

Magistrát města Děčín materiál do jednání zastupitelstva města dne: 27.04.2016	ZM 16 04 04 10
Název:	Výkup nemovitosti čp. 630, ul. Teplická, Děčín IV

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo návrh na výkup nemovitosti v k.ú. Podmokly a

s ch v a l u j e

výkup nemovitosti čp. 630 ul. Teplická, Děčín IV, včetně pozemku p.č. 486 o výměře 124 m² vše v k.ú. Podmokly, se všemi součástmi a příslušenstvím, z majetku [redacted] za nabídkovou cenu 2 100 000,- Kč + ostatní náklady spojené s převodem do majetku statutárního města Děčín.

Stanovisko RM:

Rada města projednala dne 26. 04. 2016 návrh na výkup nemovitosti v k.ú. Podmokly a usnesením č. RM 16 08 37 44 **doporučila** zastupitelstvu města schválit výkup nemovitosti čp. 630 ul. Teplická, Děčín IV, včetně pozemku p.č. 486 o výměře 124 m² vše v k.ú. Podmokly, se všemi součástmi a příslušenstvím, z majetku [redacted] za nabídkovou cenu 2 100 000,- Kč + ostatní náklady spojené s převodem do majetku statutárního města Děčín.

Dále RM projednala návrh na rozpočtové opatření a usnesením č. RM 16 08 37 45 schválila rozpočtové opatření č. RO 38/2016 tj. snížení výdajů § 6409 – rezerva města – kap. část o 2 184 tis. Kč, a navýšení výdajů § 3639 – výkupy nemovitých věcí – kap. část o 2 100 tis. Kč na výkup nemovitosti čp. 630 ul. Teplická, Děčín IV, včetně pozemku p.č. 486 o výměře 124 m² vše v k.ú. Podmokly, se všemi součástmi a příslušenstvím a navýšení § 3639 – daň z nabytí nemovitých věcí o 84 tis. Kč na ostatní náklady spojené s převodem do majetku města statutárního města Děčín.

Cena:	2 100 000,-
Návrh postupu:	RM doporučuje schválit výkup

Důvodová zpráva:

Rekapitulace k původnímu materiálu do RM dne 19.1.2016:

- OMH obdržel nabídku na výkup nemovitosti čp. 630, ul. Teplická, Děčín IV s návrhem předběžné nabídkové ceny ve výši 3 000 000,- Kč
- majitelka nemovitosti, zastoupena na základě plné moci [redacted] sděluje, že na nemovitost není zatím k dispozici odhad a jedná se zatím o cenu vyjednávací, která bude zpřesněna po zpracování znaleckého posudku
- jako důvod nabídky uvádí, že po smrti manžela není v jejích silách pečovat o tuto nemovitost a z prodeje nemovitosti si chce zajistit bydlení pro rodinu
- dále majitelka uvádí, že nemovitost se stává neprodejnou, jelikož je vydáno stavební povolení na úpravu křižovatky ulic Teplická a Saská a po úpravě se nemovitost ocitne

uprostřed křižovatky a tímto bude znehodnocena

- usn. č. RM 16 02 37 37 ze dne 19.1.2016 nedoporučilo ZM schválit výkup nemovitosti
- po projednání v RM dne 19.1.2016 nastaly nové skutečnosti

Nové skutečnosti:

- OMH obdržel novou nabídku, ve které je nemovitost nabízena v rámci urychlení prodeje za novou nabídkovou cenu ve výši 2 100 000,- Kč
- v souladu s úkolem č. PVO 160212 byla odeslána žádost p. primátorky o zařazení křižovatky Teplická ul. x Saská ul., Děčín IV do plánu investic na vlastníky přilehlých komunikací, tj. Ústecký kraj a ŘSD ČR, s cílem vyřešení složité dopravní situace v místě – nárůst dopravy, zejména kamionové, špatné rozhledové podmínky při výjezdu z ul. Saská, atd.
- o tomto postupu byli zástupce i vlastník písemně informováni
- dne 5.4.2016 se na KÚ ÚK uskutečnilo jednání ve věci řešení výše uvedené křižovatky za účasti statutárního města Děčín (p. primátorka), ŘSD ČR a Ústeckého kraje
- dle sdělení p. primátorky se zúčastněné strany dohodly, že problematika křižovatky bude řešena a statutární město Děčín, jako žadatel o úpravu křižovatky, nejdříve nabízenou nemovitost vykoupí
- poté bude ÚK a ŘSD ČR pokračovat v řešení úpravy výše uvedené křižovatky
- dne 11.4.2016 se na OMH uskutečnilo jednání s [redacted] (zástupce vlastníka nemovitosti) ve věci výkupu nabízené nemovitosti
- [redacted] předložil vyhotovený znalecký posudek č. 5492-022-16 ze dne 9.4.2016, vypracovaný znalcem p. [redacted] s výslednou cenou nabízené nemovitosti ve výši 2 546 046,- Kč a zároveň potvrdil, že vlastníka nemovitost nabízí stále za stejnou nabídkovou cenu ve výši 2 100 000,- Kč s tím, že statutární město uhradí ostatní náklady spojené s převodem, tj. i daň z nabytí nemovitých věcí
- dále na jednání [redacted] přislíbil, že ke dni podpisu KS bude objekt bez nájemních vztahů a bude vyklizen
- na základě požadavku vedení města byl objednan znalecký posudek na ocenění výše uvedené nemovitosti v ceně obvyklé, tj. cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku
- OMH předkládá znalecký posudek č. 2706 – 010/2016 ze dne 20.4.2016, vypracovaný znalcem [redacted] s výslednou obvyklou cenou nabízené nemovitosti ve výši 2 200 000,- Kč

Přijaté usnesení RM:

Rada města dne 19.1.2016 usnesením č. RM 16 02 37 37 **nedoporučila** zastupitelstvu města schválit výkup nemovitosti čp. 630 ul. Teplická, Děčín IV, včetně pozemku p.č. 486 o výměře 124 m² vše v k.ú. Podmokly, se všemi součástmi a příslušenstvím, z majetku [redacted] za nabídkovou cenu 3 000 000,- Kč do majetku statutárního města Děčín.

OR	OSU	OZP	OSC	OMH
A/pozn.	-/pozn.	A	A	A

OR - souhlasí s výkupem domu a dále sděluje, že na stavbu „Úprava křižovatky Saská x Teplická, Děčín“ je zpracovaná projektová dokumentace generálním projektantem firmou Vaner s.r.o., se sídlem V Horkách 101/1, Liberec 9 pod zak. č. 07-03-029. Stavba se skládá z několika stavebních objektů (viz. koordinační situace). Jelikož tato stavba nebyla zařazena

mezi prioritní akce města, byla v loňském roce vypovězena smlouva o přeložce kabelu NN a VN s ČEZ Distribuce, a.s. (SO 401, 402). Ze stejného důvodu neproběhlo výběrové řízení na zhotovitele stavby. V současné době již není platné stavební povolení na přeložku a nové vedení VO (SO 403).

OSU – doporučuje zvážit, zda je vhodné objekt čp. 630/162 vykupovat do vlastnictví města – jeho budoucí využití. Dále sděluje následující – žadatelka nabízí výkup domu na Teplické ul. do vlastnictví města Děčín, protože není v jejích silách o dům pečovat a nemovitost se stává neprodejnou vzhledem k budoucí úpravě křižovatky ulic Teplická a Saská. Územní plán města neřeší výkupy nemovitostí, žadatelku je nutno směřovat na budoucího investora rekonstrukce křižovatky.

OZP – nemá z hlediska životního prostředí námitek k výkupu nemovitosti na st.p.č. 486 v k.ú. Podmokly (Teplická 630/162, Děčín IV) v rámci úpravy křižovatky ulic Teplická a Saská.

OSC – doporučuje vykoupit objekt čp. 630/162 ul. Teplická, Děčín IV. Výše uvedený objekt zhoršuje rozhledové poměry v křižovatce ul. Saská a Teplická, Děčín IV. Do konce roku 2015 je platné stavební povolení na úpravu křižovatky. Realizace úpravy křižovatky dle schválené PD však není ideální, protože v minulosti původní vlastník odmítl výkup objektu. Pro zlepšení dopravní situace ve městě doporučujeme odkoupení objektu, jeho demolici a realizaci úpravy křižovatky dle původního návrhu (kruhová křižovatka).

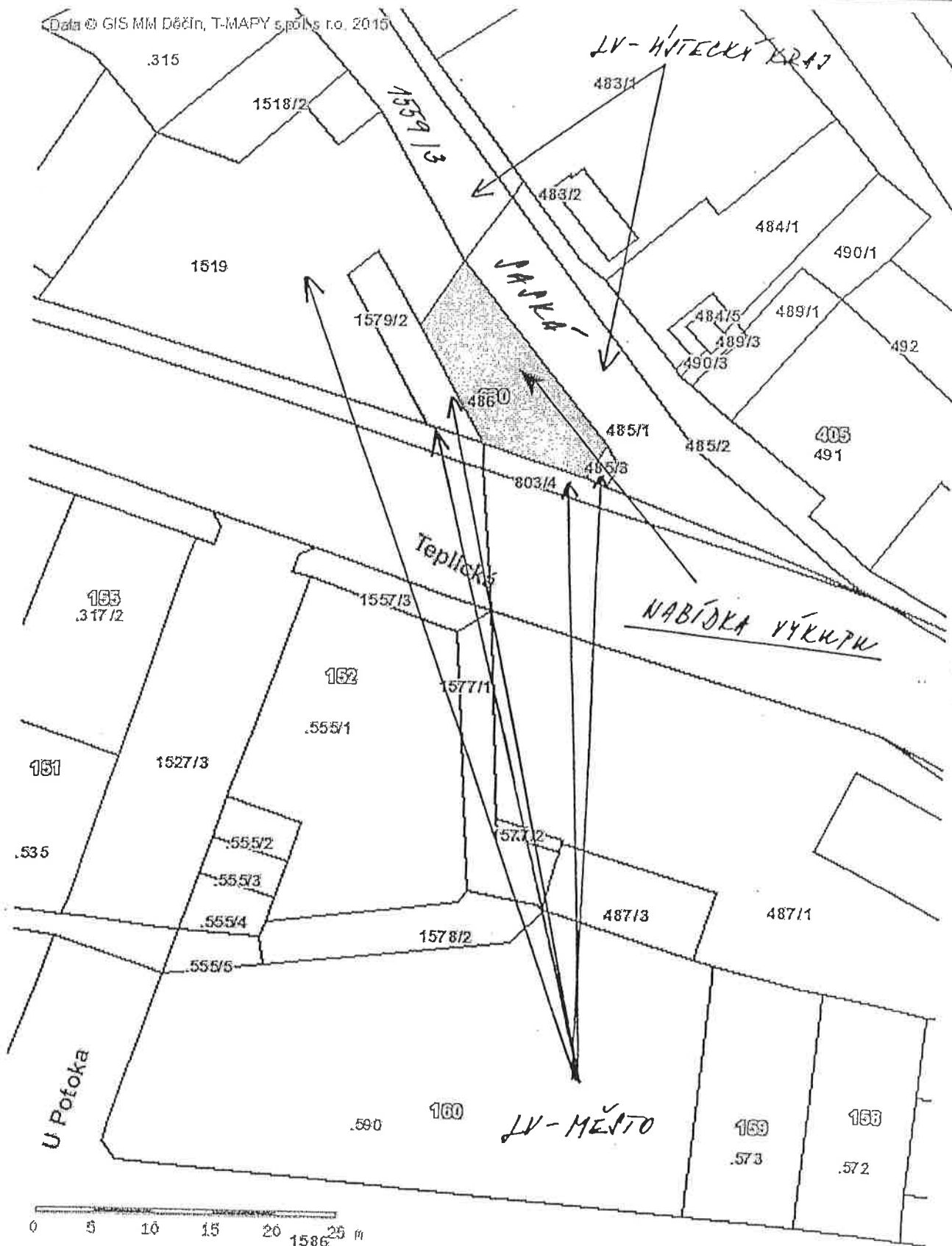
OMH – doporučuje vykoupit objekt čp. 630, ul. Teplická, Děčín IV pro budoucí řešení úpravy křižovatky.

V případě schválení shora uvedených výkupů nemovitostí předkládá OE návrh na schválení rozpočtového opatření.

Zpracoval:	Ing. Tomáš Martinček	OMH	
Předkladatel:	Ing. Jiří Anděl, CSc.	PRIM	
Počet příloh:	■		

Tisk Mapy

Data © GIS MM Děčín, T-MAPY s.p. s.r.o. 2015



1:467



V Děčíně 12.10.2015

Statutární město Děčín

0111

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN	
MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN	
Dnešního dne:	14. 10. 2015
Č.j.:	91302
Přílohy:	1/0 podatelna -4

114

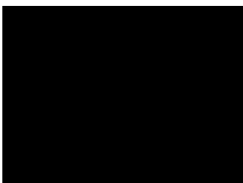
Jsem majitelkou domu na Teplické ulici č.p. 630/162 v Děčíně IV. Létos v červenci mi nečekaně zemřel manžel [REDAKCE] který tuto nemovitost, než mi ji daroval, vlastnil, a spolu jsme ji i nadále spravovali.

V současné době není v mých silách nemovitost udržet ve funkčním stavu, proto jsem se rozhodla, že ji nabídnu k prodeji. Nemovitost se ale stává prakticky neprodejnou z důvodu vydání stavebního povolení na úpravu křižovatky ulic Teplická x Saská, číslo jednací: OSC/88028/2013/KJ, oznámení o zahájení řízení o prodloužení platnosti stavebního povolení.

Několikrát jsme se v minulosti, ještě spolu s manželem, proti tomuto stavebnímu povolení neúspěšně odvolali, neboť výše zmíněná nemovitost se po úpravě ocitne uprostřed křižovatky, bude tímto znehodnocena a stane se neprodejnou.

Nemám proto jiné východisko, než požádat vedení města, zda si dům na Teplické ulici č.p. 630/162 neodkoupí. Tato možnost nám byla ostatně v roce 2007 ze strany vedení města již navržena. Č.j. OMH/28271/300/2007.

Děkuji tímto za vyjádření



[REDACTED]

Statutární město Děčín
Magistrát města Děčín
Odbor místního hospodářství a majetku města

Mírové náměstí 1175/5
405 38 Děčín

[REDACTED]

Vaše č.j. MDC/96874/2015 ze dne 3.11.2015

V Děčíně dne 16.11.2015

Výkup nemovitosti čp. 630, ul. Teplická, Děčín IV

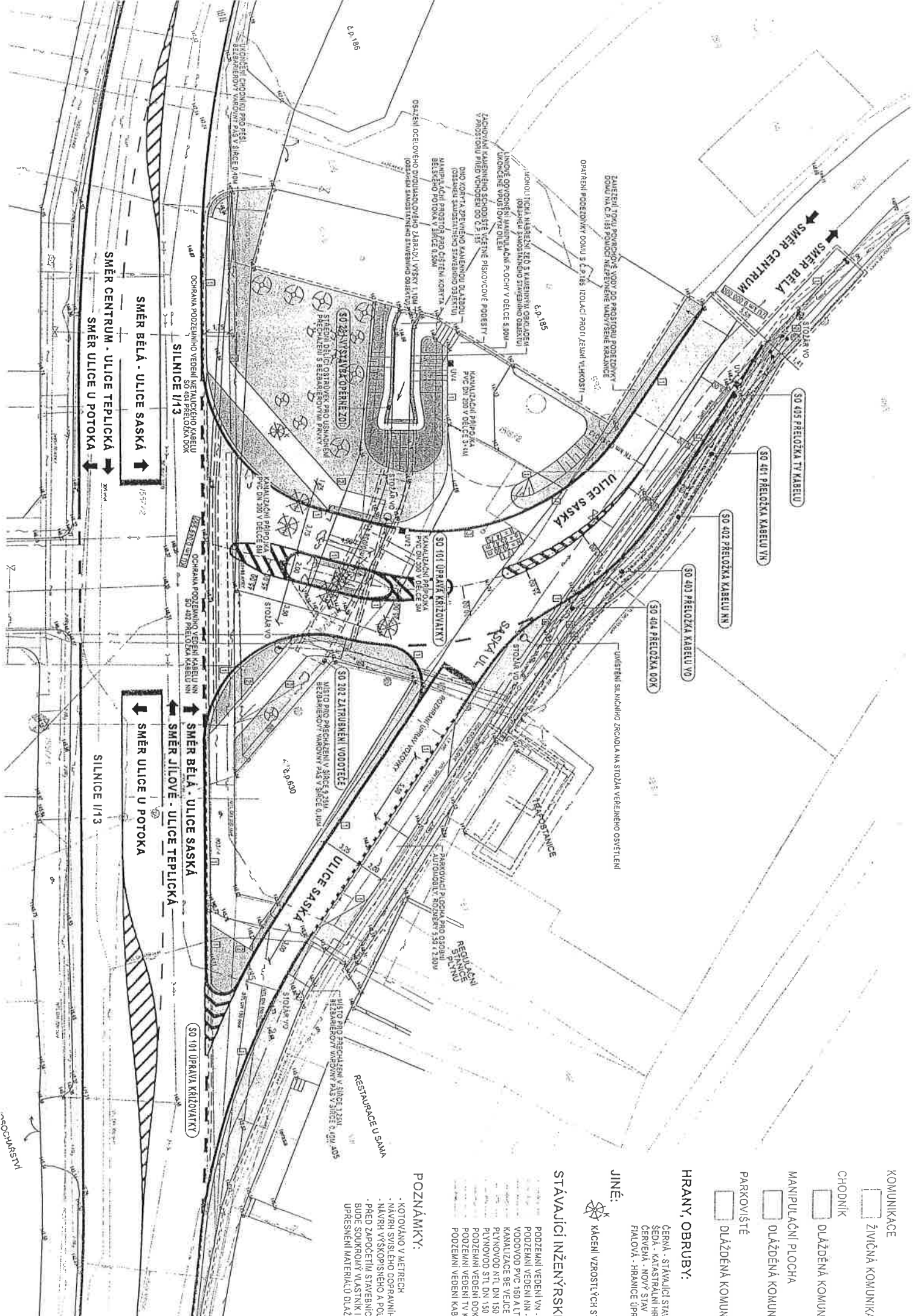
Na základě plné moci, udělené mi majitelkou výše uvedené nemovitosti [REDACTED] dne 9.11.2015 (v příloze), sděluji Vám, že nemovitost majitelka nabízí za cenu 3 mil. Kč. Z prodeje musí zajistit bydlení pro její rodinu.

Na nemovitost není dosud k dispozici odhad.
Protože máme zájem o prodej za solidní a objektivní cenu pro obě strany, jde o cenu vyjednávací, kterou zpřesníme po zpracování znaleckého posudku.

Přivítali bychom Váš návrh na zkušeného soudního znalce v tomto oboru.

S pozdravem

[REDACTED]



KOMUNIKACE

ŽIVIČNÁ KOMUNIKACE

CHODNÍK

DLÁŽDENÁ KOMUNIKACE

MANIPULAČNÍ PLOCHA

DLÁŽDENÁ KOMUNIKACE

PARKOVIŠTĚ

DLÁŽDENÁ KOMUNIKACE

HRANY, OBRUBY:

ČERNÁ - STÁVAJÍCÍ STAV
 ŠEDÁ - KATASTRÁLNÍ HRANICE
 ČERVENÁ - NOVÝ STAV
 FIALOVÁ - HRANICE ÚPRAV

JINÉ:

MĚSÍCENÍ VZROSTLÝCH STŘEŠNÍCH

STÁVAJÍCÍ INŽENÝRSKÉ

PODZEMNÍ VEDENÍ VN - ČI
 PODZEMNÍ VEDENÍ VN - ČI
 VODOVOD PVC 160 A 11 3C
 KANALIZAČNÍ ŘEŠENÍ VE VÝŠCE 50
 PLYNOVOD RTI DN 150 OC
 PLYNOVOD STI DN 150 OC
 PODZEMNÍ VEDENÍ DOKA
 PODZEMNÍ VEDENÍ TV KÁBL
 PODZEMNÍ VEDENÍ KÁBEL

POZNÁMKY:

- KOTROVÁNO V METRECH
- NÁVRH SVISLÉHO OOPRAVNĚNÍHO
- NÁVRH VÝŠKOPISNĚHO A ROZLOHOVÉHO
- PŘED ZAPOČETÍM STAVEBNÍCH ÚPRAV
- BUDE SOUHRNNĚ VLASTNÍKEM I ÚPRAVNĚNÍHO MATERIÁLU DLÁŽBY

Vážený pan

vedoucí odboru místního hospodářství
a majetku města

Magistrát města Děčín
Mírové náměstí 1175/5
405 38 Děčín

Vaše č.j. MDC/3831/2016 ze dne 13.1.2016

V Děčíně dne 29.1.2016

Výkup nemovitosti čp. 630, ul. Teplická, Děčín IV

Ze zápisu z jednání Rady města – usnesení č. RM č. 16 02 37 37 -
jsme se dozvěděli, že Rada města nedoporučuje výkup nemovitosti čp. 630,
ul. Teplická za nabídkovou cenu 3 000 00,00 Kč.

V zájmu urychlení prodeje nabízíme snížení ceny na 2 100 000,00 Kč.

Potřebujeme vědět, jestli o výkupu nemovitosti je možno jednat za sníženou cenu, nebo vůbec.

V takovém případě bychom objekt nabídli dalšímu zájemci, jelikož majitelka chce vyřešit své
bydlení po smrti manžela.

S pozdravem

Na vědomí:

vedoucí odboru rozvoje

vedoucí odboru správních činností a obecní živnostenský úřad

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN	
Doslo: 01.02.2016 v 09:27:37	Odbor
Č.j. MDC/10935/2016	
Č.dop.: RR089403666CY	
Listů: 1 Příloh: 0	
	
M D C 2 9 7 7 5 7 2 7	

Zápis

Z jednání na MM Děčín – OMH
dne 11.04.2016

Účastníci:

██████████ – zástupce vlastníka objektu čp. 630 Teplická ul., Děčín IV
Zástupce magistrátu města – ██████████

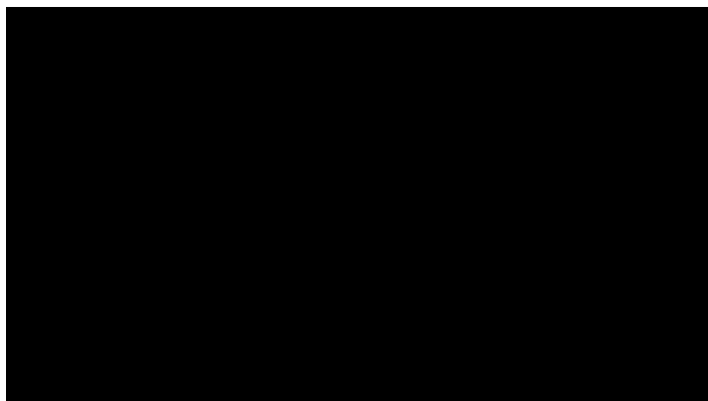
V návaznosti na předchozí písemnou komunikaci, týkající se výše uvedeného objektu a řešení případného výkupu objektu do majetku města se dnešního dne uskutečnilo jednání.

██████████ na toto jednání přinesl vyhotovený znalecký posudek č. 5492-022/16, vypracovaný znalcem p. ██████████. Z posudku je zřejmá částka za uvedený pozemek p.č. 486 včetně objektu čp. 630 k.ú. Podmokly ve výši 2 546 050,- Kč. ██████████ potvrdil svou původní nabídku za odprodej objektu ve výši 2 100 000,- Kč ze dne 29.1.2016 s tím, že je nutné, aby statutární město uhradilo i ostatní náklady spojené s převodem, zejména daň z nabytí nemovitosti.

Současně byla řešena i otázka případných nájemních vztahů v objektu a ze strany ██████████ byla přislíbena, že objekt bude ke dni podpisu kupní smlouvy bez nájemních vztahů a současně k tomuto datu bude objekt vyklizen a předán kupujícímu.

Závěr: OMH předloží celou problematiku do jednání rady města a zastupitelstva města v měsíci 05-06/2016, o výsledku jednání bude OMH pana ██████████ písemně informovat.

Přečteno, skončeno, podepsáno:



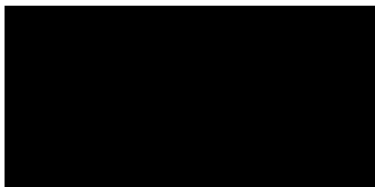
Statutární město
DĚČÍN
odbor místního hospodářství a majetku města
-2-

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5492-022-16

o ceně nemovitosti č.p. 630 Teplická 162, s příslušenstvím, stavební plocha p.č. 486 v obci Děčín, k.ú. Podmokly, kraj Ústecký

Objednavatel posudku:



Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti

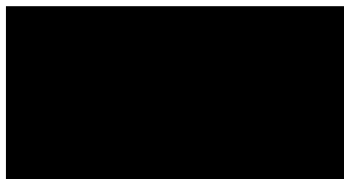
Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. s účinností od 12.2.2016.

Oceněno ke dni:

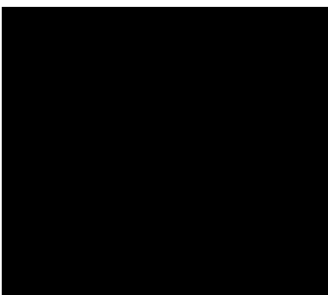
9.dubna 2016

Posudek vypracoval:



Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 9 stran.

V Děčíně, dne 9.dubna 2016



1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nalézá na samém západním okraji katastru Podmokly, levobřežní centrální městské části města Děčína, v křižovatce ulic Saská a Teplická a je přímo přístupná z těchto komunikací. Volně stojící zděný dům, užívaný k bydlení vlastníka a nájemním bydlení. Osazen je v rovinaté části zvlněného terénu, napojen na veřejný rozvod vody, elektrické kanalizace a plynu. Původní dokumentace o vzniku stavby není k dispozici, dle údajů vlastníka je užíván od roku 1905. Nemovitost je tvořena zděnou stavbou původní zástavby č.p. 630, na stavebním pozemku č. 486. Bez příslušenství. Stavba je evidována jako občanská vybavenost, sdělením MM Děčín, stavební úřad, z 13.3.2008 potvrzuje v budově tři bytové jednotky. Dům má výrazně nepravidelný půdorys nepravidelného lichoběžníku. Fasáda hlazená se secesními zdobnými prvky. Původní stavba z roku 1905, byla určena k živnostenskému využití (pekárna) s bydlením a prodejnou. Pozdější užívání bylo různé, posledních letech k trvalému a nájemnímu bydlení. Je zcela podsklepen, podlahy jsou na různých úrovních. V suterénu jsou kamenné schody, tři sklepy, konstrukční výška zasahuje částečně do přízemí. V přízemí je vstupní chodba s kamenným schodištěm, WC, místnost bývalé prodejny s výkladci. Kamenné schodiště dělí stavbu na mezipatra. V patře je byt 1+1 (obytná kuchyně a pokoj, koupelna v obkladech a dlažbách sprchový kout a WC. V mezipatří garsoniera + WC, sprchový kout. Ve druhém patře je garsoniera a byt 2+1 s vanou, koupelnou, WC na chodbě. V půdním prostoru dřevěného krovu jsou tři místnosti nedostatečnou sv. výškou. Na domě je patrna běžná údržba a částečná modernizace. Rozhodující prvky dlouhodobé životnosti jsou původní, stav konstrukcí a vybavení odpovídá stáří a způsobu užívání.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Podmokly, obec Děčín, list vlastnictví č. 1880 vyhotovený dne 7.4.2016 objednavatelem dálkovým přístupem do KN. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Podmokly, vyhotovené znalcem nahlížením do KN, údaje objednavatele, údaje vlastníka, zjištění na místě. Výkresová dokumentace není k dispozici. Místní šetření znalce s zaměřením současného stavu dne 9.4.2016 za přítomnosti [REDAKCE] - vlastníka nemovitosti a současně objednavatele posudku.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 1880 pro k.ú. Podmokly, obec Děčín zapsán



1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Stavební pozemek č. 486
- 2) Budova č.p.630

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Stavební pozemek č. 486

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Pozemek zastavěné plochy, evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Podmokly, obec Děčín, kraj Ústecký, LV 1880.

2.1.2 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	1	-0.03
2. Svažitost pozemku a expozice Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Chráněná krajinná oblast 2) v 1. a 2. zóně, nebo národní park 3)	3	-0.03
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		-0.06

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.06 = 0.940$$

2.1.3 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Pozitivní	3	0.02
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
Celkem *		0.02

* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 = (1 + 0.02) \times 1 = 1.020$$

2.1.4 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rezidenční zástavba	1	0.04
3. Poloha pozemku v obci Navazující na střed (centrum) obce	2	0.02
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	1	0.00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	2	-0.01
6. Dopravní dostupnost k pozemku Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	5	0.00
7. Osobní hromadná doprava Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,	3	0.02
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	3	0.04
9. Obyvatelstvo Bezproblémové okolí	2	0.00
10. Nezaměstnanost Vyšší než je průměr v kraji	1	-0.01
11. Vlivy ostatní neuvedené Vlivy snižující cenu	0	0.00
Celkem *		0.10

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.10) \times 1 = 1.100$$

2.1.5 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	960,-
Index cenového porovnání		x 1.0550
I = I _o x I _t x I _p = 0.940 x 1.020 x 1.100		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.012,80
Cena za celou výměru 124.00 m ²	= Kč	125.587,20
Stavební pozemek č. 486	Cena celkem Kč	125.587,-

2.2 Budova č.p.630

Oceněno podle § 31, 32, přílohy č.23 vyhlášky.

2.2.1 Stavební pozemek č. 486

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.2.1.1 Popis

Pozemek zastavěné plochy, evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Podmokly, obec Děčín, kraj Ústecký, LV 1880. Pro úpravu nájemného zastavěná plocha stavbou.

2.2.1.2 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	960,-
Index cenového porovnání		x 1.0550
$I = I_o \times I_t \times I_p = 0.940 \times 1.020 \times 1.100$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.012,80
Cena za celou výměru 124.00 m ²	= Kč	125.587,20
Stavební pozemek č. 486	Cena celkem Kč	125.587,-

2.2.2 Budova č.p. 630

Oceněno podle § 12, přílohy č.8 vyhlášky.

2.2.2.1 Popis

Atypický zděný dům na katastrální hranici k.ú. Podmokly.

2.2.2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1122
SKP:	46.21.12.2..1
Typ podle účelu užití:	K - budovy vícebytové (netypové)
Druh konstrukce:	Zděné

2.2.2.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	125.07*1.09	=	136.33 m ³
Vrchní stavba	$((19.71+18.90)/2*(3.16+6.39)/2+18.90*3.48/2)*9.09$	=	1136.86 m ³
Zastřešení	125.07*2.20	=	275.15 m ³
		celkem =	1548.34 m ³

2.2.2.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.PP - suterén	75.0 75.00 m ²	0.00 m	3.25 m
1.PP - suterén	50.07 50.07 m ²	0.00 m	2.31 m
1.NP - přízemí	125.07 125.07 m ²	0.00 m	3.25 m
2.NP - patro 1	125.07 125.07 m ²	0.00 m	3.45 m
3.NP - patro 2	125.07		

125.07 m²

0.00 m

3.33 m

Celkem: 2 podzemní a 3 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 100.06 m² a prům.výška podlaží je 3.23 m.

2.2.2.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací podstandard	0.06000	100%	-0.06
13.	Okna nadstandard	0.05400	50%	0.027
24.	Výtahy chybí	0.01300	100%	-0.013*1.852
25.	Ostatní chybí	0.05600	80%	-0.0448*1.852
				-0.14005

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.14005) = 0.9244$$

2.2.2.6 Opotřebení stavby

Při stáří 111 let a životnosti 151 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 73.5099%.

2.2.2.7 Výpočet ceny objektu (§ 12 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.150,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 0.9390
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = 0.92 + (6.60 / 100.06 m ² PZP)		x 0.9860
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.10 / 3.23 m PV) + 0.30 >= 0.60		x 0.9502
K4: podle vybavení stavby		x 0.9244
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 1.0500
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1180
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.1220
pp = It x Ip = 1.020 x 1.100		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	4.362,79
Cena za celý obestavěný prostor 1548.34 m ³	= Kč	6.755.082,27
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	6.755.082,27
Snížení ceny za opotřebení 73.5099%	- Kč	4.965.654,22
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	1.789.428,05
Budova č.p. 630	Cena celkem Kč	1.789.428,-

2.2.3 Rekapitulace cen bez vlivu pp

Objekt	vč.opotřebení	bez opotřebení
Budova č.p. 630	1.594.854,-	6.020.565,-
Celková cena bez vlivu pp	1.594.854,-	6.020.565,-

2.2.4 Výpočet ceny souboru objektů (§ 31, 32 vyhlášky)

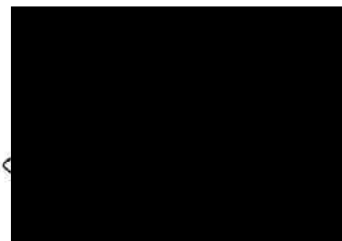
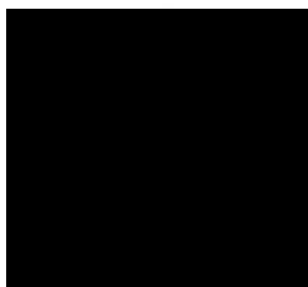
Cena stavby zjištěná nákladovým způsobem (CN)	= Kč	1.594.854,-
Pozemek - zastavěná plocha stavbou (Pzp)	= Kč	125.587,-
Výpočet ceny výnosovým způsobem:		
Výpočet ročního upraveného nájemného (N):		
Roční nájemné (příjmy)	= Kč	192.000,-
Snížení o 40%	- Kč	76.800,-
Roční nájem z pozemku	- Kč	0,-
5% z ceny pozemku Pzp, zastavěné plochy	- Kč	6.279,35
Roční výše nákladů celkem 43,27% příjmů	= Kč	83.079,35
Výsledné roční upravené nájemné činí (N)	= Kč	108.920,65
Míra kapitalizace p = 4,5%		
Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem, CV = N/p x 100	= Kč	2.420.458,89
$R = CV - CN = 2.420.458,89 - 1.594.854,- $		
Celková cena pro skupinu D = CV + 0.00 x R =		
= 2.420.458,89 + 0.00 x 825.604,89	= Kč	2.420.459,-
Budova č.p.630	Cena celkem Kč	2.420.459,-

3. REKAPITULACE

1) Stavební pozemek č. 486	Kč	125.587,-
2) Budova č.p.630	Kč	2.420.459,-
<hr/>		
Zjištěná výsledná cena	Kč	2.546.046,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	2.546.050,-
<hr/>		

Slovy: Dvamilionypětsetčtyřicetšesttisícadesát Kč

V Děčíně, dne 9.dubna 2016

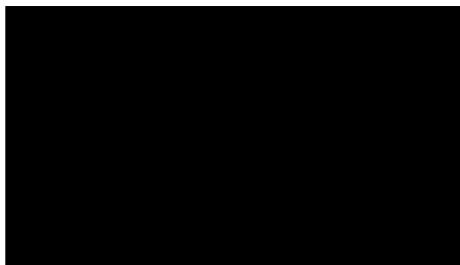


4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 10.9. 1990, č.j. Spr 3946/90, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 5492-022-16.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.



MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN

VYPRAVENO

Odborem OSU

stavební úřad

Mírové nám. 1175/5, 405 38 Děčín IV - Podmokly

Spisová značka: OSU/25368/2008/Sr - 7
Č.j.: OSU/31842/2008/Sr

Dne 13.3.2008

Úřad práce v Děčíně-odbor státní sociální podpory
Březinova č.p. 442/1
Děčín I-Děčín
405 01 Děčín 1

Sdělení

Dne 27.2.2008 byla stavebnímu úřadu Magistrátu města Děčín doručena vaše žádost o potvrzení počtu bytových jednotek v budově:

objekt č.p. 630 Podmokly, Teplická 162, Děčín IV.

Stavební úřad Magistrátu města Děčín potvrzuje, že ve výše uvedené budově jsou

tři bytové jednotky.

pověřená vedením odboru stavební úřad

oprávněná úřední osoba

telefon: 412 593 152
e-mail: stavebni@mmdecin.cz
fax: 412 593 174
http://www.mmdecin.cz

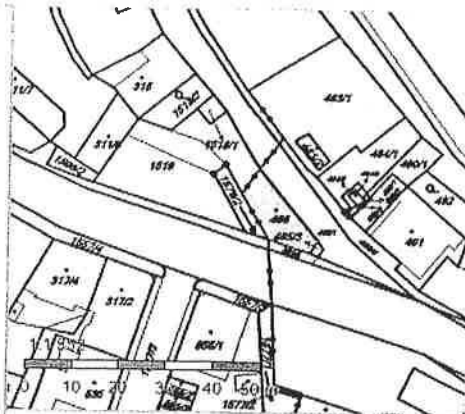
MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN
ODBOR STAVEBNÍ ÚŘAD

Doručí se:

Úřad práce v Děčíně-odbor státní sociální podpory, Březinova č.p. 442/1, Děčín I-Děčín, 405 01
Děčín 1

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	486
Obec:	Děčín [5623351]
Katastrální území:	Podmokly [625141]
Číslo LV:	1880
Výměra [m ²]:	124
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Děčín IV-Podmokly [407259] ; č. p. 630; objekt občanské vybavenosti
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 486
Stavební objekt:	č. p. 630
Ulice:	Teplická
Adresní místa:	Teplická 630/162

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 07.04.2016 19:00:00.

TRŽNÍ OCENĚNÍ č. 2706 - 010/2016

budovy č.p. 630 s příslušenstvím a pozemku p.č. 486 v obci Děčín, k.ú. Podmokly.



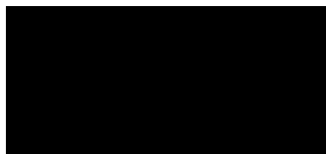
Objednavatel posudku:

Statutární město Děčín
Magistrát města Děčín
Odbor místního hospodářství
a majetku města
Mírové nám. 1175/5
405 38 Děčín

Účel posudku:

Odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitosti

Posudek vypracoval:



Posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli ve dvou vyhotoveních.

Vypracováno v Děčíně
2016 - 04 - 20

OBSAH:

- A. Základní charakteristika a vlastnické vztahy subjektu
- B. Obecné předpoklady a omezující podmínky stanovení tržní hodnoty oceňovaných nemovitostí
- C. Osvědčení
- D. Podklady a použitá literatura

1. ÚVOD

- 1.1. Identifikace nemovitosti
- 1.2. Účel tržního ocenění
- 1.3. Definice ceny

2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

- 2.1. Práva k oceňovaným nemovitostem
- 2.2. Poloha v regionu a údaje o okolním prostředí
- 2.3. Využití – segment trhu
- 2.4. Analýza trhu
- 2.5. Omezení užívání
- 2.6. Popis jednotlivých objektů

3. ODHAD TRŽNÍ (OBVYKLÉ) HODNOTY NEMOVITOSTÍ

- 3.1 Věcná (nákladová) metoda
- 3.2 Porovnávací metoda
- 3.3 Výnosová metoda

4. ZÁVĚR – REKAPITULACE

- 4.1. Odhad tržní hodnoty

A. Základní charakteristika a vlastnické vztahy subjektu

Oceňovaná nemovitost se nalézá v zastavěné širší centrální části města Děčín, část obce Podmokly, a je přímo přístupná z komunikace Teplická. Je umístěná na křižovatce ulic Teplická a Saská. Jedná se o méně vhodnou polohu za účelem bydlení vzhledem k poměrně frekventované komunikaci Teplická.

Nemovitost je tvořena stavbou bytového domu č.p. 630 na pozemku p.č. 486 a pozemkem p.č. 486 (zastavěná plocha a nádvoří). Pozemek p.č. 486 je v celé výměře zastavěný stavbou č.p. bytového domu č.p. 630. Je rovinný nepravidelného tvaru. Je provedeno napojení na veřejnou přípojku vody, kanalizace, zemního plynu a elektro.

Přehled oceňovaného nemovitého majetku:

Budova č.p. 630 na p. p. č. 486
Pozemek p.č. 486

1. adresa nemovitosti:

Teplická 630/162
405 02 Děčín IV - Podmokly

2. vlastnické vztahy:

Oceňované nemovité věci jsou ve vlastnictví:

LV 1880 :

Vlastník nemovitosti	Podíl
	-

B. Obecné předpoklady a omezující podmínky stanovení tržní hodnoty oceňovaných nemovitostí

Níže uvedený odhad tržní hodnoty byl vypracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami.

1. Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně předaného právního podkladu vlastnického práva. **Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné – zpeněžitelné.**
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž jsou založeny některé části tohoto posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech písemně ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
3. Nebere se žádná zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
4. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
5. Předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými republikovými zákony a předpisy.
6. Tento posudek byl vypracován za účelem zjištění obvyklé ceny.
7. Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o údržbě, souhlas – povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoli místního, státního nebo republikového vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty obsažený v tomto posudku.

C. Osvědčení

Jako zpracovatel tohoto posudku prohlašuji, že v současné době ani v blízké budoucnosti nebudu mít účast ani prospěch z nemovitosti, která je předmětem zpracovaného posudku.

Hodnoty a závěry obsažené v tomto posudku jsem zpracovala osobně, podle svého nejlepšího vědomí a svědomí.

D. Podklady a použitá literatura

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy
- Úmrtní list
- Nabývací titul - darovací smlouva
- Vlastní ohledání nemovitostí
- Fotodokumentace
- Informace sdělené vlastníky nemovitosti
- Nabídka bytových domů RK

Literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku
- Rozpočtové ukazatele stavebních objektů ÚRS PRAHA, a. s. – svazek 11
- Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy, Doc. Ing. Albert Bradáč, Doc. JUDr. Josef Fiala
- Oceňování nemovitostí díl III. – Oceňování obvyklou cenou, Ing. Jiří Kokoška a kol
- Porovnávací hodnota nemovitostí - Zbyněk Zazvonil

Ocenění je provedeno ke dni

18. 4. 2016

1. Úvod

1.1. Identifikace nemovitostí:

Stavby:

	Název	Stavba na p. p. č.	Obestavěný prostor m ³
1.	Budova č.p. 630	486	1.538 m ³

Pozemek:

	Druh pozemku	p. č.	Výměra m ²
1.	Zastavěná plocha a nádvoří	486	124



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.04.2016 13:55:02

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562335 Děčín

Kat.území: 625141 Podmokly

List vlastnictví: 1880

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
486	124	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území

Součástí je stavba: Děčín IV-Podmokly, č.p. 630, obč.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: 486

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno užívání

V-3970/2010-502

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 04.10.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.10.2010.

V-3970/2010-502

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nábývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 04.10.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.10.2010.

V-3970/2010-502

Pro:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.04.2016 13:55:02

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562335 Děčín

Kat.území: 625141 Podmokly

List vlastnictví: 1880

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

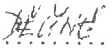

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 13.04.2016 14:10:33

Ověřuji pod pořadovým číslem 8/2016, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

v  dne 13-04-2016
Podpis Razítko 

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.
strana 2

Venkovní úpravy a ostatní stavební součásti:

Bez dalších staveb. Věci movité tvořící součást budov, které nemají zásadní vliv na tržní hodnotu nejsou zohledněny.

1.2. Účel ocenění:

Stanovit obvyklou cenu nemovité věci.

1.3. Definice ceny:

Tržní hodnotou rozumíme finanční částku, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupujícím a prodávajícím. Přitom obě zúčastněné strany mají zájem na uskutečnění transakce a nejsou ovlivněny jakýmkoliv nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekalé soutěže, ať už ze strany kupujícího nebo ze strany prodávajícího a znají všechna relevantní fakta o jmění.

2. Základní údaje**2.1. Práva k oceňovaným nemovitostem:**

Oceňované nemovité věci jsou ve vlastnictví:

LV 1880 :

Vlastník nemovitosti	Podíl
	-

Věcná břemena:

VB užívání ve prospěch 

Toto omezení není z důvodu úmrtí oprávněného z VB 14.7.2015 zohledněno při stanovení obvyklé ceny nemovitosti.

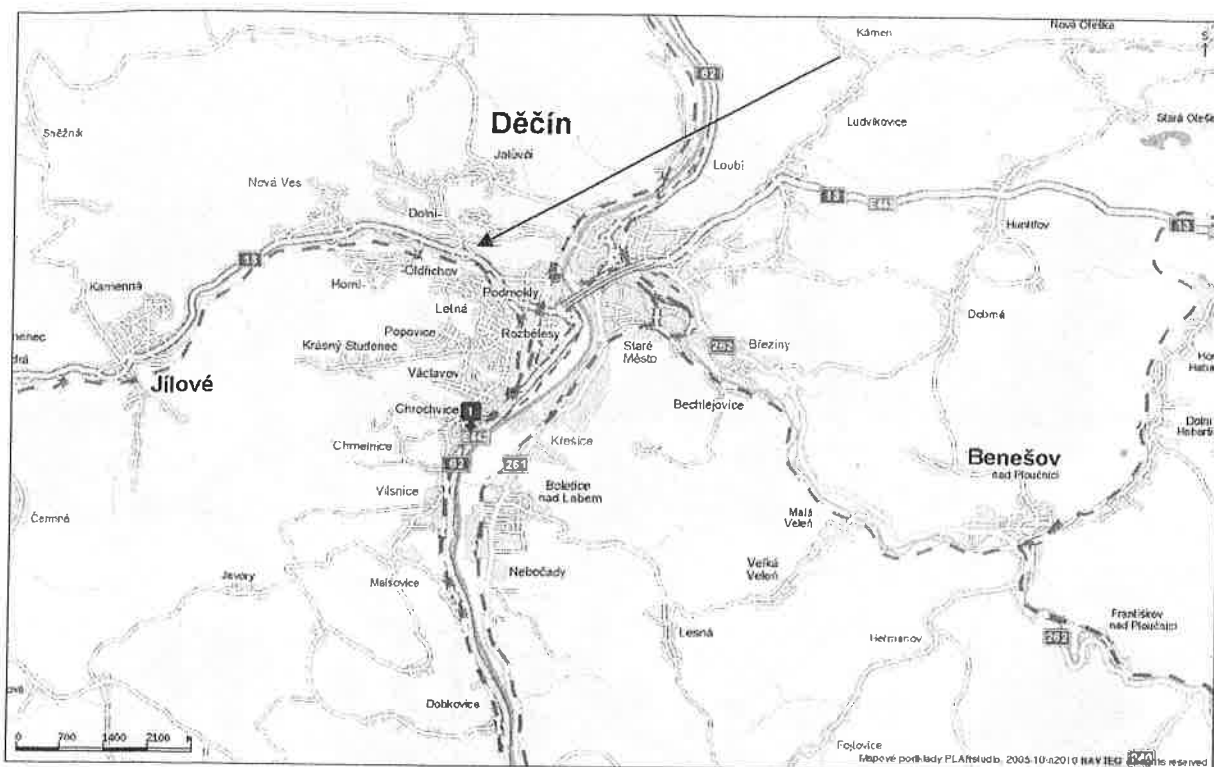
Doklad - úmrtní list.

Další omezení vlastnického práva

Nebylo zjištěno.

2.2. Poloha v regionu a údaje o okolním prostředí:

Dopravní spojení



Dopravní dostupnost je dobrá. Jak je uvedeno výše, objekt je dostupný přímo z místní komunikace Teplická. V místě je zastávka MHD.

Napojení na inženýrské sítě

Budova je napojena na rozvod elektro s dostatečnou kapacitou. Voda je získávána z veřejné přípojky. Odkanalizování splaškových vod je provedeno do veřejné kanalizace. Je provedeno napojení na zemní plyn. Výše uvedené údaje byly sděleny vlastníkem nemovitosti. Ostatní vlivy (zatížení) nebyly objektivně zjištěny.

2.3. Využití – segment trhu

Uvedený objekt je využíván jako bytový dům. Nesoulad skutečného využití se zápisem v dokumentech KN (stavba obč. vybavenosti).

2.4. Analýza trhu

Na trhu nemovitostí je v dané lokalitě poptávka nižší než nabídka u obdobných nemovitostí.

2.5. Omezení užívání

Ke dni ocenění je byt (1+KK s příslušenstvím) v mezipatře 2.NP pronajímán na základě předložené nájemní smlouvy s výpovědní lhůtou 3 měsíce za nájemné obvyklé v místě.

2.6. Popis oceňovaného objektu

1) Bytový dům	č.p. 630 na p.p.č. 486
---------------	------------------------



Pohled z kom. Saská



Pohled z kom. Teplická



Pohled z kom. Teplická



Vstup – chodba a schodiště



1.NP



1.NP



2.NP 2+KK



2.NP 2+KK



2.NP 1+KK



2.NP 1+KK



3.NP Garsoniéra



3.NP 2+1



Půdní vestavba 2+1



Půdní vestavba 2+1



Půdní vestavba 2+1

Technický popis:

Objekt je nepodsklepený se třemi nadzemními podlažími, částečně upraveným půdním prostorem a půdou. Základy jsou izolované původní izolací. Svislé konstrukce zděné. Vodorovné konstrukce žb. a dřevěné trémové. Střecha je plochá, krytá živičnou krytinou. Bleskosvod je osazen. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Schodiště je betonové. Plastová a dřevěná dvojitá. Dveře náplňové. Podlahy betonové, dlážděné, plovoucí a prkenné. Elektroinstalace 230V a 400V. Jsou provedeny rozvody vody, kanalizace a zemního plynu. Vytápění je lokální uhelné a lokální plynové. Zdrojem TUV jsou el. boilers. Záchody jsou splachovací.

Dispozice objektu

I. NP	chodba a schodiště, WC, 3x místnost, 1x místnost bývalé prodejny
II. NP	chodba a schodiště, byt 2+KK s přísl., byt 1+KK s přísl. (mezipatro)
III. NP	chodba a schodiště, WC, byt 2+1 s přísl., byt gars. bez přísl.
Půdní prostor	chodba a schodiště, byt 2+1 s přísl., půda

Technický stav

Stáří stavby je více než 100 let. Průběžně byla na objektu prováděna modernizace. Výměna původních oken do ulice Teplická za plastová. Vybavení bytů lze považovat za částečně nevyhovující současným standardům. Celkový technický stav je mírně zhoršený se zanedbanou údržbou v posledních letech. Prostory v 1.NP jsou ve zhoršeném technickém stavu bez možnosti pronájmu.

3. Odhad tržní (obvyklé) ceny nemovitosti**3.1. Věcná (nákladová) hodnota**

Věcnou hodnotou rozumíme reprodukční cenu věci sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak sniženou o náklady oprav vážných závad, které znemožňují její okamžité užívání.

1. Bytový dům č.p. 630	na p. p. č. 486
-------------------------------	------------------------

Obestavěný prostor

124,0*1,10+124,0*9,10+124,0*2,20

1538 m³**Výpočet ceny:**

Jednotková cena			
		1 m ³ OP	4 300,00 Kč
Výchozí cena:	1538,00 m ³	x	4 300,00 Kč =
Odpočet opotřebení:	69 %		
Zůstatková cena			2 050 154 Kč

Ocenění pozemků:

Základní ceny za m² použité v tabulce odpovídají obvyklým cenám, za které jsou realizované prodeje obdobných pozemků v dané lokalitě.

Parcela č.	Druh pozemku	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
486	Zastavěná plocha a nádvoří	124	800	99200
Součet				99200
Hodnota pozemků celkem				99 200,00 Kč


Rekapitulace – věcná hodnota

Stavby:		
Budova		2 050 154,00 Kč
Stavby celkem		2 050 154,00 Kč
Pozemky:		
Pozemky celkem		99 200,00 Kč
Věcná hodnota - c e l k e m		2 149 354,00 Kč
Věcná hodnota - c e l k e m (zaokrouhlo)		2 149 000,00 Kč

3.2. Porovnávací metoda

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů popř. nabídek nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Základním východiskem je, že hledáme jakousi optimální hodnotu, za kterou by se dala v období dvou až šesti měsíců prodat posuzovaná nemovitost. Jedná se tedy vlastně o hypotetický prodej na základě námi stanovené ceny průměrnému kupci, který není ničím vázán nebo ovlivněn.

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jedn. cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K_c							Foto
	m^2	m^2		Kč	Kč/ m^2	K_c	Kč/ m^2
Děčín - Kamenická ul.	300,00	93		2 500 000	8 333	0,65	5 416
<p>Bytový dům se 3 bytovými jednotkami. Podsklepený bytový dům s možností půdní vestavby. V přízemí je byt 2+1 (47 m²) po částečné adaptaci, vybavení: kuchyňská linka, sprchový kout, WC, umyvadlo, plovoucí podlahy, plynový kotel, plastová okna. V 1. patře je byt 2+1 (77 m²) po částečné adaptaci, vybavení: kuchyňská linka s nerez dřezem, sporák se sklokeramickou deskou, digestoř, vana, umyvadlo, WC, plovoucí podlahy, plastová okna. Ve 2. patře byt 2+1 (77 m²) před opravou. Byt 2+1 v 1. patře je pronajat nájemní smlouvou na dobu určitou.</p>							
Hodnocení: Zdroj ceny - Nabídka RK - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - koef. 0,9; celkový stav - koef. 0,9							
Děčín - Ústecká ul.	320,00	0		3 200 000	10 000	0,51	5 100
<p>Prodej nájemního domu v Děčíně část obce Chrochvice, Ústecká ul. V objektu jsou sklady, kanceláře a 4 bytové jednotky. Dům je situován u hlavní silnice mezi Ústím nad Labem a Děčínem, velmi dobrá lokalita pro sídlo firmy (je dobře vidět ze všech stran, skvělé místo pro umístění reklamy, dobrý příjezd a možnost parkování před domem).</p>							

Dům stojí na pronajatém pozemku o výměře 280m², který je ve vlastnictví města Děčín, nájemné činí ročně pouhých 800,-Kč, možnost odkupu.

Dům je průběžně udržován, v přízemí domu je prostorná chodba, dále jsou zde 4 místnosti, využívané jako sklady, 2x 15m² a 2x 12m², podlahy jsou betonové, nová dlažba a obklady, okna jsou dřevěná a jsou zde bezpečnostní žaluzie. Mezi patry jsou tři komory 1,5m² (bývalé WC).

V prvním patře jsou kanceláře 80m², jsou zde 4 místnosti, kuchyň, koupelna a 2x WC.

V druhém a třetím patře jsou 4 bytové jednotky, 2x 1+1 o výměře 34m², 2x 2+1 o výměře 46m². Bytové jednotky jsou nyní pronajaty. Střeška je z eternitových šablon, okapy z pozinku. Pěkná půda.

Vytápění v přízemí, v prvním patře a v jedné bytové jednotce 1+1 ve druhém patře je ústřední plynové, v ostatních bytech je vytápění elektrické a jeden byt 2+1 má samostatný plynový kotel. Voda je z městského vodovodu, v každé jednotce je vodoměr, el. 220/380V. Odpad je veden do městské kanalizace.

Na zahradě stojí 3 zděné kůlny. Dům se nachází v záplavovém území pro stoletou vodu.

Hodnocení: Zdroj ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; provedení a vybavení - koef. 0,8; celkový stav - koef. 0,8; pozemek - jiný vlastník koef. 1,1; parkování - koef. 0,9



Děčín -	236,00	0	2 295 000	9 725	0,57	5 543
---------	--------	---	-----------	-------	------	-------

Litoměřická ul.

Činžovní dům je podsklepený se dvěma nadzemními podlažními a obytným podkrovím.

Dispozice:

I. PP - schodiště, chodba, společenská místnost (domácí vinárna s barem), sklad, WC muži, WC ženy, umývárna, podschodišťový prostor, kuřácký koutek

I. NP - vstup, veranda, chodba, schodiště, vstup do restaurace, kuchyně, restaurační místnost s barem a kapacitou 35 - 40 míst, WC muži, WC ženy, sklad

II. NP - chodba, schodiště, bytová jednotka 1+3 s koupelnou a WC

Podkroví - bytová jednotka 1+3 s koupelnou a WC

Byty jsou ve standardním provedení, každý má kuchyň s osazenou kuchyňskou linkou a sporákem, vlastní koupelnu s WC, vlastní plynový kotel a samostatné měření spotřeby energií. Dům postaven ve 30. letech minulého století a byl postupně modernizován a rekonstruován až do současného stavu. V posledních 15 letech byly provedeny nové rozvody instalací v domě, etážové topení na plynové kotle, podlahové krytiny, nové koupelny, fasáda, dostavěna garáž s dílnou, veranda, pergola, zahradní sezení, zahradní zděný domek, venkovní úpravy, keramickým omyvatelným obkladem obložena čelní stěna do ulice. Technické informace: Stavba je zděná, střeška sedlová, krytina z plechových šablon, okna dřevěná špaletová v dobrém stavu, klempířské konstrukce pozinkované, vnitřní omítky vápenocementové, podlahy vesměs v přízemí betonové, ostatní dřevěné prkenné, kryté PVC, koberci nebo laminátem. V kuchyni a koupelnách dlažby



a obklady. Topení etážové plynové, všechny jednotky vlastní měření energií.

Vedlejší stavba: zděný zahradní domek kompletně vybavený, včetně kuchyňské linky a přístavby (zděné splachovací WC a dílna, vše využíváno jako zahradní kuchyně a domek pro návštěvy). Na zahradě je rovněž pergola s krbem a zahradním posezením a nadzemní bazén. Zahrada: pozemek, včetně zastavěné plochy není předmětem prodeje. Pozemky jsou v pronájmu od Města Děčín

Hodnocení: Zdroj ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; provedení a vybavení - koef. 0,8; celkový stav - koef. 0,9; pozemek - jiný vlastník koef. 1,1; parkování - koef. 0,9

Užitná plocha	447,50 m ²		
Minimální jednotková cena:	5 100 Kč/m ²	Minimální cena:	2 282 250 Kč
Průměrná jednotková cena:	5 353 Kč/m ²	Průměrná cena:	2 395 468 Kč
Maximální jednotková cena:	5 543 Kč/m ²	Maximální cena:	2 480 493 Kč
Stanovená jednotková cena:	5 400 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	2 416 500 Kč

3.3. Výnosová metoda

Výnosová hodnota nemovitosti je uvažovaná jistina, kterou je nutné při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti, nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Výnos (příjem) z nemovitosti je třeba počítat z reálně dosažitelného nájemného, které by bylo možné získat při předpokladu pronájmu všech prostor. Výnosem při oceňování nemovitostí je výhradně nájem. Nelze počítat ze ziskem podniku, který je v nemovitosti umístěn, protože by se jednalo o ocenění firmy, nikoliv nemovitosti.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.	Obytné prostory	2.NP byt 2+KK	84,40	4 500	54 000
2.	Obytné prostory	2.NP byt 1+KK	17,80	3 000	36 000
3.	Obytné prostory	3.NP byt 2+1	84,40	3 000	36 000
4.	Obytné prostory	3.NP byt gars.	17,80	1 500	18 000
5.	Obytné prostory	Půdní vestavba 2+1	85,00	3 000	36 000
Celkový výnos za rok:					180 000

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Konstantní zisk po neomezenou dobu			
Podlahová plocha	PP	m ²	289
Reprodukční cena	RC	Kč	6 613 400
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	180 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	171 000
Náklady (za rok)			
Opravy a údržba		Kč/rok	50 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	9 000
Pojištění		Kč/rok	4 500
Daň z nemovitosti		Kč/rok	2 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	66 000
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	105 000
Míra kapitalizace		%	6,00
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 750 000

4. Z Á V Ě R

4.1. Odhad tržní hodnoty

Při stanovení obvyklé ceny nemovitosti je použita věcná, porovnávací a výnosová metoda. Upřednostněna je především porovnávací a výnosová metoda, která vychází ze skutečného stavu na trhu s nemovitostmi. Slabou stránkou nemovitosti je její celkově mírně zhoršený technický stav, vybavení bytů neodpovídající dnešním standardům, umístění u poměrně frekventované komunikace a nemožnost parkování na vlastním pozemku. Silnou stránkou nemovitosti je dobrá dostupnost centra města a její rozvojové možnosti za předpokladu investice do vybavení bytů.

1) Věcná hodnota	2 149 000,- Kč
2) Výnosová hodnota	1 750 000,- Kč
3) Porovnávací hodnota	2 416 500,- Kč

Obvyklá cena nemovitosti je ke dni ocenění odhadnuta na:

2.200.000,- Kč

Slovy: Dvamilionydvěstětisíc Kč

Stanovená cena platí za předpokladu, že vlastnická ani jiná práva nebudou omezena.

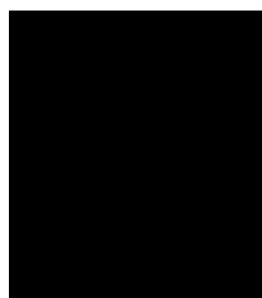
;

Doložka

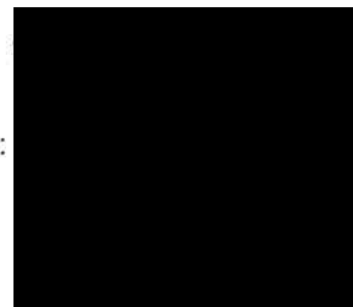
Tento odhad tržní ceny byl proveden na základě:

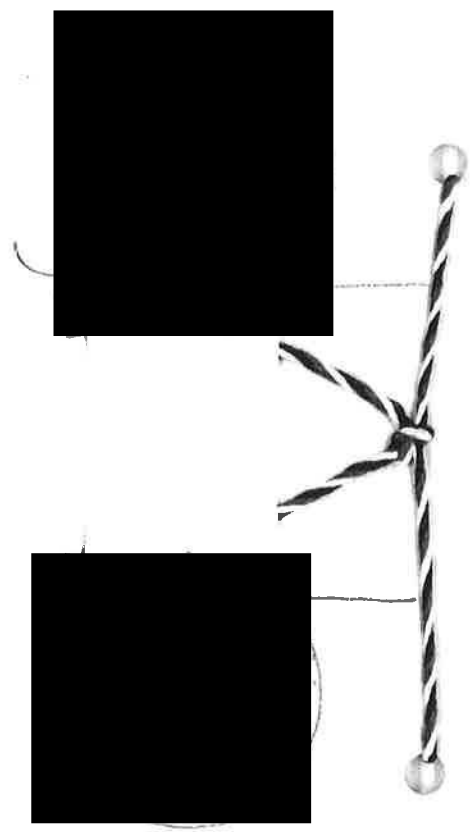
- Jmenování znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady – zvláštní specializace oceňování nemovitostí předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 21. 10. 1994.
- Koncesní listiny č.j. 308/00/10/K/k ze dne 25. 1. 2001.
Předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité.
- Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 2706-010-16.

V Děčíně 2016 - 04 - 20



Vypracovala:





**Návrh na změnu rozpočtu
statutárního města Děčín
na rok 2016**

org.	ÚZ	kap.	§	pol.	+/-	částka (v tis.Kč)	název závazného ukazatele
5192		37	3639	6121	+	2 100	výkupy nemovitých věcí
7182		37	3639	5362	+	84	daň z nabytí nemovitých věcí

Odůvodnění žádosti

Ve smyslu usnesení č. RM 16 08 37 44, týkajícího se návrhu na výkup nemovitosti čp. 630, Teplická ul., Děčín IV včetně pozemku p. č. 486 v k. ú. Podmokly se všemi součástmi a příslušenstvím, žádáme o zajištění finančního krytí ve výši 2 184 tis. Kč, a to navýšení kapitálového rozpočtu § 3639 – výkupy nemovitých věcí o 2 100 tis. Kč na úhradu kupní ceny nemovitosti a navýšení provozního rozpočtu § 3639 – daň z nabytí nemovitých věcí 84 tis. Kč na úhradu ostatních nákladů spojených s převodem nemovitostí, tj. na úhradu daně z nabytí nemovitých věcí.

V Děčíně dne 21.4.2016

Zpracoval: 

