOR
Ústí nad Labem, Hoření 13, č. p. 3083

Objednatel : Univerzita Jana Evangelisty Purkyně
Pasteurova 3544/1, 400 96 Ústí nad Labem, **DIČ : CZ 44555601**
IČ : 44555601

Účel posudku : Pro potřeby organizace – cena věcného břemene užívání částí budovy.

Cenový předpis : Zákon č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku v aktuálním znění a vyhláška č.441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. Ministerstva financí České republiky.

Datum k němuž se provádí ocenění : 18.08.2015

Datum provedení místního šetření : 05.11. až 25.11.2013 a 18.08.2015

Účastníci místního šetření : Zástupci univerzity a znalec.

Posudek **Ing. P l i c h t a Petr, CSc**

vypracoval :

[REDACTED]

Datum vypracování : 18.09.2015

Předmět ocenění : Věcné břemeno užívání nebytových prostor.

Vlastník **Univerzita Jana Evangelisty Purkyně**
nemovitosti: **400 96 Ústí nad Labem, Pasteurova 3544/1.**

Znalecký posudek obsahuje 25 stran včetně 11 stran příloh a předává se objednateli ve dvou vyhotoveních.

0. PODKLADY

a. Předané objednatelem

- [01] - Projektová dokumentace – Prováděcí projekt - Krajská politická škola Ústí nad Labem- Severní terasa, Část A Krajský projektový Ústav Ústí n. L., č.zak. 2476/55-015-01, březen 1979.
- [02] - Projektová dokumentace – Prováděcí projekt - Krajská politická škola Ústí nad Labem- Severní terasa, Část B a Část C Krajský projektový Ústav Ústí n. Labem, č.zak. 2476/55-002-21, březen 1979.
- [03] - Skutečné provedení Krajské politické školy – Situace 1:500–Geodézie Liberec č.z. 204 38, 12.02.1986.
- [04] – UJEP Hoření 13- Ústí n.L. – Stavebně technický průzkum – Výkresová část – ARSA architektonicko – stavební atelier, Ing. arch. Josef Kvaš, duben 1999.
- [05] – Smlouvy o pronájmu Hoření - Přehled UJEP OHS Martin Malý 14.09.2015.
- [06] – Univerzita J.E. Purkyně, Pasteurova 3544/1, Ústí nad Labem, objednávka č. 2152240008 ze dne 16.09.2015.
- [07] - Přehled místností využívaných PF UJEP – Požadavek PF k 09.09.2015.
- [08] - Přehled místností využívaných PF UJEP – Požadavek OHS k 09.09.2015.
- [09] - Schematické půdorysy podlaží s vyznačením využívaných místností – Požadavek k 09.09.2015.
- [10] – Informace zástupců UJEP při jednání o využití budovy dne 10.09.2015.
- [11] – Pasport budovy vyhotovený k 08.1993.

b. Získané zpracovatelem

- [21] - Vlastní průzkum a zaměření ve dnech 05.11, 08.11, 14.11.2013 a 18.08.2015.
- [22] - Magistrát města Ústí nad Labem – Stavební archiv – konzultace dne 14.10.2013.
- [23] - Projektová dokumentace – Úvodní projekt -Krajská politická škola Ústí nad Labem, Krajský projektový ústav Ústí nad Labem z.č. 2473/45-004-01, květen 1978 – Stavební archiv Magistrátu města Ústí nad Labem.
- [24] – Stavební povolení MNV Ústí nad Labem, č.j. OÚPA 3285/78-Ši – 10.05.1979.
- [25] – Kolaudační rozhodnutí MNV Ústí nad Labem, č.j. OÚPA 1160/83-Ši – 02.05.1983.
- [26] - Územní plán města Ústí nad Labem, vyhláška č. 45/1996 platný do 31.12.2011.
- [27] - Územní plán města Ústí nad Labem platný od 01.01.2012.
- [28] – Znalecký posudek o ceně nemovitosti č. 2762-036/2013 z 11.12.2013, vyhotovili Ing. Pavel Hlavatý a Ing. Petr Plichta, CSc.
- [29] – Informace o nájemném školských zařízení v Ústí nad Labem 09.2015.
- [30] – Informace o nájemném administrativních budov v Ústí nad Labem 09.2016.
- [31] – Informace o nájemném internet „Seznam – Sreality cz“ dne 14.09.2015.
- [32] – Znalecký posudek o ceně nemovitosti budovy Univerzity J.E.Purkyně, Ústí n.L. Hoření 13, č.p. 3083 – číslo posudku 2821-22/2015, vyhotovil Ing. Petr Plichta, CSc.

1. N Á L E Z

1.1. Předmět ocenění

Předmětem ocenění je věcné břemeno užívání nebytových prostor v budově Hoření 13, č.p. 3083 dle specifikace požadavků Pedagogické fakulty a Odboru hospodářské správy Univerzity Jana Evangelisty Purkyně v Ústí nad Labem a to :

- Kanceláří
- Učeben
- Kabinetů
- Tělocvičen
- Dílen
- Skladů
- Garáže
- Komunikačních prostor
- Místností sociálního zázemí

Jednotlivé prostory v 1.p.p., 1.n.p., 2.n.p. a 3.n.p. jsou dále specifikovány včetně velikosti podlahových ploch v odstavci 2.2.2. tohoto posudku.

Doba trvání věcného břemene, dle zadání objednatele, se předpokládá 4 roky v návaznosti na novou výstavbu budov v univerzitním Kampusu v městské části Klíše.

1.2. Charakteristika obce

Ústí nad Labem je krajské a statutární město s 93 523 obyvateli. Je průmyslovým městem a přirozeným centrem průmyslového regionu pod Krušnými horami. Je významnou křižovatkou železničních tratí a silnic s říčním přístavem s překladištěm v městské části Krásné Březno. Po západním okraji města vede dálnice D8-Praha-Drážďany. Ve městě jsou veškeré instituce a zařízení odpovídající významu statutárního města. Jsou zde školy všech úrovní včetně Univerzity J.E.Purkyně. Ve městě je řada významných průmyslových podniků a organizací poskytujících služby. Ve městě je rozsáhlá síť linek městské hromadné dopravy autobusové a trolejbusové.

1.3. Poloha nemovitostí

Věcné břemeno užívání nebytových prostor se týká samostatně stojící budovy Hoření 13, č.p. 3083 v jednotném funkčním celku se společně oplocenými pozemky v území vymezeném ulicemi Hoření, Malátova, Bělehradská a Krušnohorská, které je podle původního i nového územního plánu určené pro bydlení a občanskou vybavenost. Území je mírně svažité jižním směrem mezi sídlištní zástavbou Severní Terasy a sídlištěm Skřivánek nad původní zástavbou města. V pěšky dostupných vzdálenostech je, vedle městského centra, veškerá základní i vyšší občanská vybavenost. Ve výše uvedených ulicích jsou vedené trasy městské hromadné dopravy s příslušnými zastávkami.

V místě jsou inženýrské sítě vodovodní, kanalizační, rozvod elektrické energie i zemního plynu, topný kanál napojený na centrální zásobování města teplem a podzemní vedení telekomunikačních sítí. Příjezd i přístup je z ulice Hoření. V rámci oploceného pozemku je parkoviště pro osobní automobily.

1.4. Historie stavby

Budova Hoření 3, č.p. 3083 s příslušenstvím byla postavená počátkem osmdesátých let 20. stol. na základě stavebního povolení MNV Ústí nad Labem, OÚPA 3285/78-Ši ze dne 10.05.1979 s kolaudačním rozhodnutím MNV Ústí nad Labem, OÚPA 1160/83-Ši ze dne 02.05.1983 jako Krajská politická škola. Počátkem devadesátých let 20. stol. přešla do majetku Univerzity J. E.Purkyně a pro potřeby „Univerzity“ je užívána ke dni místního šetření vyjma pronájmů firmě INFINITY ENERGY, s.r.o., firmě STEM/MARK, a.s., firmě Vratislava Brabence – kuchyně, rádiu EVROPA 2, Vodafone, Couf&Trapl, Metropolnet, Ing. Blahník, Sdružení Jóga, ČR-Centrum sportu MV, KS města Ústí nad Labem, USK Slávie a dalším. V ubytovací části budovy „A“ jsou pronájmy studentům univerzity a pronájmy případným společenským akcím.

Převážná část konstrukcí a vybavení budovy jsou původní. Drobné dispoziční změny zachovávají výměry užitné plochy a nemají vliv na hodnotu budovy. Ze stavebních úprav byly prováděné práce charakteru údržby a oprav.

Budova včetně venkovních úprav na společně oplocených pozemcích je udržovaná v dobrém technickém stavu.

2. POSUDEK

2.1. Popis budovy

2.1.1. Objemové a dispoziční řešení budovy

Oceňovaná budova je půdorysně i výškově členitá. V dokumentaci v podkladu [03] jsou uváděné tři části, jejichž označení „A“, „B“ a „C“ je užíváno i současnými provozovateli budovy a v tomto posudku je respektované. Budova je osazená na jihovýchodně orientovaném svahu s uličním průčelím orientovaným východním směrem souběžným s ulicí Hoření. Vstup pro personál a obsluhu včetně manipulačních ramp je v úrovni 1.p.p. ze zpevněných přístupových ploch. Hlavní vstup do centrální haly s recepcí je ze západního průčelí v úrovni 1.n.p. Vedlejší vstupy jsou ze severního a jižního štítu, při čemž venkovním schodištěm s vřetenovou zdí ze severního štítu je vedlejší samostatný vstup do 2.n.p. s „aulou“ a slouží i jako úniková cesta.

Pro celou budovu je charakteristická objemová skladba všech tří částí s výškou zástavby do 2.n.p. jako podnože výškové části „A“ o 13. n.p.

Část „A“.

Střední část obdélníkového půdorysu je podsklepená s dvanácti nadzemními podlažními, a ustupujícím technickým podlažím ve 13.n.p. střešní nástavby. 1.p.p., 1. a 2.n.p. jsou se železobetonovou monoliticky provedenou konstrukcí svislých a vodorovných nosných konstrukcí, která přesahuje jako podnož vrchní stavbu montovanou ze železobetonových plošných panelů.

V 1.p.p. je vstup pro personál, komunikační prostory se schodištěm, výtahy a vnitřní podélnou chodbou, sklady, archiv a učebna výtvarné výchovy při východním průčelí. Ze středové chodby je přístupné 1.p.p. v obou krajních částech „B“ a „C“.

V 1.n.p. je část hlavní vstupní haly s navazujícími přístupy do obou krajních částí budovy „B“ a „C“. Na halu navazuje recepce, společná šatna se sociálním zařízením a kancelářské místnosti, vnitřní komunikační prostory se schodištěm a výtahy.

Ve 2.n.p. jsou ze středové chodby přístupné kancelářské prostory se sociálním zázemím. Po průčelích na kancelářské místnosti navazují lodžie.

Ve 3.n.p. až 12.n.p. ze středové podélné chodby jsou přístupné jednotlivé pokoje s koupenou a WC, společenská místnost a chodba se schodištěm. Všechna podlaží jsou propojená dvěma výtahy. Pokoje ve 3.n.p. jsou v současné době využívány jako kanceláře.

Ve 13.n.p. nad technickým podlažím je strojovna výtahů, učebna, sklad, místnost pro radiokomunikace a sociální zařízení pro muže a ženy. 13.n.p. je přístupné pouze po zvláštním schodišti ze 12.n.p.

Část „B“.

Krajní jižní část má 1.p.p. členitého pravoúhlého půdorysu a vzhledem k tělocvičně je členité i vertikálně. 1.n.p. a 2.n.p. jsou obdélníkového půdorysu s rizalitem schodišťového prostoru při východním průčelí. Obě nadzemní podlaží půdorysně ustupují oproti 1.p.p., ve 2.n.p. je při napojení na část budovy „A“ při obou průčelích mělký půdorysný úskok.

V 1.p.p. je středová chodba s vyrovnávacím schodištěm a rampou vzhledem ke snížené úrovni podlahy o 0,90 m oproti podlaze části „A“. Tělocvična má podlahu sníženou o dalších 1,5 m a je přístupná po zvláštním schodišti. 1.p.p.části „B“ nemá schodiště do 1.n.p. části „B“. V p.p. jsou z výše uvedené chodby přístupné dále šatny se sociálním zázemím, další tělocvična pro gymnastiku, nářadovny, učebna a dílny.

V 1.n.p. jsou učebny a posluchárny s kabinety se sociálním zázemím a kanceláří, vše přístupné ze středové podélné chodby napojené na halu v objektu „A“ a navazující na dvouramenné schodiště do 2.n.p.

Ve 2.n.p. jsou rovněž učebny a posluchárny se sociálním zázemím, vše přístupné z podélné středové chodby napojené na objekt „A“.

Část „C“.

Krajní severní část má 1.p.p. obdélníkového půdorysu s rizalitem dvou garáží při východním uličním průčelí se samostatným vjezdem ze sníženého nádvoří. 1.n.p. má členitý pravoúhlý půdorys ustupující oproti 1.p.p. a 2.n.p. má přibližně čtvercový půdorys s pochozí terasou na střeše 1.n.p.

V 1.p.p. je technické zázemí budovy včetně výměňkové stanice a strojovny vzduchotechniky a skladové prostory včetně chladících boxů pro skladování potravin. Vnitřní komunikační prostory tvoří chodby s výtahem a dvouramenným schodištěm do 1.n.p., které navazují na vnitřní podélnou chodbu části „A“. Při východním průčelí jsou manipulační prostory s vnější rampou k zavážení zboží. 1.p.p. je přístupné z výše uvedené chodby v části „A“ a z manipulační rampy při východním průčelí.

V 2.n.p. je kuchyně se zázemím, jídelna a bufet. Kuchyně je v současné době využívána pouze pro úpravu dovážených jídel. Po jižním a západním obvodu podlaží je krytá terasa. Podlaží je přístupné z hlavní vstupní haly v části „A“. Podél jídelny je umístěné „representativní“ jednoramenné schodiště vedoucí do 2.n.p.

Ve 2.n.p. je prostorná hala kolem hlavního shromažďovacího prostoru školy „auly“ s navazujícím technickým a zdravotním zázemím.

2.1.2. Konstruktivní řešení budovy

Rozdělení budovy na části „A“, „B“ a „C“ odpovídá konstrukčnímu řešení dilatačních celků vzhledem k jejich rozdílné výšce zástavby. Část „A“ je podsklepená se třinácti nadzemními podlažími., části „B“ a „C“ jsou podsklepené se dvěma nadzemními podlažími.

Konstrukční řešení budovy je smíšené ze železobetonové monoliticky provedené konstrukce 1.p.p., 1.n.p. a v částech „B“ a „C“ i ve 2.n.p.. Část „A“ je od 3.n.p. montovaná z velkoplošných železobetonových dílců – panelů. Části „B“ a „C“ jsou provedené ze železobetonových monolitických skeletových konstrukcí vyjma střešní konstrukce nad tělocvičnou částí „B“, která

je ze předepnutých železobetonových panelů a střešní konstrukce nad „aulou“ v části „C“, která je z ocelových příhradových vazníků.

Středová část „A“ má konstrukci z příčně nosných stěn a vnitřních podélných stěn s neseným obvodovým pláštěm obou průčelí.

Celý objekt je založený na pilotách.

Konstrukce a vybavení jednotlivých částí jsou uvedené v podkladu [32] – Znalecký posudek o ceně nemovitosti budovy Univerzity J.E.Purkyně, Ústí n.L. Hoření 13, č.p. 3083.

Všechny části budovy jsou udržované a během místních šetření nebyly zjištěné zjevné vady a poruchy vyjma zatékání spárami ve štítech 2. až 13. n.p. části „A“ a porušenou povrchovou úpravou těchto štítů provedenou nástřikem. Původní okenní výplně ve 3. až 13.n.p. jsou na hranici životnosti a jsou příčinou výrazných tepelných ztrát při provozování budovy.

2.2. Věcné břemeno užívání nebytových prostor

Věcné břemeno se týká dále specifikovaných prostor v předmětné budově s předpokládaným užíváním Univerzitou Jana Evangelisty Purkyně – Pedagogickou fakultou pro zajištění vysokoškolského studia a Odborem hospodářské správy univerzity pro provoz a údržbu budov.

Věcné břemeno se ocení podle Zákona č. 151/1997 Sb, § 16b výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny po dobu užívání práva, nejvýše však pěti let. Dle požadavku objednatele se dále předpokládá užívání práva po dobu čtyř let v souvislosti s dostavbou univerzitního Kampusu na Klíši.

2.2.1. Roční užitek – obvyklé nájemné.

Roční užitek se stanoví ve výši obvyklého nájemného za srovnatelně pronajímané prostory. Ze zjištěných pronájmů resp. nabízených pronájmů realitními kanceláři v Ústí nad Labem uvádím :

a. Kancelářské prostory

V předmětné budově Hoření 3083/3 jsou pronajímané prostory bez nákladů za služby a energie ve výši **410,- až 580,- Kč/m²/rok**

V administrativní budově Masarykova 318 jsou pronajímané jednotlivé kanceláře podle velikosti pronajímaných ploch včetně služeb a energií za cenu 1 720,- až 1 920,- Kč/m²/rok

Při pronájmu celého podlaží včetně služeb a energií za cenu 960,- Kč/m²/rok

Při zálohování na topení a teplou vodu ve výši 20,- Kč/m²/měsíc to je - 240,- Kč/m²/rok

Nájemné včetně služeb **720,- Kč/m²/rok**

V administrativní budově Klíšská 77 je nájemné bez služeb a energií **1 400,- Kč/m²/rok**

+ úklid, vytápění, vodné a stočné 835,- Kč/m²/rok

Nájemné včetně služeb, vytápění, vodného a stočného 2 235,- Kč/m²/rok

V tomto případě je možné doložit poměr čistého nájemného bez služeb a energií – vyjma elektřiny v podílu 62,6 % a služby a energie bez elektřiny v podílu 37,4 % z celkové vynaložených prostředků na nájem kancelářských prostor, což odpovídá dříve zjištěným podílům cca ve výši 30,0 až 40,0 %.

V současné době je nabízená realitními kanceláři celá řada kancelářských prostor včetně služeb a energií za cenu v centru města 1 200,- až 1 550,- Kč/m²/rok
na Střekově 1 150,- Kč/m²/rok
v Krásném Březně 1 200,- až 1 500,- Kč/m²/rok
Při zohlednění reálnosti nabídek koeficientem 0,80 je reálná cena 920,- až 1 240,- Kč/m²/rok
a cena nájemného bez služeb a energií při podílu 65 % 598,- až 806,- Kč/m²/rok

Cenu obvyklou pronájmu kancelářských prostor bez služeb a energií odhaduji vzhledem k současně realizovaným pronájmům v předmětné budově při spodní hranici výše uvedeného a poloze nemovitosti ve výši **600,- až 650,- Kč/m²/rok**

Ceně za pronájem kancelářských prostor se blíží i ceny za pronájem učeben a kabinetů. Objektivní pronájmy obdobných prostor není možné v místě ověřit. Pronájmy jsou obvykle stanovené na **cenu/místnost/hodinu**. Využitelnost těchto pronájmů v kalendářním roce je různá a výsledky jsou zavádějící.

Odhaduji cenu pronájmů učeben a kabinetů bez služeb a energií ve výši **600,- Kč/m²/rok**

b. Tělocvičny

Tělocvičny při školách jsou pronajímány v cenových relacích 180,- až 350,- Kč/hod

Výjimkou je nová tělocvična Gymnázia Jateční 650,- Kč/hod

Při velikosti tělocvičen 17,75/13,5 až 32,20/19,5 to je 0,75 až 0,56 Kč/m²/hod

u Gymnázia Jateční o podlahové ploše 40,0/19,80 to je 0,82 Kč/m²/hod

Tělocvičny jsou pronajímány převážně : - mezi 16 až 21 hod to je 5 hod/denně

- v pracovních dnech 5 dní v týdnu

- s předpokladem 40 týdnů v roce

To je roční pronájem 5 * 5 * 40 1 000 hod v roce

V přepočtu nájemného 0,75 * 1000 750,- Kč/m²/rok

0,56 * 1000 560,- Kč/m²/rok

U Gymnázia Jateční 0,82 * 755 (skutečný pronájem hodin) 620,- Kč/m²/rok

Pronájem velké tělocvičny v Hořeni 3038/13 dle podkladu [05] po přepočtu .. 733,- Kč/m²/rok

Výše uvedené ceny zahrnují i cenu za služby a energie. Při podílu ceny za služby a energie ve výši 30 % (velké prostory) bude se cena nájemného bez služeb a energií pohybovat v rozmezí 560 * 0,70 až 750 * 0,70 392,- až 525,- Kč/m²/rok

Vzhledem k realizovanému pronájmu odhaduji obvyklé nájemné ve výši **500,- Kč/m²/rok**

c. Aula

V podkladu [05] je uvedený pronájem auly za 300,- Kč/hod
a využití cca 10 hod/týden

Podle výše uvedené úvahy o využití 40 týdnů v roce u ploše auly 239,49 m² lze předpokládat nájemné ve výši 300 * 10 * 40 / 239,49 501,- Kč/m²/rok.

Při podílu ceny za služby a energie ve výši 30 % (velký prostor) bude se cena nájemného bez služeb a energií 501 * 0,70 350,- Kč/m²/rok

Jde o mimořádně specifický prostor s omezeným využitím, nicméně ústřední prostor pro provoz univerzity a proto odhaduji jeho nájemné ve výši **400,- Kč/m²/rok**

d. Sklady a dílny

V Ústí nad Labem jsou k pronájmu nabízené skladové halové prostory v relacích 20,- až 100,- Kč/m²/měsíc, to je 240,- až 1 200,- Kč/m²/rok
Při zohlednění reálnosti nabídek koeficientem 0,80 je reálná cena 192,- až 960,- Kč/m²/rok
a cena nájemného bez služeb a energií při podílu 70 % 135,- až 672,- Kč/m²/rok
V předmětné budově jsou sklady a dílny jako pomocné provozy při údržbě budovy a v tomto případě odhaduji obvyklé nájemné spojené s provozem budovy ve výši **400,- Kč/m²**

e. Garáž

V Ústí nad Labem jsou k pronájmu nabízené garáže pro osobní automobily v relacích 700,- až 1200,- Kč/m²/měsíc, vyjimečně 2000,- Kč/m²/měsíc box v hromadné garáži ve Šrámkovo ulici v sídlišti Dobětice. Při ploše garáže cca 20 m² to je 420,- až 720,- Kč/m²/rok
V případě garáže v Doběticích o ploše 23 m² 1 043,- Kč/m²/rok
S ohledem na poptávku po uzavřených garážích odhaduji obvyklé nájemné **600,- Kč/m²/rok**

f. Komunikační prostory - chodby

Běžně nájemné za komunikační prostory se neuvádí. Jejich užívání je zahrnuté v ceně nájemného za pronajaté prostory pod vlastním uzávěrem.

V tomto případě je požadavek na komunikační prostory vyvolán společným provozem učeben, kabinetů, kanceláří zejména v části budovy „B“ v 1.a 2.n.p. a v prostorách haly navazující na aulu ve 2.n.p. části budovy „C“.

Obvyklé nájemné komunikačních prostor v části budovy „B“ odhaduji ve výši **300,- Kč/m²/rok**

Obvyklé nájemné haly auly v části budovy „C“ odhaduji shodně s aulou **400,- Kč/m²/rok**

Společně využívané prostory vstupní haly v 1.n.p. části budovy „A“ odhaduji upravit v poměru

- podlahových ploch budovy celkem dle paspartu budovy - PP celkem 11 692,00 m²

- podlahových ploch dle předpokladu užívání UJEP - PP UJEP 4 232,62 m²

300 * 4 232,62 / 11 692,00 = 109,- Kč/m²/rok, to je po zaokrouhlení **110,- Kč/m²/rok**

2.2.2. Roční užitek – nájemné prostory předpokládané v užívání UJEP

Část „A“ 1.p.p.	Podlahová plocha m ²	Nájemné		Poznámka
		Kč/m ²	Kč	
001 Sklad	18,40	400	7 360	
002 Učebna	34,90	600	20 940	
003 Sklad	24,30	400	9 720	
004 Sklad	24,30	400	9 720	
005 Sklad	24,30	400	9 720	
011 Kancelář	40,40	650	26 260	
012 Kancelář	8,48	650	5 512	
014 Sklad	24,30	400	9 720	
023 Sklad	23,92	400	9 568	
024-027 Denní místnost údržby	23,90	400	9 560	
028-031 Šatna údržby	23,90	400	9 560	
Celkem	271,10		127 640	

Část „A“ 1.n.p.		Podlahová plocha m ²	Nájemné		Poznámka
* Podíl PP UJEP / PP celkem 4 232,62/ 11 692,00			Kč/m ²	Kč	
003	Vstupní Hala	238,44*	110	26 228	*Podíl
005	Recepce	23,35	650	15 184	
034	Hala k jídelně a aule	64,37*	110	7 081	*Podíl
035-039	Zdravotní zařízení	53,54*	110	5 889	*Podíl
Celkem		356,35*		54 382	

Část „A“ 2.n.p.		Podlahová plocha m ²	Nájemné		Poznámka
			Kč/m ²	Kč	
001-005	Kanceláře se zázemím	54,96	650	35 724	
	Lodžie 3x3,09	9,27			**
007-013	Kanceláře se zázemím	73,04	650	47 476	
	Lodžie 4x3,09	12,36			**
014	Společenská místnost	19,39	650	12 604	
	Lodžie 1x3,09	3,09			**
015	Kancelář	19,27	650	12 526	
	Lodžie 1x3,09	3,09			**
016	Kancelář	18,65	650	12 122	
	Lodžie 1x3,09	3,09			**
017	Kancelář se zázemím	19,52	650	12 688	
	Lodžie 1x3,09	3,09			**
018	Kancelář se zázemím	19,87	650	12 916	
	Lodžie 1x3,09	3,09			**
019	Kancelář se zázemím	19,68	650	12 792	
	Lodžie 1x3,09	3,09			**
021	Úklid	7,25	400	2 900	
	Lodžie 1x3,09	3,09			**
022	Hala	18,58	300	5 574	
	Lodžie 1x3,09	3,09			**
024-025	Chodba	49,40	300	14 820	
026	Lodžie chodby	4,68			**
Celkem		370,64		182 142	

* Společné prostory využívané společně v rámci celé budovy se do ploch využívaných UJEP nezapočítají. Započítá se jejich nájemné v podílu podlahových ploch v budově celkem k podlahovým plochám s předpokládaným užíváním UJEP – viz 2.1.f.

** Podlahová plocha lodžií se nezapočítá se do nájemného nezapočítá

*** Místnosti sociálního zařízení společně pro více prostor v užívání UJEP se započítávají jako chodby – jde o části budovy „B“ a „C“

Část „A“ 3.n.p.		Podlahová plocha m ²	Nájemné		Poznámka
			Kč/m ²	Kč	
001	Kancelář s příslušenstvím	24,63	650	16 010	
002	Kancelář s příslušenstvím	24,63	650	16 010	
003	Kancelář s příslušenstvím	24,63	650	16 010	
005	Hala	24,84	300	7 452	
007,008	Úklid	10,58	400	4 232	
009	Kancelář s příslušenstvím	24,63	650	16 010	
010	Kancelář s příslušenstvím	24,63	650	16 010	
011	Kancelář s příslušenstvím	24,63	650	16 010	
012	Kancelář s příslušenstvím	24,63	650	16 010	
013	Kancelář s příslušenstvím	24,63	650	16 010	
014	Kancelář s příslušenstvím	24,63	650	16 010	
015	Společenská místnost	24,84	650	16 146	
016	Kancelář s příslušenstvím	24,63	650	16 010	
017	Kancelář s příslušenstvím	24,63	650	16 010	
018	Kancelář s příslušenstvím	24,63	650	16 010	
019	Chodba	54,60	300	16 380	
020	Lodžie chodby	4,68			**
Celkem		415,10		236 330	

Část „A“ Celkem		Podlahová plocha m ²	Nájemné		Poznámka
			Kč/m ²	Kč	
1.p.p.		271,10		127 640	
1.n.p.		356,35*		54 372	* Podíl
2.n.p.		370,64		182 142	
3.n.p.		415,10		236 330	
Celkem		356,35*		600 484	

Část „B“ 1.p.p.		Podlahová plocha m ²	Nájemné		Poznámka
			Kč/m ²	Kč	
001	Učebna	34,10	600	20 460	
002	Sklad	15,40	400	6 160	
003	Chodba	7,04	300	2 112	
005	Kabinet	22,62	400	9 048	
011	Kovodílna	53,80	400	21 520	
012	Dřevodílna	53,80	400	21 520	
013	Tělocvična malá	143,50	500	71 750	
015-017	Šatny a soc. zařízení muži	53,14	500	26 570	
018-020	Šatny a soc. zařízení ženy	53,88	500	26 940	
021	Nářad'ovna malá	13,05	500	6 525	
022	Nářad'ovna velká	30,00	500	15 000	
023	Tělocvična velká	270,00	500	135 000	
Celkem		750,33		362 605	

Část „B“ 1.n.p		Podlahová plocha m ²	Nájemné		Poznámka
			Kč/m ²	Kč	
001,002	WC	20,90	300	6 720	***
003	Kancelář	19,82	650	12 883	
004	Kancelář	18,85	650	12 252	
005	Kancelář	18,85	650	12 252	
006	Kancelář	18,85	650	12 252	
007	Kancelář	18,85	650	12 252	
008	Kancelář	19,82	650	12 883	
009	Schodiště	23,10	300	6 930	
010	Kancelář	16,45	650	10 692	
011	Kancelář	19,82	650	12 883	
012	Předsíň	12,50	400	5 000	
013	Sklad	8,12	400	3 248	
014-016	WC	29,39	300	8 817	***
017	Učebna	80,90	600	48 540	
018	Učebna	47,60	600	28 560	
019	Učebna	80,90	600	48 540	
020	Kancelář	45,88	650	29 822	
021	Chodba s halou	148,15	300	44 445	
022	Kancelář	16,56	650	10 774	
Celkem		665,31		339 745	

Část „B“ 2.n.p.		Podlahová plocha m ²	Nájemné		Poznámka
			Kč/m ²	Kč	
001,002	WC ženy	20,90	300	6 270	***
003	Učebna	31,20	600	18 720	
004	Učebna	31,20	600	18 720	
005	Učebna	31,20	600	18 720	
006	Učebna	31,20	600	18 720	
008	Učebna	21,30	600	12 780	
009	Kabinet	18,80	600	11 280	
010	Učebna	74,70	600	44 820	
011	Chodba s halou	159,53	300	47 859	
012-014	WC muži	29,39	300	8 817	***
015	Učebna	71,69	600	43 014	
016	Učebna	80,91	600	48 546	
017	Učebna	79,52	600	47 712	
018	Učebna	78,23	600	46 938	
019	Kabinet	25,65	600	15 390	
Celkem		785,42		408 306	

Část „B“ Celkem		Podlahová plocha m ²	Nájemné		Poznámka
			Kč/m ²	Kč	
1.p.p.		750,33		362 605	
1.n.p.		665,31		339 745	
2.n.p.		785,42		408 306	
Celkem		2 201,06		1 110 656	

Část „C“ 1.p.p..		Podlahová plocha m ²	Nájemné		Poznámka
			Kč/m ²	Kč	
006	Sklad	16,20	400	6 480	
014	Sklad	12,30	400	4 920	
014A	Sklad	12,30	400	4 920	
015	Sklad	12,30	400	4 920	
027	Archiv	19,35	400	7 740	
003-005	Úklid	15,75	400	6 300	
013	Sklad	6,40	400	2 560	
024	Sklad – nebezpečný odpad	5,20	400	2 080	
025	Úklid – denní místnost	17,50	400	7 000	
026	Sklad	13,00	400	5 200	
030	Sklad	34,44	400	13 776	
032A	Sklad	98,00	400	39 200	
034	Garáž	49,00	600	29 400	
Celkem		311,74		134 496	

Část „C“ 1.n.p..		Podlahová plocha m ²	Nájemné		Poznámka
			Kč/m ²	Kč	
001	Hala	56,62*	110	6 228	*Podíl
027	Schodiště	12,69	400	5 076	
Celkem		56,62*		11 304	

Část „C“ 2.n.p..		Podlahová plocha m ²	Nájemné		Poznámka
			Kč/m ²	Kč	
001	Aula	239,49	400	95 796	
003	Hala	266,81	400	106 724	
004	Předsíň	13,91	300	4 173	
005,006	WC, umývárna	22,98	300	6 894	***
007	Kancelář	21,18	650	13 767	
014-019	WC, umývárna	62,57	300	18 771	***
Celkem		626,94		246 125	

Část „C“ Celkem		Podlahová plocha m ²	Nájemné		Poznámka
			Kč/m ²	Kč	
1.p.p.		311,74		134 496	
1.n.p.		56,62*		11 304	
2.n.p.		626,94		246 125	
Celkem		56,62* 951,37		391 925	

Hoření 13, č.p. 3083 Předpoklad užívání UJEP Celkem		Podlahová plocha m ²	Nájemné		Poznámka
			Kč/m ²	Kč	
Část „A“		356,35*		600 484	
Část „B“		1 080,19		1 110 656	
Část „C“		2 201,06			
		56,62*		391 925	
		951,37			
Celkem		412,97* 4 232,62		2 103 065	

2.2.3. Doba trvání věcného břemene

Podle Zákona č. 151/1997 Sb, O oceňování majetku, § 16b Oceňování věcných břemen je doba trvání věcných břemen pro výpočet ceny věcného břemene omezená pěti roky. Pro tento případ se předpokládá doba užívání práva, dle požadavku objednatele v souvislosti s dostavbou univerzitního Kampusu na Klíši **4 roky.**

2.2.4. Cena věcného břemene

Roční užitek – viz 2.2.2. – Předpoklad užívání UJEP celkem str. 14 **2 103 065,- Kč**
Doba trvání věcného břemen – viz 2.2.3. **4 roky**
Cena věcného břemen podle Zákona č. 151/1997 Sb, § 16b roční užitek po dobu užívání v tomto případě menší než 5 roků.
2 103 065 * 4 **8 412 260,- Kč**
Po zaokrouhlení **8 412 260,- Kč**

3. REKAPITULACE

Cena věcného břemen užívání nebytových prostor v budově Hoření 13, č.p. 3083 ve specifikaci uvedené v čl. 2.2.2. tohoto posudku o celkové výměře 4 232,62 m² podlahové plochy po dobu čtyř roků je

8 412 260,- Kč

to je slovy :

Osm milionů čtyři sta dvanáct tisíc dvě stě šedesát, - Korun českých

Prohlašuji, že znalecký posudek jsem vypracoval jako osoba nezávislá.

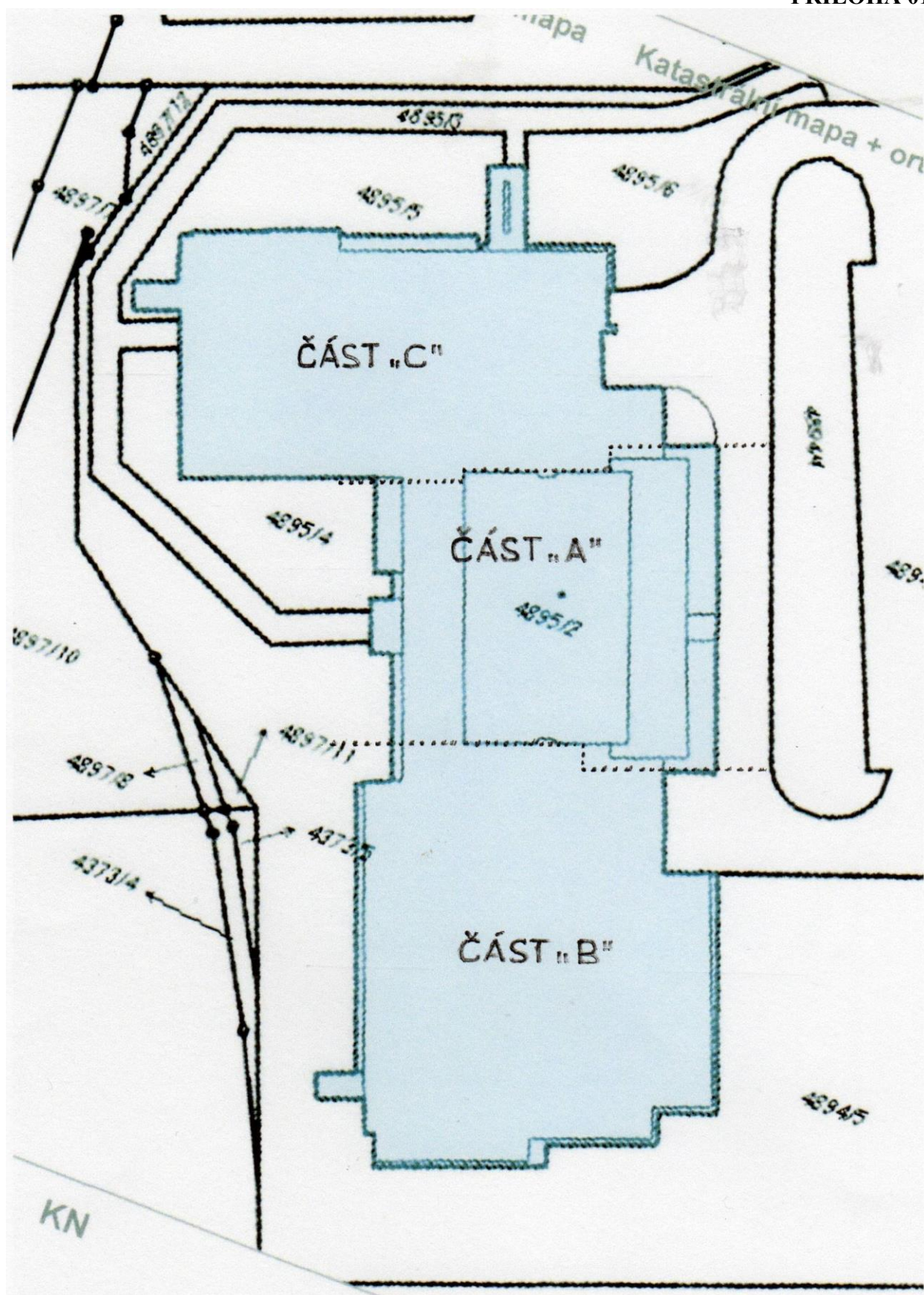
Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 18. prosince 1991 pod č.j. Spr. 4964/91 pro základní obor ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 2829-30/2015 ve znaleckém deníku.

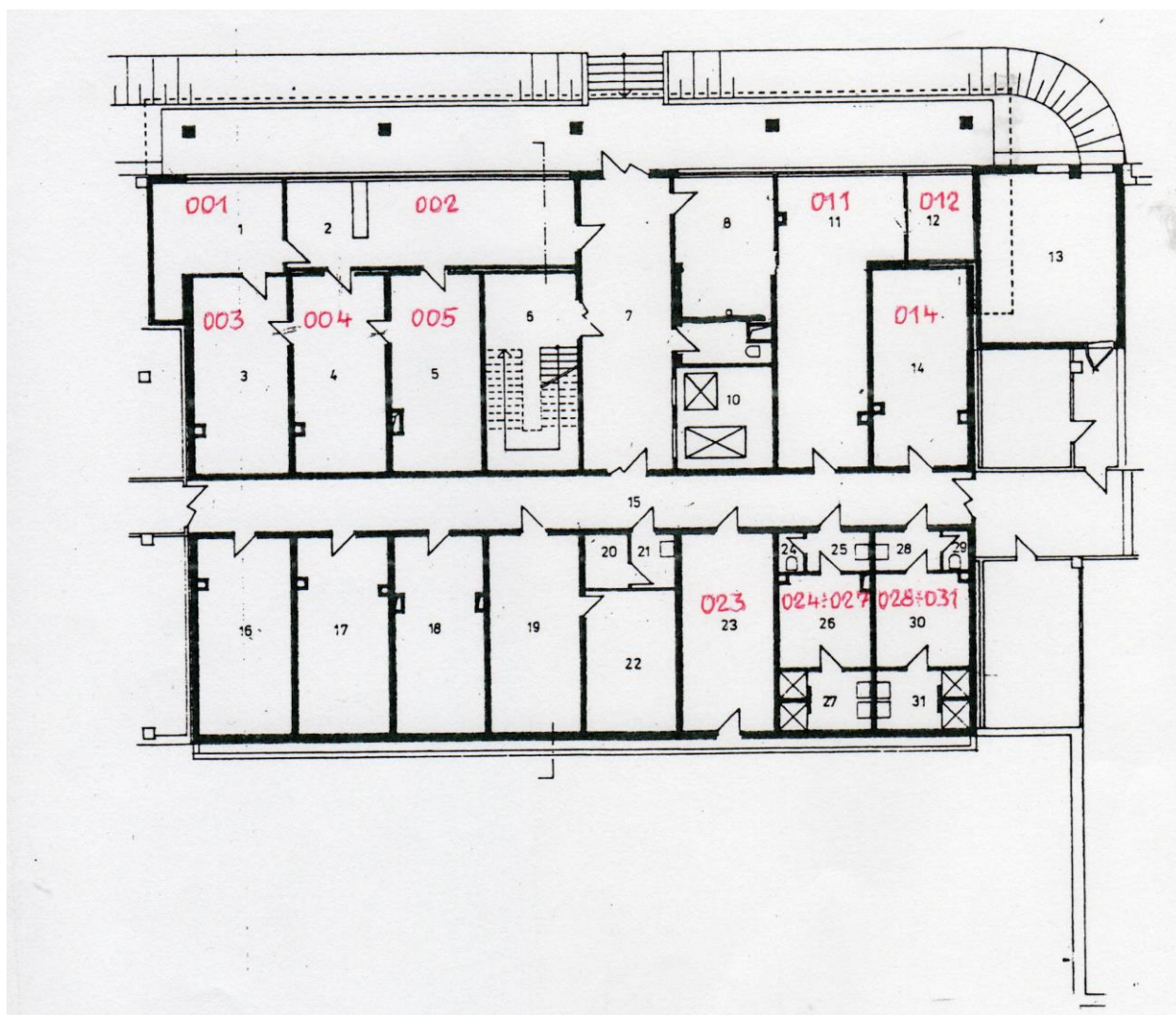
V Ústí nad Labem, 18.září 2015.

Ing. Petr P l i c h t a , CSc



Snímek katastrální mapy budovy Hoření 13, č.p. 3083 týkající se věcného břemene užívání nebytových prostor se schematickým rozdělením budovy na části „A“, „B“, „C“

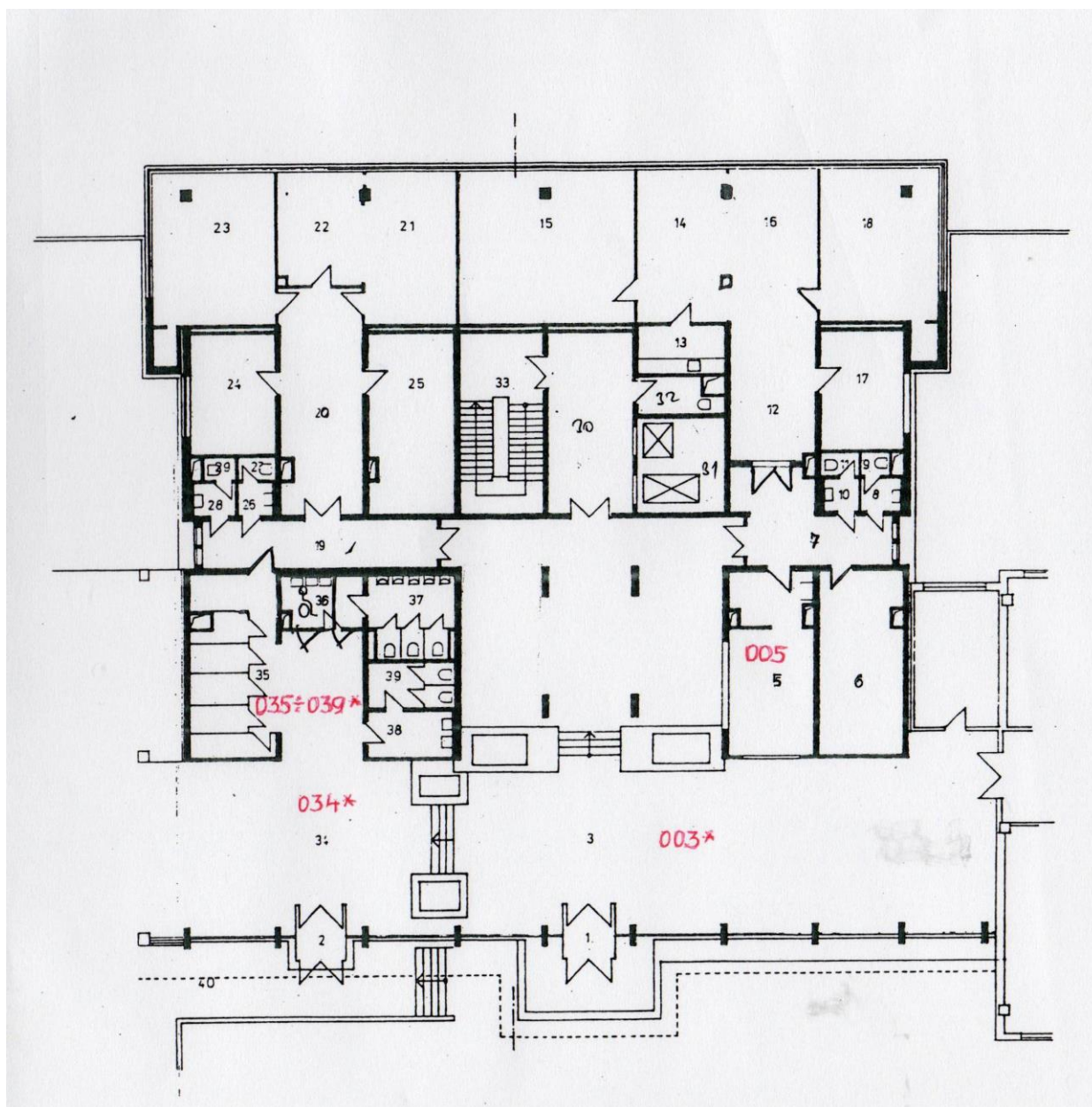
ČÁST BUDOVY „A“ 1.P.P.



Předmětem věcného břemene užívání nebytových prostor jsou místnosti označené červeným trojmístným číslem

Popis místností v tabulce Část „A“ 1.p.p. na str. 8

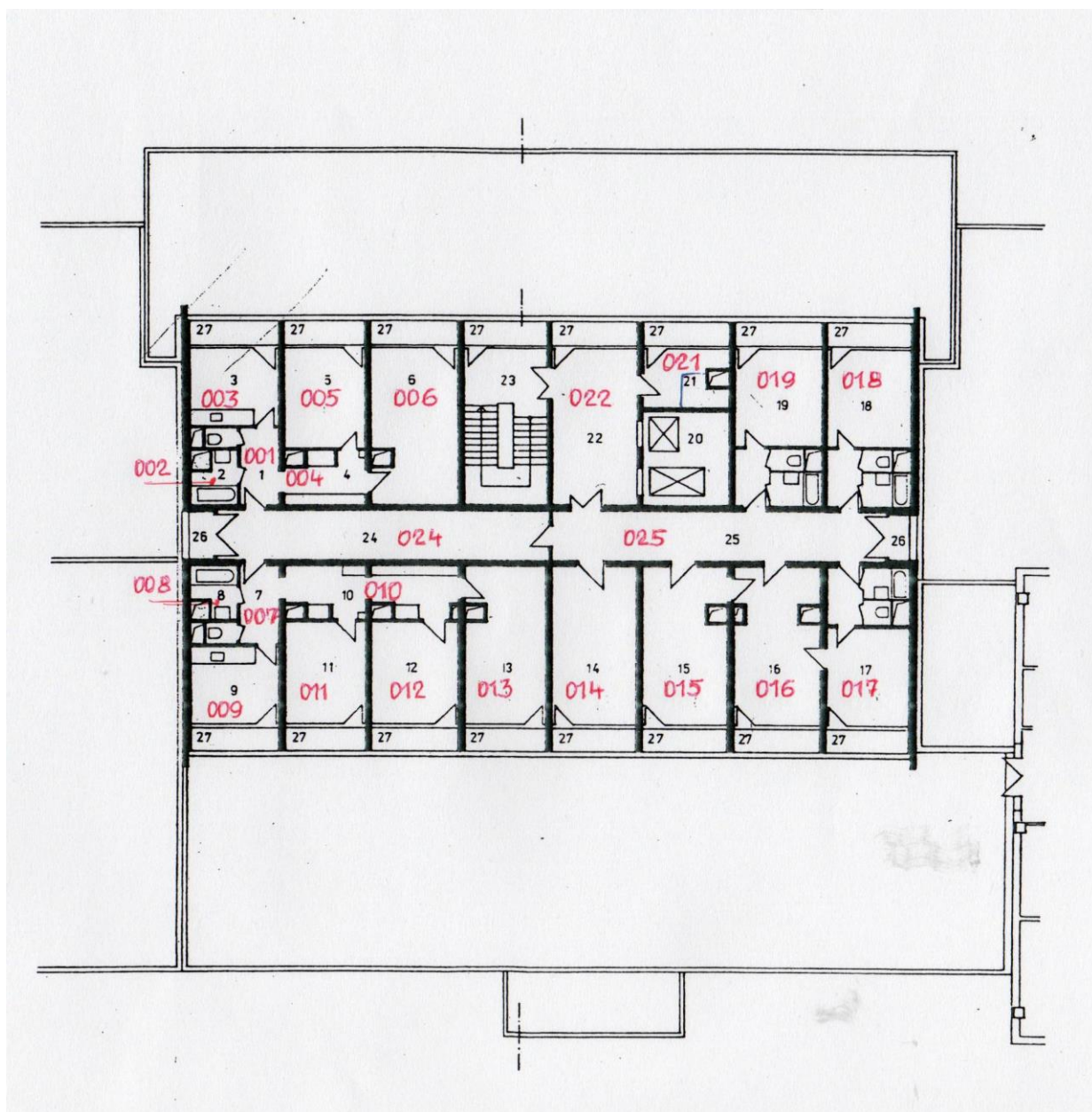
ČÁST BUDOVY „A“ 1.N.P.



Předmětem věcného břemene užívání nebytových prostor jsou místnosti označené červeným trojmístným číslem

Místnosti označené * jsou společně užívané. Do ceny věcného břemene jsou zahrnuté v podílu podlahových ploch užívaných dle předpokladu UJEP k podlahovým plochám budovy celkem
Popis místností v tabulce Část „A“ 1.n.p. na str. 9

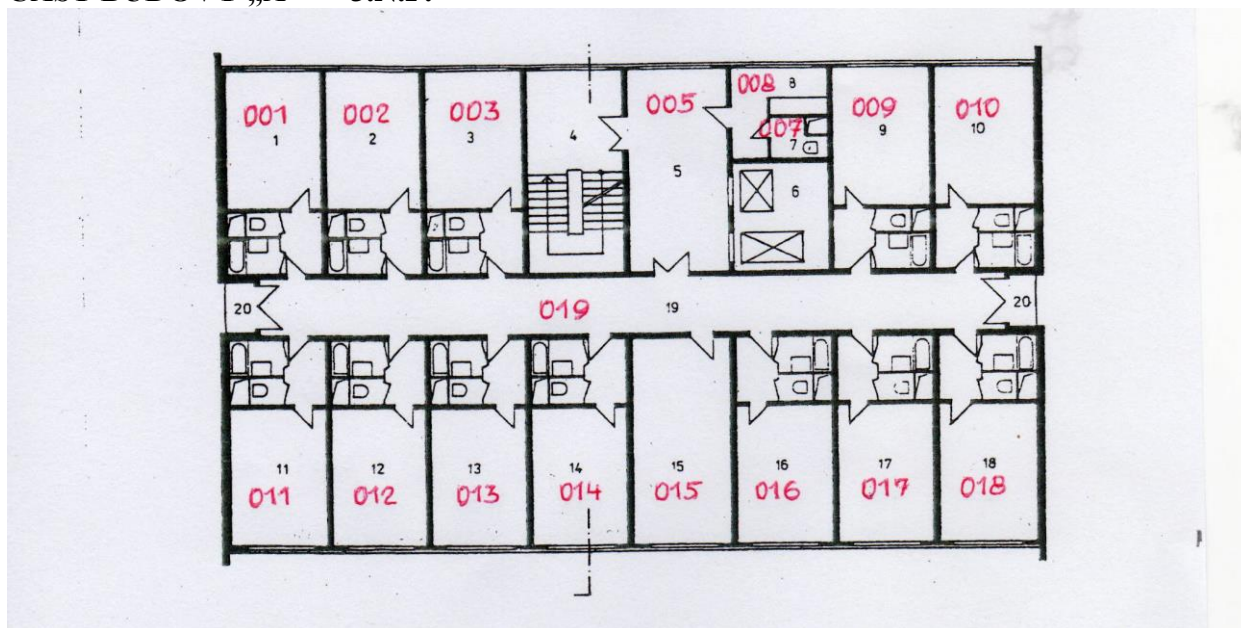
ČÁST BUDOVY „A“ 2.N.P.



Předmětem věcného břemene užívání nebytových prostor jsou místnosti označené červeným trojmístným číslem

Popis místností v tabulce Část „A“ 2.n.p. na str. 9

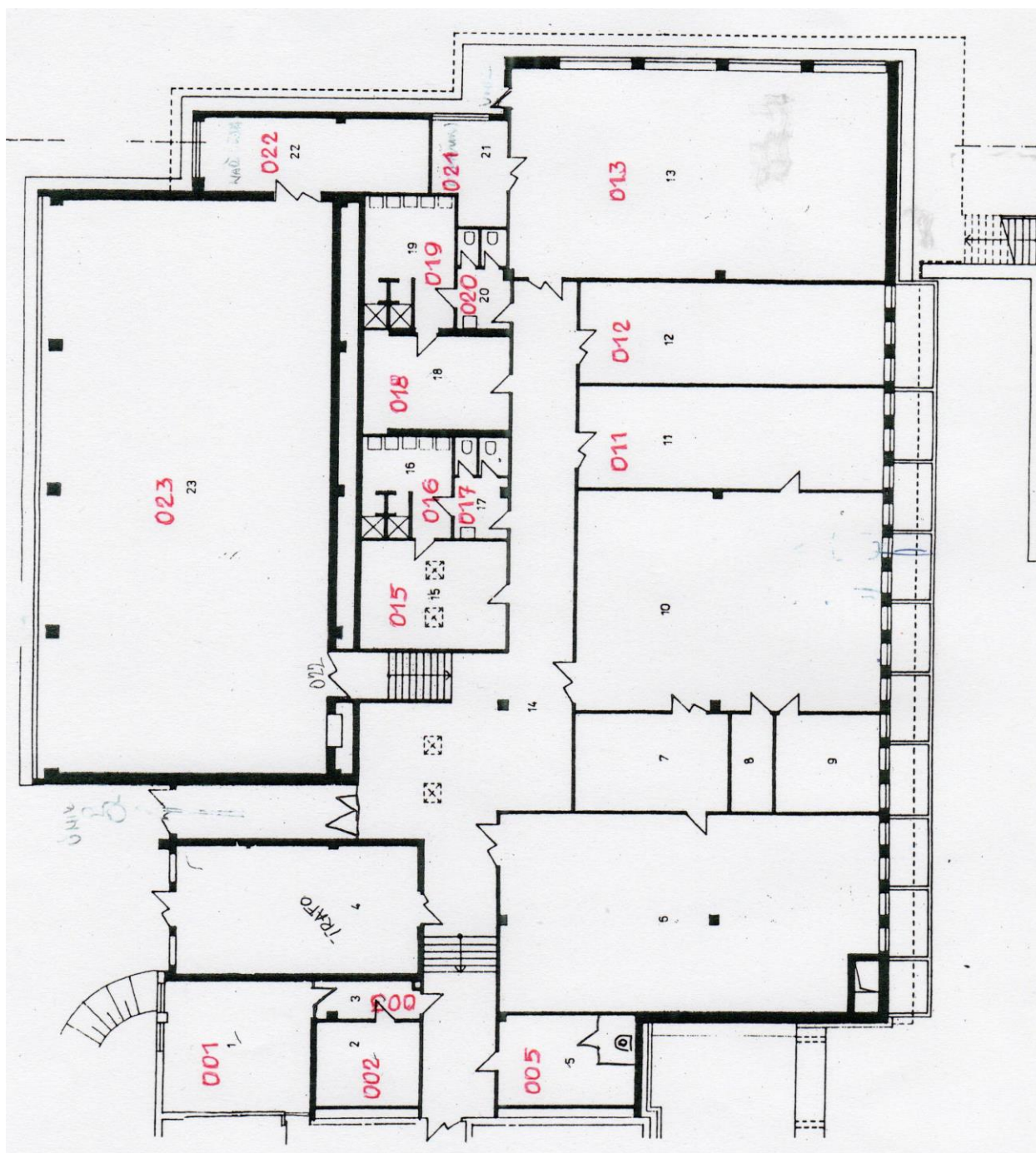
ČÁST BUDOVY „A“ 3.N.P.



Předmětem věcného břemene užívání nebytových prostor jsou místnosti označené červeným trojmístným číslem

Popis místností v tabulce Část „A“ 3. n.p. na str. 10.

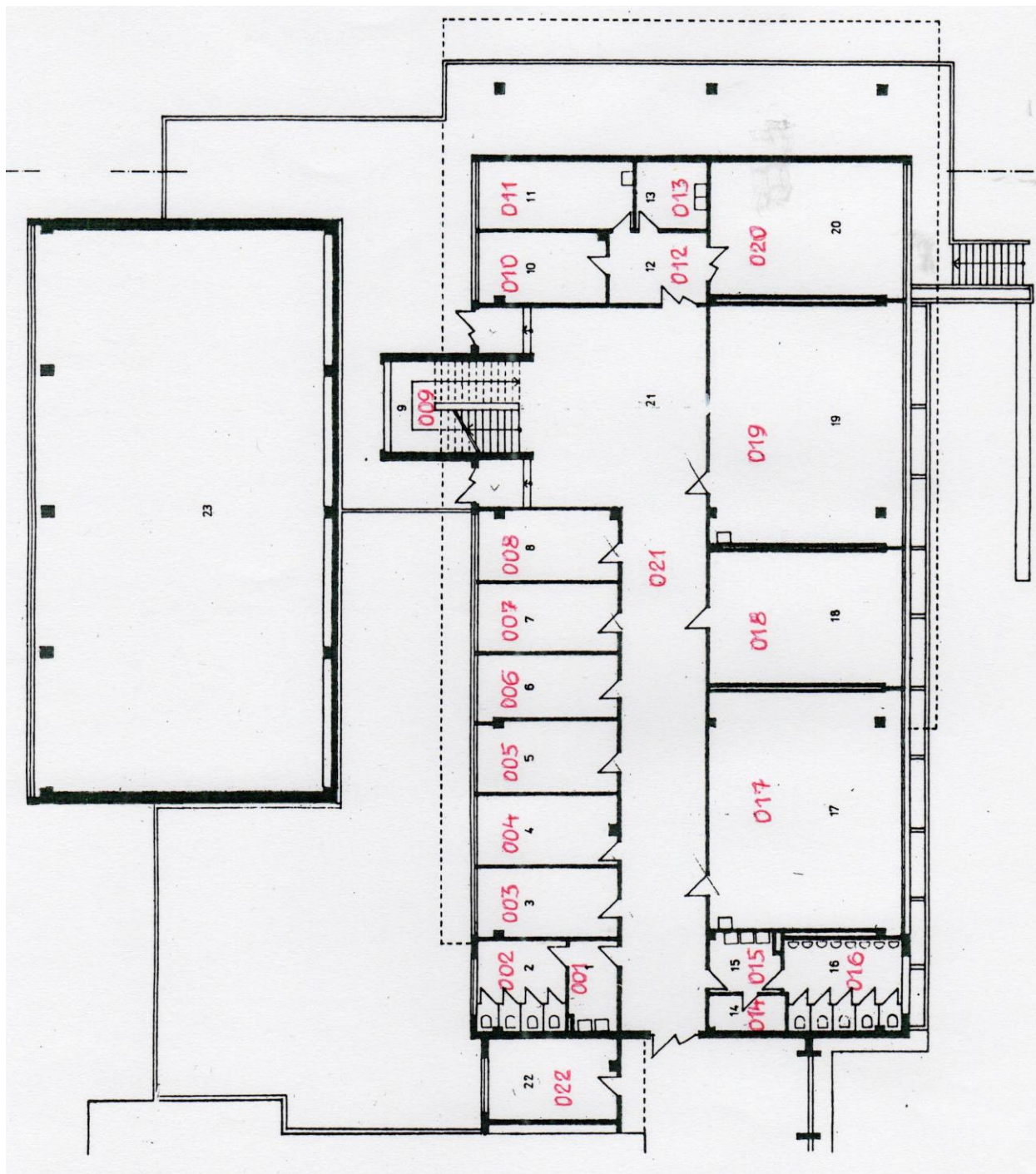
ČÁST BUDOVY „B“ 1.P.P.



Předmětem věcného břemene užívání nebytových prostor jsou místnosti označené červeným trojmístným číslem

Popis místností v tabulce Část „B“ 1.p.p. na str. 10.

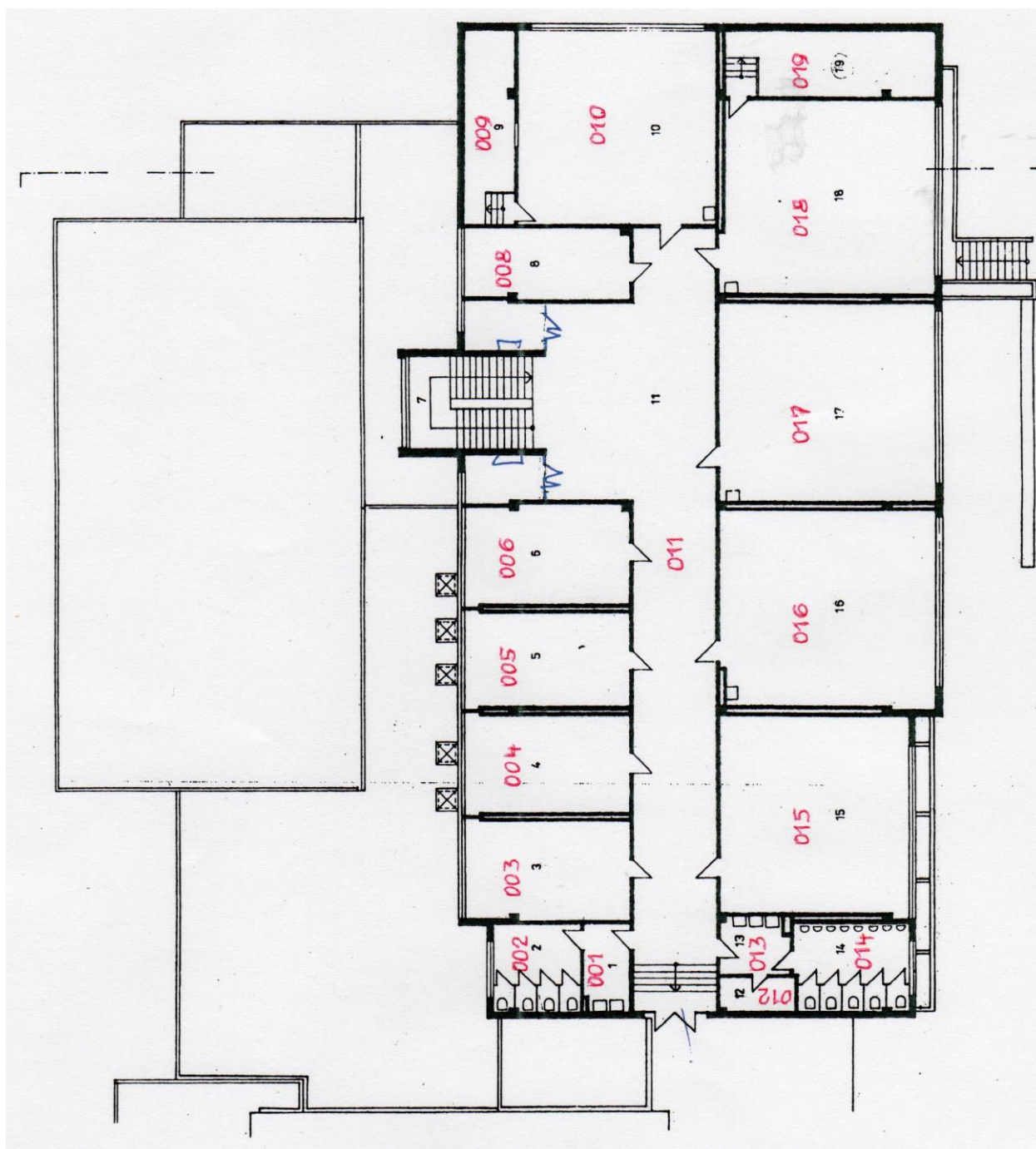
ČÁST BUDOVY „B“ 1.N.P.



Předmětem věcného břemene užívání nebytových prostor jsou místnosti označené červeným trojmístným číslem

Popis místností v tabulce Část „B“ 1.n.p. na str. 11.

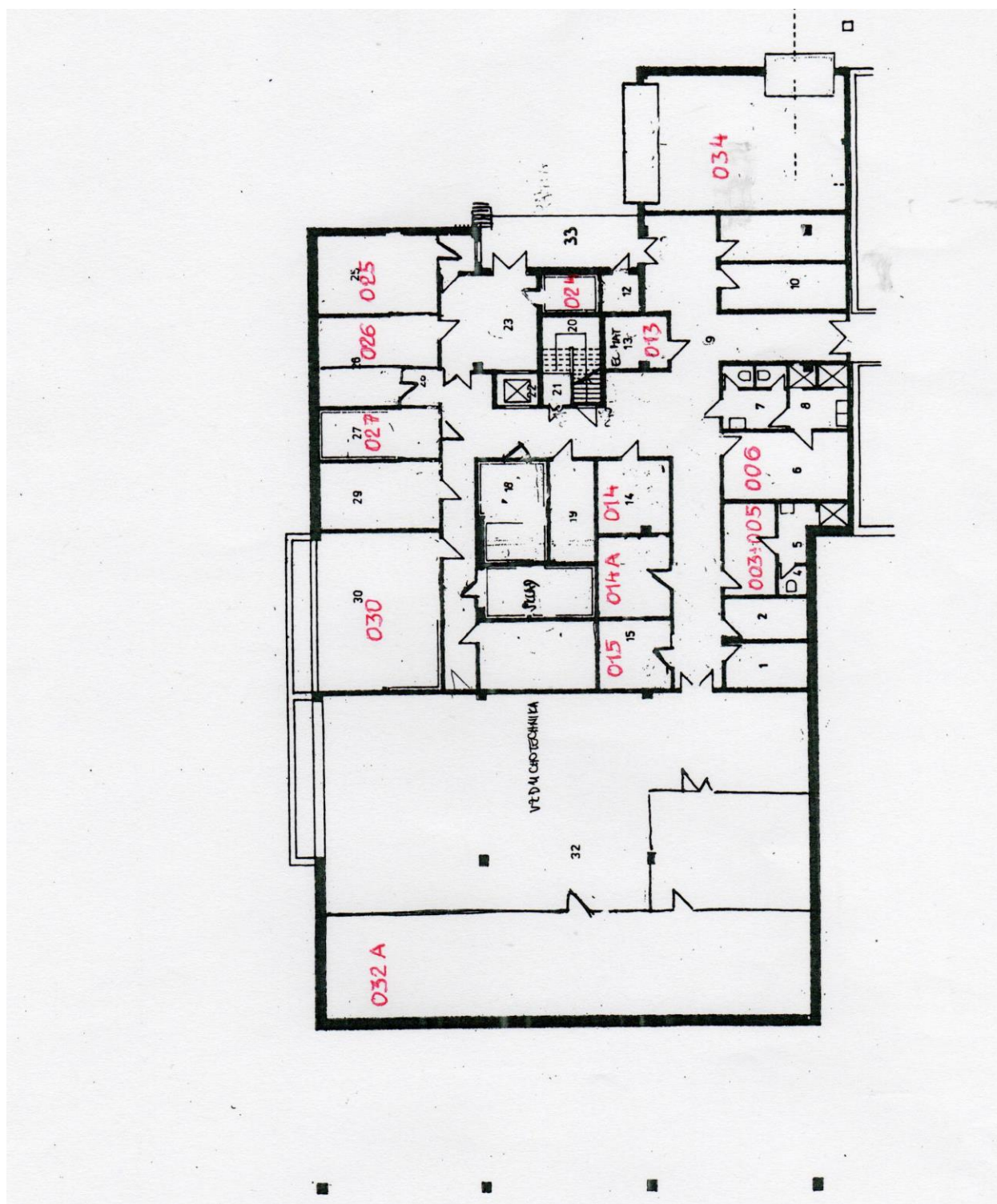
ČÁST BUDOVY „B“ 2.N.P.



Předmětem věcného břemene užívání nebytových prostor jsou místnosti označené červeným trojmístným číslem

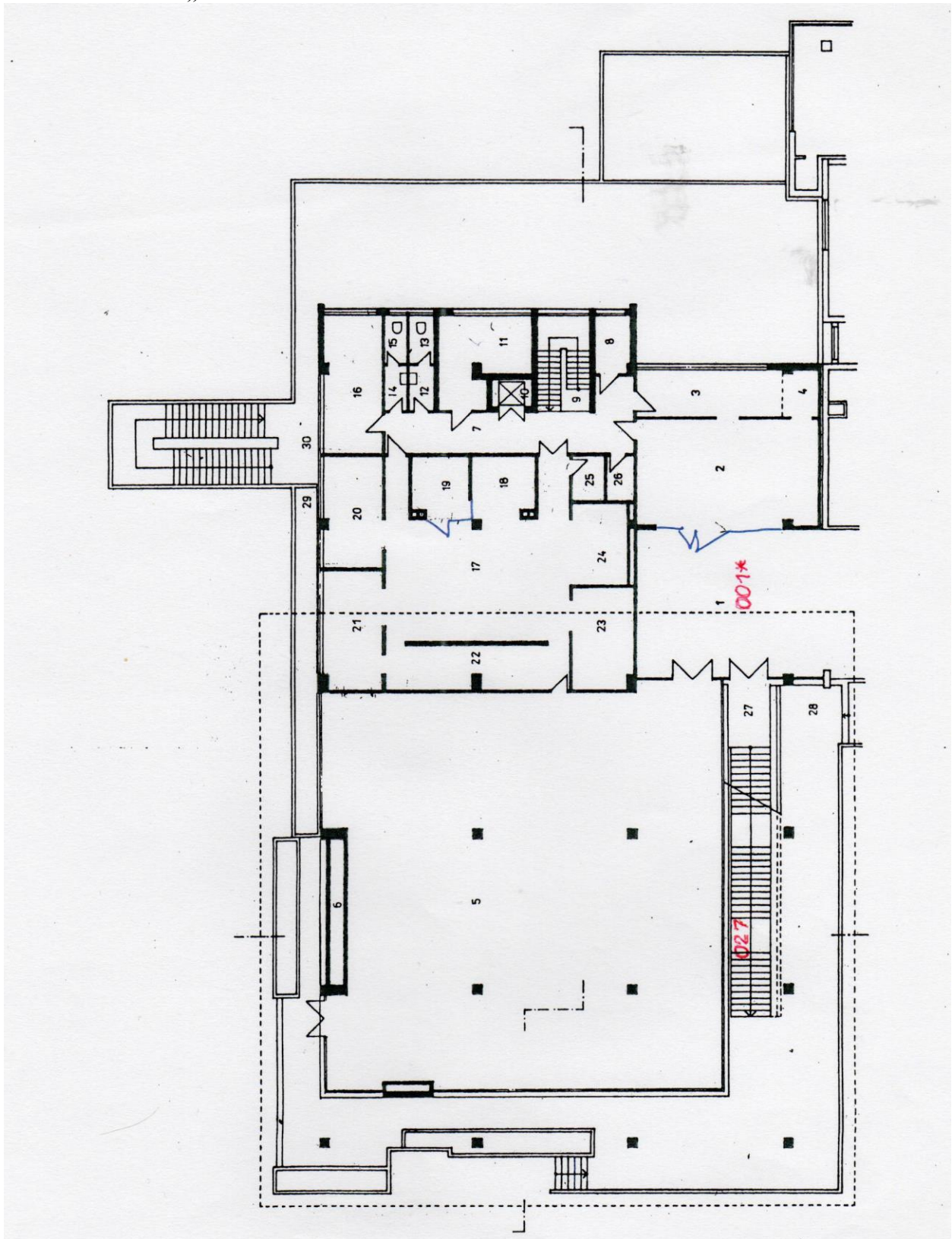
Popis místností v tabulce Část „B“ 2.n.p. na str. 11.

ČÁST BUDOVY „C“ 1.P.P.



Předmětem věcného břemene užívání nebytových prostor jsou místnosti označené červeným trojmístným číslem
Popis místností v tabulce Část „C“ 1.p.p. na str. 12.

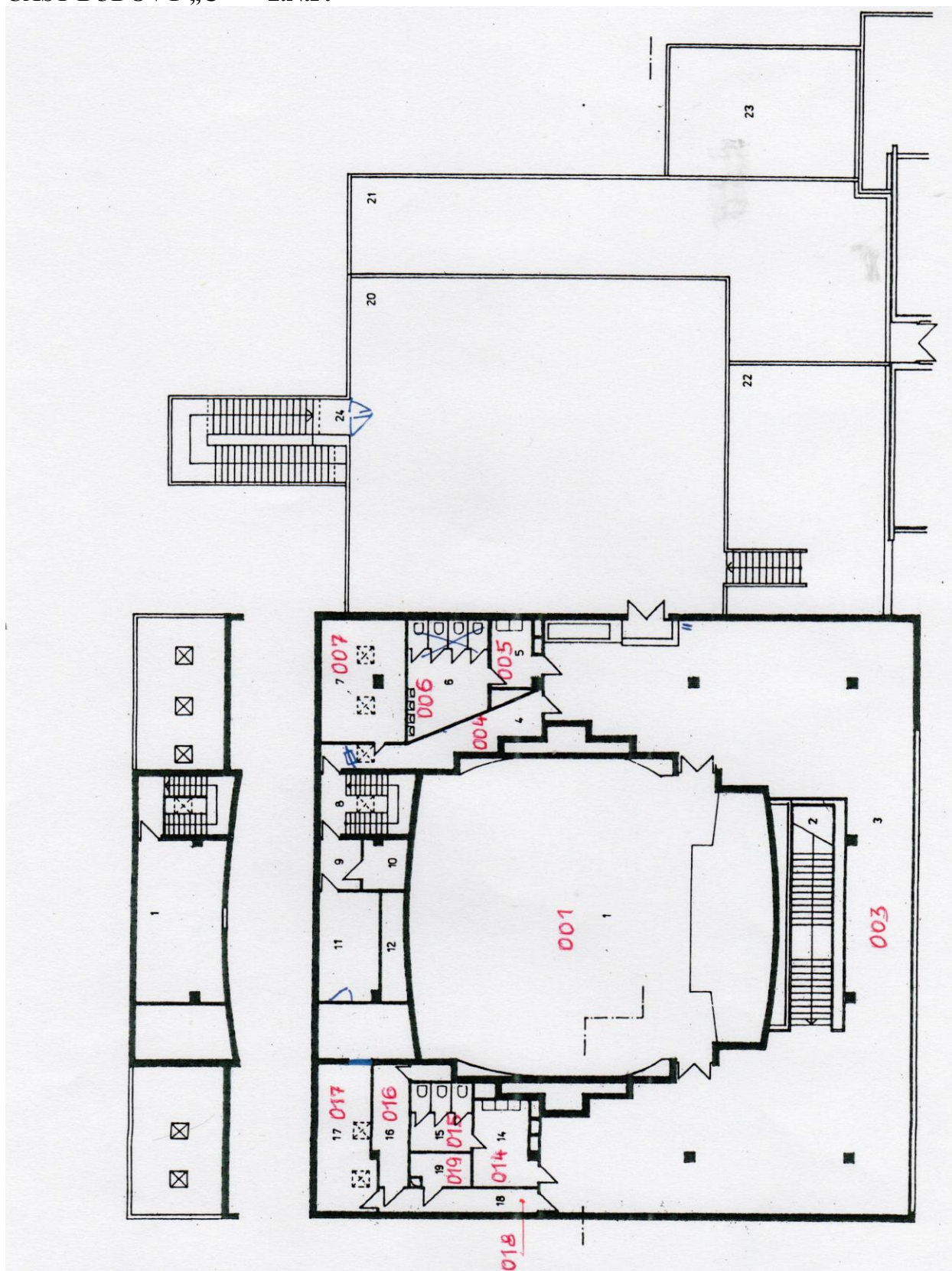
ČÁST BUDOVY „C“ 1.N.P.



Předmětem věcného břemene užívání nebytových prostor jsou místnosti označené červeným trojmístným číslem

Místnosti označené * jsou společně užívané. Do ceny věcného břemene jsou zahrnuté v podílu Popis místností v tabulce Část „C“ 1.n.p. na str. 12.

ČÁST BUDOVY „C“ 2.N.P.



Předmětem věcného břemene užívání nebytových prostor jsou místnosti označené červeným trojmístným číslem

Popis místností v tabulce Část „C“ 2.n.p. na str. 12.