

Magistrát města Děčín materiál do jednání zastupitelstva města dne: 22.09.2016	<b>ZM 16 07 09 07</b>
Název:	Prodej objektu čp. 445, ul. 17. listopadu, Děčín I – záměr

### Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo návrh na prodej objektu v k.ú. Děčín a

### **zveřejňuje**

záměr města prodat objekt čp. 445, ul. 17. listopadu, Děčín I, včetně pozemku p.č. 2239 o výměře 486 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Děčín.

### Stanovisko RM:

Rada města projednala dne 23. 08. 2016 návrh na prodej objektu v k.ú. Děčín a usnesením č. RM 16 14 37 28 **doporučila** zastupitelstvu města zveřejnit záměr města prodat objekt čp. 445, ul. 17. listopadu, Děčín I, včetně pozemku p.č. 2239 o výměře 486 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Děčín, tj. variantu č. 1.

Dále RM projednala variantu č. 2, tj. nedoporučit zastupitelstvu města zveřejnit záměr města prodat objekt čp. 445, ul. 17. listopadu, Děčín I, včetně pozemku p.č. 2239 o výměře 486 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Děčín.

Cena:	0,- Kč
Návrh postupu:	RM doporučuje zveřejnit záměr

### Důvodová zpráva:

#### Rekapitulace:

- OMH – odd. nakládání s majetkem města obdržel žádost [redacted] o prodej výše uvedeného objektu, včetně pozemku
- žadatel ve své žádosti uvádí, že pomáhá lidem se zdravotním a mentálním postižením získávat sociální a pracovní schopnosti a koupí objektu by vedle poskytování sociálních a vzdělávacích služeb došlo k oživení bezprostředního okolí lokality (viz. žádost)
- využití plánuje v partnerské spolupráci s organizacemi a dalšími poskytovateli zapojenými do komunitní sítě služeb města Děčín – se společností [redacted]
- konkrétní využití objektu – viz. žádost
- OMH uvádí, že objekt byl získán od Ústeckého kraje na základě Kupní smlouvy a smlouvy o zřízení předkupního práva č. 12/SML1976 s právními účinky vkladu ze dne 19.7.2012 za kupní cenu ve výši 104 584,80 Kč (viz. příloha)
- v čl. IV bod. 3 KS bylo zřízeno k předmětným nemovitostem předkupní právo pro prodávajícího jako věcné právo, tj. kupující i jeho další právní nástupci, jsou povinni

pro případ, že by chtěli převáděné nemovitosti nebo podíl na nich prodat nebo jiným způsobem zcizit nebo pokud převáděné nemovitosti nebudou využívány za účelem poskytování sociálních služeb tyto nejdříve nabídnout ke koupi prodávajícímu za cenu rovnající se kupní ceně sjednané v čl. III. bod 1 citované KS (tj. 104 584,80 Kč) a ceně o jakou se zvýšila hodnota převáděných nemovitostí ke dni uplatnění předkupního práva. Předkupní právo bylo sjednáno bezúplatně a zřízeno na dobu 10 let od vkladu citované smlouvy do KN

- dále byl mezi smluvními stranami uzavřen Dodatek č. 1 ke Kupní smlouvě a smlouvě o zřízení předkupního práva č. 12/SML1976 ze dne 9.7.2012 (viz. příloha) ve věci změny znění KS – v čl. IV. bod 3. odst. 2. se vyjímá text: „nebo pokud převáděné nemovitosti nebudou využívány za účelem poskytování sociálních služeb“

- z výše uvedených skutečností vyplývá, že v případě schválení záměru prodat objekt čp. 445, ul. 17. listopadu, Děčín I, je město povinno nabídnout tento objekt ke koupi prodávajícímu, tj. Ústeckému kraji, za cenu rovnající se kupní ceně sjednané v čl. III. bod 1. KS + cena o jakou se zvýšila hodnota převáděných nemovitostí ke dni uplatnění předkupního práva, tak jak je uvedeno v čl. IV. bod 3. citované KS

- ve vyjádření OMH je popsána historie od získání objektu do majetku města, řešení žádostí o pronájem a o využití objektu

Vyjádření:

OR	OSU	OZP	OSC	OMH	OSV	MP	OSK
A	A	A	pozn.	pozn.	N/pozn.	A	N/pozn.

OR – nemá v tomto objektu žádný záměr.

OSU – Stavební úřad Magistrátu města Děčín oddělení územního rozhodování nemá námitek k prodeji objektu č.p. 445, ul. 17. listopadu, Děčín I, včetně pozemku parc. č. 2239 v katastrálním území Děčín.

Stavební úřad Magistrátu města Děčín Úřad územního plánování, příslušný dle ust. § 6 odst.1e) a f) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění sděluje, že předmětný pozemek se dle platného Územního plánu města Děčín nachází ve stávající ploše bydlení a v zastavěném území. Pozemek je součástí zóny SC – SMÍŠENÁ CENTRÁLNÍ ZÓNA. Plánovaný záměr není s regulativem funkčního využití zóny v rozporu.

S prodejem souhlasíme.

Funkční využití zóny SC dle Územního plánu města Děčín:

Přípustné:

vybavenost celoměstského a lokálního charakteru (administrativně správní, obchodní, zdravotní a sociální, kulturní, církevní, ubytování), trvalé bydlení v bytových a polyfunkčních domech, zařízení obchodu, školství, veřejného stravování, tělovýchovné areály, odpovídající komunikační síť (hlavní ulice s charakterem městské třídy), MHD, parkovací plochy, zeleň liniová i plošná, nezbytná technická infrastruktura,

Výjimečně přípustné:

individuální trvalé bydlení, garáže, čerpací stanice PHM, nerušící provozy drobné výroby a služeb,

Nepřípustné:

areály výroby, skladů, dopravních zařízení a rušících výrobních služeb.

Prostorové uspořádání:

počet podlaží: 4 - 5

intenzita zastavění pozemku v %: 75 - 100

Doporučené typy domů:

polyfunkční městské domy s odpovídajícím uspořádáním parteru a 50 % trvalým bydlením,

bytové domy a „vila“ domy s trvalým bydlením vymezené regulativy, vyplývající z podmínek příslušného prostoru či lokality (tvar střechy, počet podlaží, uliční čára, stavební čára, pestrá skladba architektonických prvků a detailů, členění fasád, oken, výkladců, reklamy, obytné vnitrobloky, zeleň, půdní vestavby).

Poznámka:

Pro informaci uvádíme, že nový rozpracovaný Územní plán Děčín řadí tento pozemek do oblasti SM – Plocha smíšená obytná městská.

OZP – nemá z hlediska životního prostředí námitek k prodeji p.č. 2239 v k.ú. Děčín za účelem poskytování sociálních a vzdělávacích služeb.

OSC – k prodeji objektu není kompetentní se vyjadřovat. Upozorňuje však na skutečnost, že pokud po prodeji dojde v budoucnu ke změně užívání objektu, které budou podléhat stavebnímu řízení, bude silniční správní úřad požadovat řešení nezbytných odstavných a parkovacích stání mimo plochy současného veřejného prostranství.

OMH - uvedená nemovitost přešla do majetku statutárního města Děčín na základě kupní smlouvy a smlouvy o zřízení předkupního práva č. 12/SML/1976 uzavřené s Ústeckým krajem. Součástí kupní smlouvy bylo ujednání, že objekt bude využíván za účelem poskytování sociálních služeb.

- na základě usnesení č. ZM 13 06 04 05 ze dne 19.9.2013 byl uzavřen dodatek ke kupní smlouvě, kde bylo toto ujednání vyjmuta

- OMH – odd. správy majetku a komunálních služeb eviduje od 28.02.2013 žádost [REDAKCE] [REDAKCE] o pronájem objektu č.p. 445 Děčín I za účelem zřízení provozovny mateřského centra

- OMH – odd. správy majetku a komunálních služeb obdržel dne 18.12.2013 novou žádost od [REDAKCE], zastoupený paní [REDAKCE], ve věci uzavření smlouvy o smlouvě budoucí na pronájem nebytového objektu

- na základě usnesení č. RM 14 01 37 05 ze dne 7.1.2014 byl schválen záměr města pronajmout nebytový objekt č.p. 445, část obce Děčín I – Děčín, vč. pozemku p.č. 2239 – zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Děčín za účelem zřízení provozovny mateřského centra

- zastupitelstvo města na svém zasedání dne 27.3.2014 usnesením č. ZM 14 03 04 01 schválilo rozpočtovým opatřením finanční prostředky na opravy objektu 17. listopadu č.p. 445 Děčín I. Na základě výběrového řízení byla realizována nová plynová kotelna, oprava střešní krytiny a výměna oken a dveří.

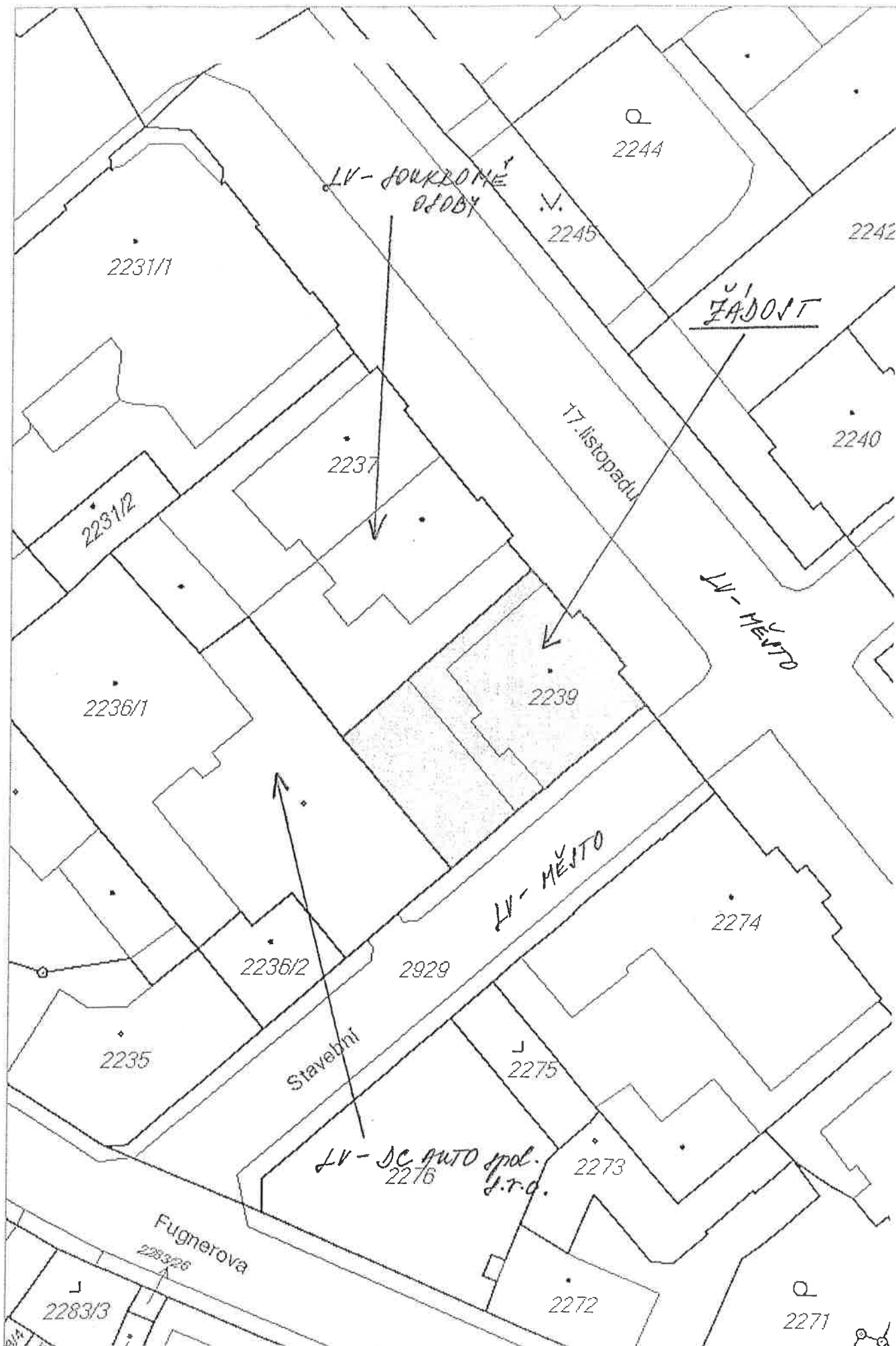
- do rady města byl dne 9.6.2015 předložen materiál – návrh na revokaci usnesení rady města č. RM 14 01 37 05 ze dne 7.1.2014 v plném znění „z důvodu nových skutečností“ a návrh na pronájem objektu č.p. 445, část obce Děčín I – Děčín, vč. pozemku p.č. 2239 – zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Děčín. Rada měla variantně schválit /neschválit 1. výjimku ze „Zásad“ rady města o stanovení nájemného z nebytových prostor v majetku statutárního města Děčín na rok 2015 čl. 4. 2. výjimku z Postupu a zásad pronájmu pozemků ve vlastnictví statutárního města Děčín na rok 2015 čl. VII. 3. vypsání veřejné soutěže na nejvhodnější nabídku – pronájem objektu č.p. 445, část obce Děčín I – Děčín, vč. pozemku p.č. 2239 – zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Děčín s tím, že podmínky veřejné soutěže budou zpracovány právním zástupcem města a schváleny v radě města. Materiál byl z jednání stažen.

- v září 2015 se na objekt byla podívat paní [REDAKCE] - ředitelka DDM Děčín. Dne 15.10.2015 obdržel OMH - odd. správy majetku a komunálních služeb žádost o možném využití objektu 17. listopadu 445, Děčín I, zaslaný odborem školství a kultury, který obdržel žádost od DDM Děčín. K žádosti DDM Děčín se připojila i základní škola Komenského nám., která navrhla v součinnosti s DDM Děčín, a to otevřít v prostorech objektu 17. listopadu 445, Děčín I školní klub. Současně bylo osloveno i [REDAKCE] [REDAKCE] které potvrdilo svůj stálý zájem o pronájem objektu v ulici 17. listopadu č.p. 445 v Děčíně I.

- dne 20.10.2015 obdržel OMH stanovisko k využití objektu 17. listopadu č.p. 445, Děčín I od odboru sociálních věcí a zdravotnictví, které eviduje dvě možnosti využití objektu, a to [REDAKCE]



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





ÚSTECKÝ KRAJ  
Krajský úřad



**Kupní smlouva**

uzavřená dle ustanovení § 588 a násl., § 603 odst. 2  
zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník,  
ve znění pozdějších předpisů

Číslo prodávajícího: 12/SML 1976

Číslo kupujícího: OMH/35321/11/12/Cer

**Smluvní strany**

**Prodávající:**

Ústecký kraj

se sídlem : Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem  
zastoupený :   
IČ : 70892156  
DIČ : CZ70892156  
Bankovní spojení : Česká spořitelna, a.s., pobočka Praha  
číslo účtu : 882733379/0800, v.s. 411

Zástupce pro věcná jednání :

vedoucí majetkového odboru Krajského úřadu Ústeckého kraje  
telefon, fax :   
e-mail :

a

**Kupující:**

Statutární město Děčín

se sídlem : Magistrát města Děčín, Mírové nám., 1175/5, 405 38 Děčín IV  
zastoupené :   
IČ : 00261238.  
DIČ : CZ00261238  
Bankovní spojení : Česká spořitelna, a.s., pobočka Praha  
číslo účtu : 19-921402389/0800

Zástupce pro věcná jednání :

vedoucí odboru místního hospodářství a majetku města  
telefon, fax :   
e-mail :

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

**KUPNÍ SMLOUVU  
A SMLOUVU O ZŘÍZENÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA**

## I.

### Předmět koupě

1. Prodávající je na základě Smlouvy darovací ze dne 6.3.2006, vklad práva povolen rozhodnutím Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín pod č.j. V – 956/2006-502, vlastníkem těchto nemovitostí:
  - budova: část obce Děčín I - Děčín, **č.p. 411**, způsob využití: bydlení, způsob ochrany: rozsáhlé chráněné území, umístěna na p.p.č. 2277,
  - pozemek: **p.p.č. 2277** o výměře 752 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: rozsáhlé chráněné území,
  - budova: část obce Děčín I - Děčín, **č.p. 445**, způsob využití: občanská vybavenost, způsob ochrany: rozsáhlé chráněné území, umístěna na p.p.č. 2239,
  - pozemek: **p.p.č. 2239** o výměře 486 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: rozsáhlé chráněné území**v katastrálním území Děčín**, obec Děčín, zapsaných na listu vlastnictví č. 5306 vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín (dále jako „předmět koupě“).
2. Předmět koupě má k datu 31. 3. 2012 tuto účetní hodnotu:

• budova č.p. 411	1 007 083,91 Kč
• pozemek p.č. 2277	188 000,00 Kč
• budova č.p. 445	464 267,00 Kč
• pozemek p.č. 2239	121 500,00 Kč
3. Předmět koupě je svěřen do správy příspěvkové organizace Krajská majetková, příspěvková organizace, se sídlem Na Schodech 1535/4, 400 01 Ústí nad Labem, IČ: 0080837.

## II.

### Projev vůle

1. Prodávající prodává kupujícímu touto kupní smlouvou předmět koupě - nemovitosti popsané v čl. I. bod 1. této smlouvy tak, jak stojí a leží, za dohodnutou kupní cenu a kupující prohlašuje, že předmět koupě – nemovitosti popsané v čl. I. bod 1. této smlouvy tak, jak stojí a leží, za dohodnutou kupní cenu od prodávajícího do svého vlastnictví kupuje.

## III.

### Kupní cena, platební podmínky

1. Smluvní strany si za převod nemovitostí, které jsou předmětem převodu sjednávají kupní cenu ve výši **104 584,80 Kč.-**
2. Kupní cena bude uhrazena bezhotovostním převodem na účet prodávajícího, pod VS 411 do 30 dnů od podpisu kupní smlouvy.



#### IV.

##### Prohlášení smluvních stran

1. Prodávající prohlašuje, že seznámil kupujícího se stavem převáděných nemovitostí a že na převáděných nemovitostech neváznou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, ani jiné právní vady. Dále prodávající prohlašuje, že je oprávněn nakládat s nemovitostmi, jež jsou předmětem koupě a taktéž prohlašuje, že jeho smluvní volnost není nijak omezena.
2. Kupující prohlašuje, že si převáděné nemovitosti řádně prohlédl, že mu je jejich stav dobře znám a že nabývá tyto nemovitosti ve stavu, v jakém se ke dni převodu nachází.
3. Prodávající zřizuje k předmětným nemovitostem předkupní právo pro prodávajícího, a to jako věcné právo.

Kupující, jakož i jeho další právní nástupci, jsou povinni pro případ, že by chtěli převáděné nemovitosti nebo podíl na nich prodat nebo jiným způsobem zcizit nebo pokud převáděné nemovitosti nebudou využívány za účelem poskytování sociálních služeb tyto nejdříve nabídnout ke koupi prodávajícímu za cenu rovnající se kupní ceně sjednané v čl. III. bod 1. této smlouvy a ceně o jakou se zvýšila hodnota převáděných nemovitostí ke dni uplatnění předkupního práva.

Předkupní právo podle této smlouvy se sjednává bezúplatně, s čímž smluvní strany výslovně souhlasí. Kupující toto věcné právo přijímá. Předkupní právo se zřizuje na dobu 10 let od vkladu této smlouvy do katastru nemovitostí.

#### V.

##### Platnost a účinnost smlouvy

1. Tato kupní smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a tímto dnem jsou smluvní strany svými projevy vůle vázány. Účinnosti nabývá smlouva úplným zaplacením kupní ceny dle čl. III. této smlouvy.
2. Smluvní strany si dále sjednávají rozvazující podmínku pro případ odmítnutí povolení vkladu vlastnického práva nebo věcného předkupního práva katastrálním úřadem tak, že právní mocí tohoto rozhodnutí zaniká platnost a účinnost této kupní smlouvy a účastníci si bez zbytečného odkladu vrátí poskytnutá plnění a ponесou si své náklady.

#### VI.

##### Nabytí vlastnictví

1. Kupující nabude vlastnické právo k předmětu koupě dnem, kdy nastanou právní účinky vkladu do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín.
2. Na základě této smlouvy podají smluvní strany společný návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí. Správní poplatek za podání tohoto návrhu zaplatí kupující a to tak, že v den podpisu kupní smlouvy předá prodávajícímu kolek, který bude vylepen na návrh. Návrh doručuje katastrálnímu úřadu prodávající poté, kdy tato smlouva nabude účinnosti.

3. Na základě této kupní smlouvy zapíše Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín zápis změny vlastnického práva a věcného předkupního práva k předmětu koupě podle této smlouvy.

## VII. Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly na tom, že kupující má ode dne účinnosti této kupní smlouvy právo vstupu a užívání předmětu koupě.
2. Nebezpečí škody na předmětu koupě přechází na kupujícího dnem účinnosti této kupní smlouvy.

## VIII. Závěrečná ustanovení

1. Prodávající tímto potvrzuje, že:
  - a) záměr kraje prodat nemovitý majetek dle § 18 odst. 1 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, byl zveřejněn dne 16.11.2010 a 17.1.2011 po dobu 30 dnů před rozhodnutím v Zastupitelstvu Ústeckého kraje na úřední desce krajského úřadu;
  - b) o úplatném převodu nemovitého majetku bylo rozhodnuto usnesením Zastupitelstva Ústeckého kraje č. 41/29Z/2012 a č. 42/29Z/2012 ze dne 18.4.2012.
3. Kupující tímto potvrzuje, že:

o úplatném nabytí nemovitého majetku bylo rozhodnuto usnesením Zastupitelstva města Děčín č. ZM 12 05 05 16 ze dne 31.5.2012.
4. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze po dohodě smluvních stran formou písemných a číslovaných dodatků.
5. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
6. Tato smlouva je provedena v šesti vyhotoveních s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení a čtyři vyhotovení jsou určena pro potřeby katastrálního úřadu.

## IX. Podpisy smluvních stran

Prodávající i kupující shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy svým podpisem.

V Ústí nad Labem dne 9. 07. 2012

Prodávající

[Redacted signature]

V. Z.

Ústecký kraj



V Děčíně dne 20-06-2012

Kupující

[Redacted signature]

Statutární město Děčín



- 12 -

**KATASTRÁLNÍ ÚŘAD PRO ÚSTECKÝ KRAJ**  
**KATASTRÁLNÍ PRACOVIŠTĚ DĚČÍN**

Vklad práva vlastnického povolen rozhodnutím sp.zn. V-2260/2012-502

Vklad práva vlastnického zapsán v katastru nemovitostí dne 13.9.2012

Právní účinky vkladu vznikly dnem 19.7.2012

O povolení vkladu vlastnického práva a o zamítnutí návrhu na vklad práva předkupního jako práva věcného bylo vydáno písemné rozhodnutí, které nabylo právní moci dnem 30.7.2012.

13.9.2012

  
právník katastrálního pracoviště



*Handwritten signature*

	Datum	Jméno a příjmení	Funkce a odbor	Podpis
Zpracovatel	28.6.2012	[redacted]	referent MAJ	[redacted]
Vedoucí odboru	28.6.2012	[redacted]	vedoucí MAJ	[redacted]
Číslo příslibu / správce rozpočtu				
Právně posouzeno		standardní smlouva		
Odkaz na usnesení orgánu kraje	Usnesení č.: 41/29Z/2012 a 42/29Z/2012 ze dne 18.4.2012			



13-09-7012

**Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín**

Tržní 1906/24, 405 90 Děčín

tel.: 412557071, fax: 412513001, e-mail: kp.decín@cuzk.cz, ID dat.schránky:rkziest

V Děčíně dne 27.7.2012  
Číslo jednací: V-2260/2012-502-15**ROZHODNUTÍ**

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín (dále jen „katastrální úřad“), podle § 5 odst. 1 písm. a) zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů, věcně příslušný a podle ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, místně příslušný k řízení o povolení vkladu práva vlastnického a předkupního jako práva věcného do katastru nemovitostí na základě smlouvy kupní a o zřízení předkupního práva jako práva věcného ze dne 09.07.2012 uzavřené mezi účastníky řízení Ústecký kraj, IČ 70892156, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem, 400 01 Ústí nad Labem 1 a STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN, IČ 261238, Mírové nám. 1175/5, Děčín, 405 38 ohledně nemovitostí v katastrálním území Děčín, které je vedeno pod sp. zn. V-2260/2012-502-15, rozhodl podle § 5 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, takto:

1. Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí k budově č.p. 411 v části obce Děčín I-Děčín na pozemku p.č. 2277, budově č.p. 445, část obce Děčín I-Děčín na pozemku p.č. 2239 a pozemkům p.č. 2277 a 2239 v katastrálním území Děčín se

**p o v o l u j e .**

2. Návrh na vklad práva předkupního jako práva věcného do katastru nemovitostí k výše označeným nemovitostem v katastrálním území Děčín se

**z a m í t á .****Odůvodnění:**

Dne 19.07.2012 09:37:18 byl Katastrálnímu úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín (dále jen „katastrální úřad“) doručen návrh na vklad práva vlastnického a předkupního jako práva věcného do katastru nemovitostí na základě shora uvedené smlouvy kupní a o zřízení předkupního práva jako práva věcného (dále jen „návrh na vklad“).

Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu podle § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zápisech“), před svým rozhodnutím zkoumá, zda

- a) navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru,
- b) navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin,
- c) právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva je určitý a srozumitelný,
- d) právní úkon je učiněn v předepsané formě,
- e) účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu,

- f) účastník řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu,
- g) k právnímu úkonu účastníka řízení byl udělen souhlas podle zvláštního předpisu.

V rámci shora uvedeného přezkoumání katastrální úřad zjistil následující:

Všechny podmínky pro vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí jsou splněny, a proto se vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí povoluje.

Podmínky pro vklad však nejsou splněny ve věci vklad práva předkupního jako práva věcného. Katastrální úřad zjistil, že obsah předkupního práva pro prodávajícího, sjednaného v článku IV. předložené kupní smlouvy a smlouvy o zřízení předkupního práva jako práva věcného ze dne 9.7.2012, neodpovídá zákonnému obsahu institutu předkupního práva. Účastníci si sjednali v článku IV. odst. 3, že kupující, jakož i jeho další právní nástupci, jsou povinni pro případ, že by chtěli převáděné nemovitosti nebo podíl na nich prodat nebo jiným způsobem zcizit nebo pokud převáděné nemovitosti nebudou využívány za účelem poskytování sociálních služeb, tyto nejdříve nabídnout ke koupi prodávajícímu za cenu rovnající se kupní ceně sjednané v čl. III bod 1 této smlouvy a ceně, o jakou se zvýšila hodnota převáděných nemovitostí ke dni uplatnění předkupního práva. Toto právo si zřídili na deset let od vkladu do katastru nemovitostí. Dle ustanovení § 602 občanského zákoníku v platném znění má předkupní právo ten, kdo prodá věc s výhradou, že mu ji kupující nabídne ke koupi, kdyby ji chtěl prodat. Takové právo lze dohodnout i pro případ jiného zcizení věci než prodejem. Institut předkupního práva však není možné použít k zajištění nabídky ke koupi věci v případě, že převáděné nemovitosti nebudou využívány za účelem poskytování sociálních služeb. K právnímu ošetření takového požadavku slouží jiné právní instituty.

Přípisem ze dne 20.7.2012 seznámil katastrální úřad účastníky se skutečností, že podmínky pro vklad práva vlastnického jsou splněny a že podmínky pro vklad práva předkupního jako práva věcného splněny nejsou a dotázal se jich, zda považují právní úkony převodu vlastnického práva a zřízení předkupního práva za oddělitelné. Přípisem ze dne 23.7.2012 podepsaným oběma účastníky řízení bylo sděleno katastrálnímu úřadu dne 25.7.2012, že oba účastníci právní úkony za oddělitelné považují a žádají o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

S ohledem na výše uvedené dospěl katastrální úřad v případě nemovitostí uvedených výše ohledně vkladu práva předkupního jako práva věcného k závěru, že není naplněn požadavek ustanovení

§ 5 odst. 1 písm. f) zákona o zápisech (tj. požadavek, aby účastníci řízení nebyli omezeni právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu).

Katastrálnímu úřadu tak nezbylo, než aby návrh na vklad v souladu s ustanovením § 5 odst. 2 zákona o zápisech, v uvedeném rozsahu zamítl.

#### **Poučení:**

Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek ani žaloba ve správním soudnictví (§ 5 odst. 3 zákona o zápisech).

Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu není přípustný žádný opravný prostředek podle správního řádu (§ 5 odst. 4 věta druhá zákona o zápisech).

Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu lze podat žalobu podle páté části občanského soudního řádu k Krajskému soudu v Ústí nad Labem ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí (§ 5 odst. 4 věta třetí zákona o zápisech).

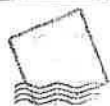


Rozdělovník:

- 1 x Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem, 400 01 Ústí nad Labem 1
- 1 x STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN, Mírové nám. 1175/5, Děčín, 405 38
- 1 x Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, Tržní 1906/24, 405 90 Děčín-Děčín IV

**ÚSTECKÝ KRAJ**  
**Krajský úřad**

---



**Dodatek č. 1 ke Kupní smlouvě  
a smlouvě o zřízení předkupního práva  
č. 12/SML1976 ze dne 9.7.2012**

Číslo prodávajícího : 12/SML1976

Číslo kupujícího :

**Smluvní strany**

**Prodávající:**

**Ústecký kraj**

Sídlo: Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem

Zastoupený: [redacted] hejtmanem Ústeckého kraje

Kontaktní osoba: [redacted] vedoucí odboru majetkového KÚ ÚK

Email/telefon: [redacted]

IČ: 70892156

DIČ: CZ70892156

Bank. spojení: Česká spořitelna, a. s.  
číslo účtu: 882733379/0800

**a**

**Kupující:**

**Statutární město Děčín**

Sídlo: Mírové náměstí 1175/5, 405 38 Děčín IV

Zastoupené: [redacted] primátorem města

Kontaktní osoba: [redacted] vedoucí odboru místního hospodářství  
a majetku města

Email/telefon: [redacted]

IČ: 00261238

DIČ: CZ00261238

Bank. spojení: Česká spořitelna a. s., pobočka Praha  
číslo účtu: 19-921402389/0800

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tento

**DODATEK Č. 1**

**KE KUPNÍ SMLOUVĚ A SMLOUVĚ O ZŘÍZENÍ PŘEDKUPNÍHO  
PRÁVA Č. 12/SML1976 ZE DNE 9.7.2012**



I.

Smluvní strany uzavřely dne 9.7.2012 kupní smlouvu a smlouvu o zřízení předkupního práva č. 12/SML1976, jejímž předmětem je prodej nemovitého majetku v k.ú. Děčín (dále jen „Smlouva“).

II.

Smluvní strany se dohodly na změně znění Smlouvy následovně:

V článku IV. bod 3. odst. 2 se **vyjímá** text:

„nebo pokud převáděné nemovitosti nebudou využívány za účelem poskytování sociálních služeb“

III.

O uzavření tohoto dodatku bylo rozhodnuto usnesením Zastupitelstva Ústeckého kraje č.86/7Z/2013 ze dne 26.6.2013 a usnesením zastupitelstva města ze dne 19.09.2013 č. ZM 13 06 04 05.

IV.

Tento dodatek se sepisuje ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.

15. 10. 2013

V Ústí nad Labem dne .....

- 4 -10- 2013

V Děčíně dne .....

Ústecký kraj ✓

Statutární město Děčín



P

155  
KRA  
01/1



	Datum	Jméno a příjmení	Funkce a odbor	Podpis
Zpracovatel	9. 10. 2013		vedoucí ONM	
Vedoucí odboru			vedoucí MAJ	
Číslo příslibu / správce rozpočtu				
Právně posouzeno		standardní smlouva		
Odkaz na usnesení orgánu kraje	Usnesení ZÚK č.: 86/7Z/2013 ze dne 26.6.2013			



STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN	112
Došlo: 28.06.2016 v 10:46:40	Odbor
Č.j.: MDC/63719/2016	
Č.dop.:	
Listů: 0 Příloh: 4	
Druh: elektronické	

PRACOVNÍ KOPIE

Statutární město Děčín

██████████ primátorka

Rada a Zastupitelstvo města Děčín

Mírové nám. 1175/5

405 38 Děčín IV

V Děčíně dne 24. června 2016

## ŽÁDOST O PRODEJ OBJEKTU Č.P. 445 V DĚČÍNĚ I, 17. LISTOPADU 445/6 PRO SOCIÁLNÍ A VZDĚLÁVACÍ ÚČELY

Vážená paní primátorko,  
vážení radní, zastupitelky a zastupitelé,

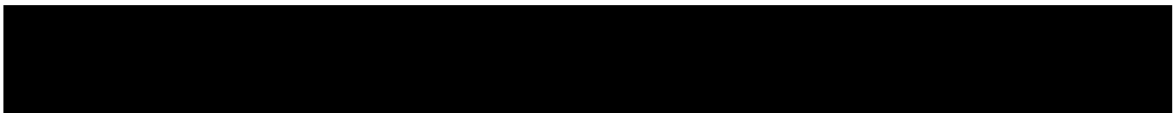
obracím se na Vás s žádostí o prodej objektu č. p. 445 v Děčíně I v ulici 17. listopadu 445/6 včetně přilehlého pozemku p. č. 2239, vše v majetku Statutárního města Děčín.

Obecně prospěšná společnost ██████████ kterou zastupuji, poskytuje sociální služby pro občany Děčína již od roku 2003. Pomáháme lidem se zdravotním a mentálním postižením získávat sociální a pracovní dovednosti potřebné k samostatnému vyhledání zaměstnání a samostatnému bydlení. Díky našim pracovním konzultantům získá každý rok dlouhodobé zaměstnání v běžných firmách až 15 osob s těžším zdravotním a mentálním postižením. Zpravidla 80% z nich poté vstupuje do služby podpora samostatného bydlení nebo chráněné bydlení. ██████████ je aktivním členem komunitního plánování a společně s dalšími poskytovateli v regionu pomáhá lidem, kteří by bez nezbytné podpory těžko opustili ústavní péči nebo zahájili svoji pracovní kariéru.

O objekt máme vážný zájem a rádi bychom, aby vedle poskytování sociálních a vzdělávacích služeb došlo také k oživení bezprostředního okolí lokality širšího centra Děčína, kde se nachází. Využití proto plánujeme v partnerské spolupráci s organizacemi a dalšími poskytovateli zapojenými do komunitní sítě služeb města Děčín – ██████████

### PLÁNOVANÉ VYUŽITÍ OBJEKTU

- A) **Poskytování ambulantních sociálních služeb lidem s mentálním a zdravotním postižením směřujících k samostatnosti v každodenním životě a k přechodu na běžný trh práce.**  
I. a II. NP objektu: zázemí pro individuální a skupinové konzultace s uživateli služeb; bezbariérový přístup.
- B) **Kontaktní centrum terénních sociálních služeb pro jednání se zájemci o služby a s opatrovníky.**  
**Místo pro setkávání aktivní svépomocné skupiny osob se zdravotním postižením a sebeobhájců** (průměrně 10 osob) funguje již 5 let, na 1-2 setkáních měsíčně řeší aktuální potíže jednotlivých účastníků.  
I.NP objektu: kontaktní centrum, bezbariérový přístup.
- C) **Pobytová sociální služba chráněné bydlení:** v objektu budou upraveny 2-3 chráněné byty, z toho jeden bezbariérový – částečně řeší nedostatek bezbariérových bytů v Děčíně.  
**Podkroví objektu, pozemek:** 2-3 chráněné byty, z toho jeden bezbariérový (samostatná stavba).





- D) **Předškolní zařízení pro děti ve věku 2-3 let:** Lesní mateřská škola Jurta eviduje velký počet zájemců z řad rodičů dětí ve věku 2-3 roky, od roku 2017/2018 počítá s rozšířením o skupinu nejmenších s návazností na školské zařízení na farmě [REDACTED] v Nebočadech.  
I.NP objektu: předškolní zařízení, hlídání dětí.
- E) **Volnočasové zájmové aktivity/kroužky pro děti** nejen ze ZŠ a MŠ [REDACTED] budou v odpoledních hodinách využívat prostředí sociálně-terapeutických dílen, které jsou v provozu denně zpravidla do 13-14 hodin.  
II.NP objektu: odpolední kroužky, dílny pro děti a mládež.
- F) **Sociální podnik** sídlí od roku 2004 v Nebočadech původně jako chráněná dílna, zaměstnává 18 osob se zdravotním postižením a v centru města nabídne veřejnosti služby sběrný/mandlování prádla, café&bistro s prodejem regionálních výrobků a farmářských produktů z vlastní a regionální bioprodukce. Díky aktivitám E a F dojde k oživení místa v dopoledních i odpoledních hodinách, cca 7<sup>00</sup>-20<sup>00</sup>.  
Samostatná stavba, zahrádka na části chodníku, suterén objektu: café&bistro, krámk, zázemí provozu.

## PŘÍNOS PRO MĚSTO DĚČÍN

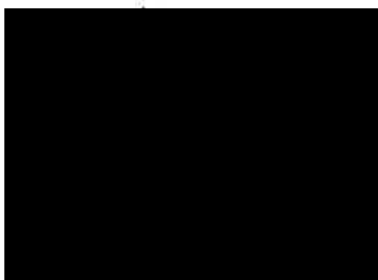
Služby plánované v objektu doplňují služby dalších poskytovatelů (státních – Úřad práce, příspěvkových – CSS Děčín, Speciální školy Děčín i NNO – Slunečnice, Fokus), kteří sídlí v centru, neduplikují se. Obyvatelé Děčína tak budou těžit z lepší dostupnosti v centru oproti periferii v Nebočadech a z komplexnější podpory.

Různost a činnost aktivit umístěných do objektu, spektrum cílových skupin a časové rozvrstvení nabídky činností v průběhu celého dne zajistí oživení okrajové části širšího centra Děčína.

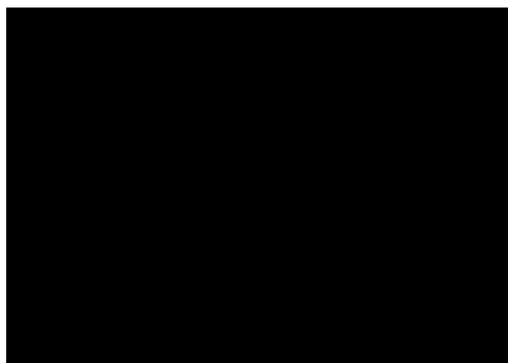
## CENA

Předpokládám, že k objektu je nebo bude zpracován znalecký posudek, vyčíslenou cenu budeme respektovat, orientačně odhadujeme cca 2,5-3 mil. Kč.

Na další spolupráci se těším,



ZA PARTNERY ŽÁDOSTI 7



# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo: 5480-010-16**

o ceně nemovitosti - budovy č.p. 445, 17. listopadu 6, s příslušenstvím, stavební plocha p.č. 2239 v obci Děčín, k.ú. Děčín, kraj Ústecký

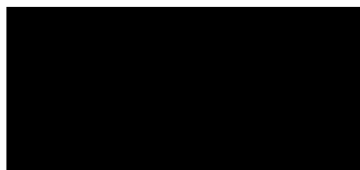
**Objednavatel posudku:** Statutární město Děčín  
Magistrát města Děčín  
Mírové náměstí 1175/5  
405 38 Děčín

**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. a č. 345/2015 Sb. s účinností od 1.1.2016.

**Oceněno ke dni:** 12.ledna 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 11 stran.

V Děčíně, dne 14.ledna 2016



# 1. NÁLEZ

## 1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nalézá v ulici 17.listopadu, katastru Děčín, na okraji pravobřežní centrální městské části města Děčína a je přímo přístupná z místních zpevněných komunikací Stavební a 17. listopadu. Nemovitost je tvořena zděnou stavbou a příslušenstvím, sestávajícím z pozemku, venkovních úprav a trvalých porostů. Volně stojící zděný dům původní zástavby, postavený ve stavební čáře ulic Stavební 17. listopadu, naposledy užívaný jako základní škola. Osazen je v rovinatém terénu městské části, napojen na veřejný rozvod elektro, vody, kanalizace a plynu. Původní dokumentace o vzniku stavby není k dispozici, dle údajů objednavatele, je užíván od roku 1905. V nezjištěné době byly prováděny v rámci údržby dílčí stavební úpravy prvků krátkodobé životnosti interiéru, pro potřeby vlastníka a provozovatele. Dispozičně byly řešeny vestavby sociálních zařízení v obou podlažích, úpravy prostor suterénu na šatny žáků (obklady a dlažby), včetně navazujících úprav instalací vody, kanalizace a elektro, povrchy podlah, ústředního vytápění, střešní plášť. Rozhodující prvky dlouhodobé životnosti jsou původní, stav konstrukcí a vybavení odpovídá stáří a způsobu užívání. Ke dni zaměření je budova vyklizena, není pronajata, nemá á zvláštní vybavení. Dlouhodobé nevyužití stavby neprodlužuje standardy vybavení a poškozují technický stav konstrukcí.

## 1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Děčín, obec Děčín, list vlastnictví č. 10001, vyhotovený 22.12.2015 znalcem, nahlížením do KN. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Děčín, vyhotovené znalcem nahlížením do KN, údaje objednavatele, objednávka ocenění č. 2856/2015/37 z 18.12.2015, zjištění na místě. Výkresová dokumentace není k dispozici. Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 12.1.2016.

## 1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. Děčín, obec Děčín zapsán

Statutární město Děčín, Mírové náměstí 1175/5, 405 38, Děčín IV - Podmokly, Děčín

## 1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Stavební pozemek č. 2239
- 2) Budova č.p. 445
- 3) Venkovní úpravy
- 4) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem

## 2. POSUDEK A OCENĚNÍ

### 2.1 Stavební pozemek č. 2239

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

#### 2.1.1 Popis

Pozemek evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Děčín, obec Děčín, kraj Ústecký, LV 10001.

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $O_i$
<b>1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku</b> Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
<b>2. Svažítost pozemku a expozice</b> Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
<b>3. Ztížené základové podmínky</b> Neztížené základové podmínky	3	0.00
<b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b> Chráněná krajinná oblast 2) v 1. a 2. zóně, nebo národní park 3)	3	-0.03
<b>5. Omezení užívání pozemku</b> Bez omezení užívání	1	0.00
<b>6. Ostatní neuvedené</b> Bez dalších vlivů	2	0.00
<b>Celkem</b>		-0.03

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.03 = 0.970$$

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $T_i$
<b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b> Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
<b>2. Vlastnické vztahy</b> Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	5	0.00
<b>3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost</b> Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
<b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b> Pozitivní	3	0.01
<b>5. Ostatní neuvedené</b> Bez dalších vlivů	2	0.00
<b>6. Povodňové riziko</b> Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
<b>Celkem *</b>		0.01

\* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 = (1 + 0.01) \times 1 = 1.010$$



### 2.1.4 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, školy a zdrav.)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
<b>1. Druh a účel užití stavby</b> Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	0.55
<b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP</b> Rezidenční zástavba	1	0.10
<b>3. Poloha pozemku v obci</b> Navazující na střed (centrum) obce	2	0.08
<b>4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci</b> Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	1	0.00
<b>5. Občanská vybavenost v okolí pozemku</b> V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	2	0.00
<b>6. Dopravní dostupnost k pozemku</b> Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	5	-0.02
<b>7. Osobní hromadná doprava</b> Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - dostupnost centra obce	2	-0.01
<b>8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti</b> Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	3	0.05
<b>9. Obyvatelstvo</b> Bezproblémové okolí	2	0.00
<b>10. Nezaměstnanost</b> Vyšší než je průměr v kraji	1	0.00
<b>11. Vlivy ostatní neuvedené</b> Bez dalších vlivů	2	0.00
<b>Celkem *</b>		<b>0.20</b>

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.20) \times 0.55 = 0.660$$

### 2.1.5 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	<b>960,-</b>
Index cenového porovnání		x 0.6470
I = I <sub>o</sub> x I <sub>t</sub> x I <sub>p</sub> = 0.970 x 1.010 x 0.660		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>621,12</b>
Cena za celou výměru 486.00 m <sup>2</sup>	= Kč	<b>301.864,32</b>
<b>Stavební pozemek č. 2239</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>301.864,-</b>

## 2.2 Budova č.p. 445

Oceněno podle § 12, přílohy č.8 vyhlášky.

### 2.2.1 Popis

Zděná stavba s plným podsklepením a dvěma nadzemními podlažními, s částečným podkrovím v půdním prostoru členitého, dřevěného trámového krovu, s krytinou asfaltovým šindelem. V původním suterénu jsou patrné na omítkách stopy po vzlínání zemní vlhkosti

přes novodobé úpravy podlah a soklů keramickou dlažbou, původní kamenné schodiště je s keramickou dlažbou, chodba s dlažbou a obkladem soklů, komora, pět místností s klenutými stropy a obkladem soklů, kotelna teplovodního ústředního vytápění s dvěma plynovými kotly a boilerem. Ve zvýšeném přízemí je vyrovnávací vstupní schodiště, vestibul se schodištěm, tři učebny s umyvadly a podlahou PVC, WC muži, WC personál, podlahy dlažby, kancelář (sborovna). V patře je schodišťová chodba, čtyři místnosti s podlahou PVC, WC ženy s předsíní a umyvadlem v obkladech, uzavřené kamenné schodiště na půdu. V členitém půdním prostoru jsou dělené půdy, podkrovní chodba s místností, prkennou podlahou a radiátorem teplovodního vytápění. V suterénu jsou okna opatřena mříží, v podlažích jsou vyměněna původní okna za nová s dvojsklem v plastovém rámu. Vytápění budovy je teplovodní s plynovými kotly. Dveře jsou původní jednokřídlové a dvoukřídlové vlysové, vnitřní omítky jsou zachovalé, původní, fasáda původní, secesní převážně zachovalá, v SV části provedena v nezjištěné době oprava po zatékání střechou a částečně odstraněny původní bosáže. Ke dni zaměření je budova vyklizena, není temperována, dlouhodobě bez využití.

### 2.2.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1263  
 SKP: 46.21.17.1..1  
 Typ podle účelu užití: C - budovy škol, universit a pro výzkum  
 Druh konstrukce: Zděné

### 2.2.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	$7.30 \cdot 1.0 \cdot 2.84 + 4.75 \cdot 1.50 \cdot 2.84 + 13.40 \cdot 16.20 \cdot 2.84$	=	657.47 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	$7.30 \cdot 1.0 \cdot 8.08 + 4.75 \cdot 1.50 \cdot 8.08 + 13.40 \cdot 16.20 \cdot 8.08$	=	1870.56 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$10.60 \cdot 13.40 \cdot (1.25 + 3.80/3) + 5.60 \cdot 13.40 \cdot (1.25 + 3.80/2) + 4.75 \cdot 1.50 \cdot (1.25 + 0.60) + 7.30 \cdot 8.90 \cdot 2.05$	=	740.21 m <sup>3</sup>
		celkem =	3268.25 m <sup>3</sup>

### 2.2.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.PP - suterén	$7.30 \cdot 1.0 + 4.75 \cdot 1.5 + 13.40 \cdot 16.20$ 231.50 m <sup>2</sup>	2.54 m	2.84 m/*
1.NP - přízemí	$7.30 \cdot 1.0 + 4.75 \cdot 1.50 + 13.40 \cdot 16.20$ 231.50 m <sup>2</sup>	0.00 m	3.98 m
2.NP - patro 1	$7.30 \cdot 1.0 + 4.75 \cdot 1.50 + 13.40 \cdot 16.20$ 231.50 m <sup>2</sup>	0.00 m	4.10 m
3.NP - podkroví	$8.93 \cdot 6.50$ 58.05 m <sup>2</sup>	0.00 m	3.10 m

Celkem: 1 podzemní a 3 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 188.14 m<sup>2</sup> a prům.výška podlaží je 3.60 m.

/\* výška odvozena ze sv.výšky

## 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	0.07300	100%	-0.073
13.	Okna nadstandard	0.05200	100%	0.052
22.	Vybavení kuchyní chybí	0.01800	100%	-0.018*1.852
24.	Výtahy chybí	0.01000	100%	-0.01*1.852
25.	Ostatní chybí	0.06200	100%	-0.062*1.852
				-0.18768

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.18768) = 0.8987$$

## 2.2.6 Opotřebení stavby

Při stáří 111 let a životnosti 160 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 69.375%.

## 2.2.7 Výpočet ceny objektu (§ 12 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	2.538,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 0.9390
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = 0.92 + (6.60 / 188.14 m <sup>2</sup> PZP)		x 0.9551
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.10 / 3.60 m PV) + 0.30 >= 0.60		x 0.8833
K4: podle vybavení stavby		x 0.8987
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 1.0500
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.0700
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.6670
pp = It x Ip = 1.010 x 0.660		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	2.619,48
Cena za celý obestavěný prostor 3268.25 m <sup>3</sup>	= Kč	8.561.115,51
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	8.561.115,51
Snížení ceny za opotřebení 69.375%	- Kč	5.939.273,89
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	2.621.841,62
<b>Budova č.p. 445</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>2.621.842,-</b>

## 2.3 Venkovní úpravy

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky.

### 2.3.1 Plot z kov.profilů-kovář.proved.,zd.nebo kov.sl.

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 13.3.2.

#### 2.3.1.1 Popis

Neudržované konstrukce.

#### 2.3.1.2 Dílčí velikosti objektu

Výměra 1                      31.60\*1.30                      =                      41.08

#### 2.3.1.3 Opotřebení stavby

Při stáří 111 let a životnosti 130 let činí základní opotřebení stavby 85.3846%. Podle přílohy č.21 vyhlášky o výpočtu opotřebení lineární metodou je opotřebení upraveno na maximální povolenou hodnotu 85%.

#### 2.3.1.4 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Cena za	41.08 m <sup>2</sup>	x 1.650,- Kč/m <sup>2</sup> = Kč	67.782,-
CZCC: 2420			
SKP: 46.21.64.4			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)			x 1.0500
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)			x 2.2920
pp: koeficient dle trhu a polohy			x 0.6670
pp = It x Ip = 1.010 x 0.660			
Základní cena upravená uvedenými koeficienty		= Kč	108.803,82
Cena stavby bez opotřebení		= Kč	108.803,82
Snížení ceny za opotřebení 85%		- Kč	92.483,25
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	16.320,57
<b>Plot z kov.profilů-kovář.proved.,zd.nebo kov.sl.</b>		<b>Cena celkem Kč</b>	<b>16.321,-</b>

### 2.3.2 Podezdívka z lom.kam.,spár.,do 60 cm

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 13.14.

#### 2.3.2.1 Opotřebení stavby

Při stáří 0 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 0%.

#### 2.3.2.2 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Cena za	32.00 m	x 1.200,- Kč/m = Kč	38.400,-
CZCC: 2420			
SKP: 46.21.64.4			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)			x 1.0500

Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.2920
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.6670
pp = It x Ip = 1.010 x 0.660		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	61.639,76
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	61.639,76
Snížení ceny za opotřebení 0%	- Kč	0,-
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	61.639,76
<b>Podezdívka z lom.kam.,spár.,do 60 cm</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>61.640,-</b>

### 2.3.3 Vrátko ocelová s výplní z drát.pletiva vč.sloupek

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 14.2.

#### 2.3.3.1 Opotřebení stavby

Při stáří 40 let a životnosti 40 let činí základní opotřebení stavby 100%. Podle přílohy č.21 vyhlášky o výpočtu opotřebení lineární metodou je opotřebení upraveno na maximální povolenou hodnotu 85%.

#### 2.3.3.2 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Cena za	1.00 kus	x 1.450,- Kč/kus = Kč	1.450,-
CZCC: 2420			
SKP: 46.21.64.4			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)			x 1.0500
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)			x 2.2920
pp: koeficient dle trhu a polohy			x 0.6670
pp = It x Ip = 1.010 x 0.660			
Základní cena upravená uvedenými koeficienty		= Kč	2.327,54
Cena stavby bez opotřebení		= Kč	2.327,54
Snížení ceny za opotřebení 85%		- Kč	1.978,41
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	349,13
<b>Vrátko ocelová s výplní z drát.pletiva vč.sloupek</b>		<b>Cena celkem Kč</b>	<b>349,-</b>

### 2.3.4 Betonová dlažba zámková - šedá tl.do 80 mm

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 8.3.27

#### 2.3.4.1 Popis

a

#### 2.3.4.2 Dílčí velikosti objektu

Výměra 1	23+22+11+21	=	77.00
----------	-------------	---	-------

#### 2.3.4.3 Opotřebení stavby

Při stáří 30 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 50%.

### 2.3.4.4 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Cena za	77.00 m <sup>2</sup>	x 515,- Kč/m <sup>2</sup> = Kč	39.655,-
CZCC: 211			
SKP: 46.23.11.5			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)			x 1.0500
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)			x 2.2420
pp: koeficient dle trhu a polohy			x 0.6670
pp = It x Ip = 1.010 x 0.660			
Základní cena upravená uvedenými koeficienty		= Kč	62.265,67
Cena stavby bez opotřebení		= Kč	62.265,67
Snížení ceny za opotřebení 50%		- Kč	31.132,83
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	31.132,84
<b>Betonová dlažba zámková - šedá tl.do 80 mm</b>		<b>Cena celkem Kč</b>	<b>31.133,-</b>
<b>Venkovní úpravy</b>		<b>Cena celkem Kč</b>	<b>109.443,-</b>

### 2.4 Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem

Oceněno podle § 47 vyhlášky.

#### 2.4.1 Popis

Nevhodná výsadba 10x Picea abies, v zápoji, na JZ hranici pozemku, cca 1,0 m od obvodové zdi stavby souseda.

#### 2.4.2 Zjištěná jednotková cena pozemků

Poř.číslo	Název	Výměra m <sup>2</sup>	Cena
1.	Stavební pozemek č. 2239	486.00	301864.00
Celková výměra a cena		486.00	301864.00
Jednotková cena pozemků = 301864.00 / 486.00 = 621.1193			

#### 2.4.3 Výpočet ceny porostů (§ 47 vyhlášky)

Zjištěná cena pozemku o výměře porostu ( 22.00 m <sup>2</sup> x 621,12 Kč/m <sup>2</sup> )	= Kč	13.664,63
Podíl ve výši 8,5% ze zjištěné ceny	= Kč	1.161,49
<b>Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>1.161,-</b>

### 3. REKAPITULACE

1) Stavební pozemek č. 2239	Kč	301.864,-
2) Budova č.p. 445	Kč	2.621.842,-
3) Venkovní úpravy	Kč	109.443,-
4) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem	Kč	1.161,-
<b>Zjištěná výsledná cena</b>	<b>Kč</b>	<b>3.034.310,-</b>

Slovy: Třimilionytřicetčtyřtisícetřistadeset Kč

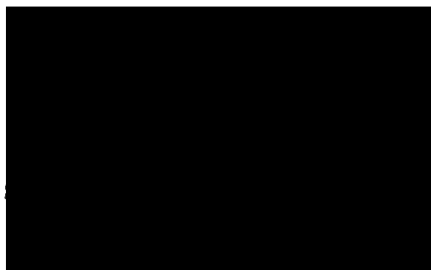
V Děčíně, dne 14.ledna 2016

## 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 5480-010-16.

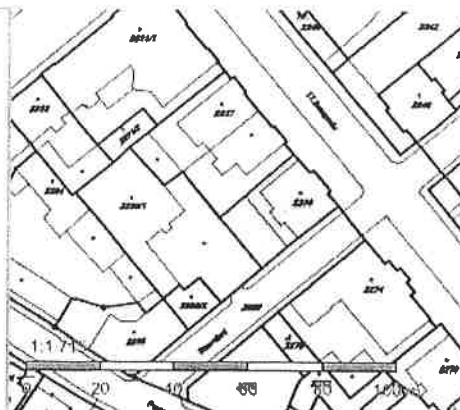
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.





### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">2239</a>
Obec:	<a href="#">Děčín [562335]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Děčín [624926]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10001</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	486
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:	<a href="#">Děčín I-Děčín [407224]</a> ; č. p. 445; objekt občanské vybavenosti
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">2239</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 445</a>
Ulice:	<a href="#">17. listopadu</a>
Adresní místa:	<a href="#">17. listopadu 445/6</a>

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/5, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín	

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### 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 22.12.2015 08:00:00.





**STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN**  
MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN  
Odbor místního hospodářství a majetku města  
Mírové nám. 1175/5, 405 38 Děčín  
Datová schránka: x9hbpfn

## OBJEDNÁVKA

Objednávka č.: 2856/2015/37

Vyřizuje:  
Telefon:  
E-mail:

Děčín: 18.12.2015

## DODAVATEL

IČO: 15659585  
DIČ:

Statutární město Děčín, zastoupené Magistrátem města Děčín, u Vás objednává:

vypracování znaleckého posudku na objekt 17. listopadu č.p. 445, část obce Děčín I - Děčín, vč. pozemku p.č. 2239 v k. ú. Děčín.

Poznámka:

Lhůta dodání: 18.12.2015 – 29.01.2016

Určeno pro:

Místo dodání:

Max. cena vč. DPH: 8 000,00 Kč

Objednatel prohlašuje, že předmět dodávky není používán k ekonomické činnosti.

Dodávka bude realizována ve věcném plnění, lhůtě, ceně, při dodržení předpisů bezpečnosti práce a za dalších podmínek uvedených v objednávce. K faktuře bude doložen rozpis uskutečněné dodávky zboží, u provedených prací bude práce předána předávacím protokolem. Dodavatel se zavazuje, že v případě nesplnění termínu zaplatí objednateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z ceny dodávky bez DPH za každý i započatý den z prodlení. Objednatel si vyhrazuje právo proplatit fakturu do 14 dnů ode dne doručení, pokud bude obsahovat veškeré náležitosti.

Objednatel je plátcem DPH.

K faktuře přikládejte jedno vyhotovení naší objednávky.  
Děkujeme Vám.

Držitel certifikátu ČSN EN ISO 9001:2008 – Quality Management System Certification

IČO: 00261238  
DIČ: CZ00261238

Tel.: 412 593 111  
Fax: 412 593 117

Česká spořitelna, a.s.  
č. ú. 921402389/0800

E-mail: [posta@mmdecin.cz](mailto:posta@mmdecin.cz)  
Internet: [www.mmdecin.cz](http://www.mmdecin.cz)

elektronického podpisu

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 5504-034-16

**NEMOVITÁ VĚC:** Budova č.p.445 17. listopadu 6, s příslušenstvím, stavební plocha č. 2239, v obci Děčín, k.ú. Děčín, kraj Ústecký, budova školy

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Děčín, obec Děčín, k.ú. Děčín

Adresa nemovité věci: 17.listopadu 445/6, 405 02 Děčín

Vlastník stavby: Statutární město Děčín, Magistrát města Děčín, Mírové náměstí 1175/5, 40538 Děčín, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Statutární město Děčín, Magistrát města Děčín, Mírové náměstí 1175/5, 40538 Děčín, vlastnictví: výhradní

**OBJEDNAVATEL:** Statutární město Děčín, Magistrát města Děčín

Adresa objednavatele: Mírové náměstí 1175/5, 40538 Děčín

**ZHOTOVITEL :**

Adresa zhotovitele:

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Zjištění ceny nemovitosti a ceny obvyklé (ocenění stávajícího stavu)

**OBVYKLÁ CENA**

**3 900 000,- Kč**

Datum místního šetření: 20,5,2016

Stav ke dni : 20.05.2016

Počet stran: 17 stran

Počet příloh: 0

Počet vyhotovení: 2

V Děčíně, dne 2.6.2016

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Zjištění ceny nemovitosti a ceny obvyklé - budovy č.p. 445, 17. listopadu 6, s příslušenstvím, stavební plocha č. 2239 v obci Děčín, k.ú. Děčín, kraj Ústecký

### Přehled podkladů

Výpis z KN pro k.ú. Děčín, obec Děčín, LV 10001, vyhotovený 22.12.2015 znalcem nahlážením do KN, kopie katastrální mapy pro k.ú. Děčín, vyhotovené znalcem nahlážením do KN, údaje objednavatele, objednávka ocenění, zjištění na místě. Výkresová dokumentace není k dispozici. Místní šetření znalce 20.5.2016.

### Místopis

Statutární město Děčín leží v Ústeckém kraji a je správním centrem okresu.

### Celkový popis

Oceňovaná nemovitost se nalézá v ulici 17. listopadu, katastru Děčín, na okraji pravobřežní centrální městské části města Děčína a je přímo přístupná z místních zpevněných komunikací Stavební a 17. listopadu. Nemovitost je tvořena zděnou stavbou a příslušenstvím, sestávajícím z pozemku, venkovních úprav a trvalých porostů. Volně stojící zděný dům původní zástavby, postavený ve stavební čáře ulic Stavební a 17. listopadu, naposledy užívaný jako základní škola. Osazen je v rovinatém terénu, napojen na veřejný rozvod elektro, vody kanalizace a plynu. Původní dokumentace o vzniku stavby není k dispozici, dle údajů objednavatele je užíván od roku 1905. nezjištěné době byly prováděny v rámci údržby dílčí stavební úpravy prvků krátkodobé životnosti interiéru, pro potřeby vlastníka a provozovatele. Dispozičně byly řešeny vestavby sociálních zařízení v obou podlažích, úpravy prostor suterénu na šatny žáků (obklady a dlažby)včetně navazujících úprav instalací, povrchů podlah, střešního pláště a ústředního vytápění. Rozhodující prvky dlouhodobé životnosti jsou původní, stav konstrukcí a vybavení odpovídá stáří a způsobu užívání. Ke dni zaměření je budova vyklizena, není pronajata, nemá zvláštní vybavení. Dlouhodobé nevyužívání stavby neprodlužuje standardy vybavení a poškozuje technický stav konstrukcí.

## OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

#### 1. Ocenění staveb

- 1.1 Budova č.p. 445
- 1.2 Plot z kovových profilů - kovářské provedení, zděné nebo kovové sloupky
- 1.3 Podezdívka z lomového kamene, římsa betonová, výška do 60 cm
- 1.4 Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
- 1.5 přípojka vody
- 1.6 Zámková dlažba 80

#### 2. Ocenění pozemků

- 2.1 pozemek č.p. 2239

#### 3. Ocenění trvalých porostů

- 3.1 okrasné porosty

## Obsah tržního ocenění majetku

### 1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Budova č.p. 445

### 2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

2.1 Zámková dlažba 80

2.2 přípojka vody

2.3 Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

2.4 Podezdívka z lomového kamene, římsa betonová, výška do 60 cm

2.5 Plot z kovových profilů - kovářské provedení, zděné nebo kovové sloupky

### 5. Porovnávací ocenění

## OCENĚNÍ

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Pozitivní	III	0,01
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,55
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,10
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti	II	0,00

podkroví 8,93\*6,50 = 58,05

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
suterén	231,51 m <sup>2</sup>	2,84 m	657,49
přízemí	231,51 m <sup>2</sup>	3,98 m	921,41
patro 1	231,51 m <sup>2</sup>	4,10 m	949,19
podkroví	58,05 m <sup>2</sup>	3,10 m	179,96
Součet	<b>752,58 m<sup>2</sup></b>		<b>2 708,05</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 2 708,05 / 752,58 = 3,60 m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 752,58 / 4 = 188,15 m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor	
spodní stavba	7,30*1,0*2,84+4,75*1,50*2,84+13,40*16,20*2,8	= 657,47 m <sup>3</sup>
	4	
vrchní stavba	7,30*1,0*8,08+4,75*1,50*8,08+13,40*16,20*8,0	= 1 870,56 m <sup>3</sup>
	8	
zastřešení	10,60*13,40*(1,25+3,80/3)+5,60*13,40*(1,25+3,80/2)+4,75*1,50*(1,25+0,60)+7,30*8,90*2,05	= 740,21 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	NP	657,47 m <sup>3</sup>
vrchní stavba	NP	1 870,56 m <sup>3</sup>
zastřešení	NP	740,21 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>3 268,24 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	smíšené zdivo	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytiny střech	asfaltový šindel	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břizolitové stříkané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné	S	100

podkroví 8,93\*6,50 = 58,05

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
suterén	231,51 m <sup>2</sup>	2,84 m	657,49
přízemí	231,51 m <sup>2</sup>	3,98 m	921,41
patro 1	231,51 m <sup>2</sup>	4,10 m	949,19
podkroví	58,05 m <sup>2</sup>	3,10 m	179,96
<b>Součet</b>	<b>752,58 m<sup>2</sup></b>		<b>2 708,05</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $2\,708,05 / 752,58 = 3,60$  m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $752,58 / 4 = 188,15$  m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor	
spodní stavba	$7,30*1,0*2,84+4,75*1,50*2,84+13,40*16,20*2,8$	= 657,47 m <sup>3</sup>
vrchní stavba	$7,30*1,0*8,08+4,75*1,50*8,08+13,40*16,20*8,0$	= 1 870,56 m <sup>3</sup>
zastřešení	$10,60*13,40*(1,25+3,80/3)+5,60*13,40*(1,25+3,80/2)+4,75*1,50*(1,25+0,60)+7,30*8,90*2,05$	= 740,21 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	NP	657,47 m <sup>3</sup>
vrchní stavba	NP	1 870,56 m <sup>3</sup>
zastřešení	NP	740,21 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>3 268,24 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	smíšené zdivo	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytiny střech	asfaltový šindel	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břizolitové stříkané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné	S	100



11. Dveře	náplňové	S	10
12. Vrata		X	10
13. Okna	plastová	S	10
14. Povrchy podlah	PVC	S	10
15. Vytápění	ústřední	S	10
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	10
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	10
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	10
19. Vnitřní kanalizace	litinové	S	10
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	10
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	10
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	10
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo	S	10
24. Výtahy	chybí	C	10
25. Ostatní	chybí	C	10
26. Instalační pref. jádra		X	10

#### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upraven obj. pod
1. Základy vč. zemních prací	P	7,30	100	0,46	3,36
2. Svislé konstrukce	S	19,20	100	1,00	19,20
3. Stropy	S	11,10	100	1,00	11,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Vytápění	S	4,10	100	1,00	4,10
16. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,10	100	1,00	2,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,40	100	1,00	3,40
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					87,06
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,87</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 538,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9551
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8833
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8706
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0700
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 985,62</b>
<b>Plná cena:</b> 3 268,24 m <sup>3</sup> * 3 985,62 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>13 025 962,71 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 111 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 111 / 160 = 69,4 %

Koeficient opotřebení: (1 - 69,4 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

**Koeficient pp**

**Cena stavby CS**

*	0,306
=	<b>3 985 944,59 Kč</b>
*	0,649
=	<b>2 586 878,04 Kč</b>

**Budova č.p. 445 - zjištěná cena**

= **2 586 878,04 Kč**

## 1.2 Plot z kovových profilů - kovářské provedení, zděné nebo kovové sloupky

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.3.2. Plot z kovových profilů - kovářské provedení, zděné nebo kovové sloupky

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

**Výměra:**

41,08 m<sup>2</sup> pohledové plochy

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 1 650,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,3180

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

= **4 207,17**

**Plná cena:** 41,08 m<sup>2</sup> \* 4 207,17 Kč/m<sup>2</sup>

= **172 830,54 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 111 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 111 / 130 = 85,4 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

\* 0,150

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **25 924,58 Kč**

**Koeficient pp**

\* 0,649

**Cena stavby CS**

= **16 825,05 Kč**

Plot z kovových profilů - kovářské provedení, zděné nebo kovové sloupky - zjištěná cena = 16 825,05 Kč

### 1.3 Podezdívka z lomového kamene, spárován, římsa betonová, výška do 60 cm

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.14. Podezdívka z lomového kamene, spárován, římsa betonová, výška do 60 cm  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222  
Délka: 32,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] = 1 200,-  
Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 1,1000  
Koeficient změny cen staveb  $K_j$  (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,3180  
Základní cena upravená cena [Kč/m] = 3 059,76  
Plná cena: 32,00 m \* 3 059,76 Kč/m = 97 912,32 Kč

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 1 rok  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 1 / 60 = 1,7 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 1,7 \% / 100)$  \* 0,983  
Nákladová cena stavby  $CS_N$  = 96 247,81 Kč  
Koeficient pp \* 0,649  
Cena stavby CS = 62 464,83 Kč

Podezdívka z lomového kamene, spárován, římsa betonová, výška do 60 cm - zjištěná cena = 62 464,83 Kč

### 1.4 Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222  
Výměra: 1,00 ks

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks] = 3 420,-  
Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 1,1000  
Koeficient změny cen staveb  $K_j$  (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,3180  
Základní cena upravená cena [Kč/ks] = 8 720,32  
Plná cena: 1,00 ks \* 8 720,32 Kč/ks = 8 720,32 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 40 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	<b>1 308,05 Kč</b>
*	0,649
=	<b>848,92 Kč</b>

Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena

= **848,92 Kč**

### 1.5 přípojka vody

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Délka:

5,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 340,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,1000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,3180

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **866,93**

Plná cena: 5,00 m \* 866,93 Kč/m

= **4 334,65 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 40 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 50,0 \% / 100)$

\* 0,500

Nákladová cena stavby  $CS_N$

= **2 167,32 Kč**

Koeficient pp

\* 0,649

Cena stavby CS

= **1 406,59 Kč**

Přípojka vody - zjištěná cena

= **1 406,59 Kč**

### 1.6 Zámková dlažba 80

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým  
- tl. do 10 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211  
 Výměra: 77,00 m<sup>2</sup>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	515,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2420
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<u>1 270,09</u>
<b>Plná cena:</b> 77,00 m <sup>2</sup> * 1 270,09 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>97 796,93 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků  
 Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 30 / 60 = 50,0 %  
 Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)

Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)	*	0,500
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>48 898,47 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,649
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>31 735,11 Kč</b>
<b>Zámková dlažba 80 - zjištěná cena</b>	=	<b>31 735,11 Kč</b>

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1 pozemek č.p. 2239

Pozemek evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Děčín, LV 10001, kraj Ústecký

### Ocenění

**Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = 1,000**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 0,649**

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,649 = 0,649$**

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>					
§ 4 odst. 1	960,-	0,649		623,04	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2239	486,00	623,04	302 797,44
Stavební pozemek - celkem			486,00		<b>302 797,44</b>

**Pozemek č.p. 2239 - zjištěná cena = 302 797,44 Kč**

### 3. Ocenění trvalých porostů

#### 3.1 okrasné porosty

**Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

Celková cena pozemku:	Kč	302 797,44
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	486,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	22,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	13 706,88
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	<b>1 165,08</b>
<b>Okrasné porosty - zjištěná cena</b>	=	<b>1 165,08 Kč</b>

### Ocenění majetku obecnou metodikou

#### 1. Ocenění staveb nákladovou metodou

##### 1.1 Budova č.p. 445

Popis a výměry jsou uvedeny v administrativním ocenění

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 111 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 111 / 160 = 69,4 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 69,4 \% / 100)$

\* 0,306

Budova č.p. 445 - zjištěná cena

= 3 985 944,59 Kč

## 2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

### 2.1 zámková dlažba 80

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým  
- tl. do 10 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Výměra:

77,00 m<sup>2</sup>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 515,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,2420

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

= 1 270,09

Plná cena: 77,00 m<sup>2</sup> \* 1 270,09 Kč/m<sup>2</sup>

= 97 796,93 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 60 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 50,0 \% / 100)$

\* 0,500

Zámková dlažba 80 - zjištěná cena

= 48 898,47 Kč

### 2.2 přípojka vody

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Délka:

5,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 340,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,3180

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 866,93

**Plná cena:** 5,00 m \* 866,93 Kč/m = 4 334,65 Kč

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 40 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 50,0 \% / 100)$  \* 0,500

**Přípojka vody - zjištěná cena** = 2 167,32 Kč

### 2.3 Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Výměra: 1,00 ks

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks] = 3 420,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 1,1000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,3180

Základní cena upravená cena [Kč/ks] = 8 720,32

**Plná cena:** 1,00 ks \* 8 720,32 Kč/ks = 8 720,32 Kč

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 40 = 100,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 100,0 \% / 100)$  \* 0,000

**Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena** = 0,- Kč

### 2.4 Podezdívka z lomového kamene, římsa betonová, výška do 60 cm

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.14. Podezdívka z lomového kamene, spárovan, římsa betonová, výška do 60 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Délka: 32,00 m



### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 200,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<u>3 059,76</u>
<b>Plná cena:</b> 32,00 m * 3 059,76 Kč/m	=	<b>97 912,32 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 1 rok		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 1 / 60 = 1,7 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 1,7 \% / 100)$	*	<u>0,983</u>
<b>Podezdívka z lomového kamene, spárovan, římsa betonová, výška do 60 cm - zjištěná cena</b>	=	<b>96 247,81 Kč</b>

## 2.5 Plot z kovových profilů - kovářské provedení, zděné nebo kovové sloupky

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.3.2. Plot z kovových profilů - kovářské provedení, zděné nebo kovové sloupky
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Výměra:	41,08 m <sup>2</sup> pohledové plochy

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	1 650,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<u>4 207,17</u>
<b>Plná cena:</b> 41,08 m <sup>2</sup> * 4 207,17 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>172 830,54 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 111 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 111 / 130 = 85,4 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 85,4 \% / 100)$	*	<u>0,146</u>
<b>Plot z kovových profilů - kovářské provedení, zděné nebo kovové sloupky - zjištěná cena</b>	=	<b>25 233,26 Kč</b>

## 5. Porovnávací ocenění

**Oceňovaná nemovitá věc**

Užitná plocha:	560,00 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	3 268,00 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha:	720,00 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	486,00 m <sup>2</sup>

**Srovnatelné nemovité věci****Název: obchodní prostory**

viz příloha

**Lokalita Boletice****Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	0,80
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

		Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena Kč/m <sup>2</sup>
		0,49	7 749
<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
280,00 m <sup>2</sup>	1 692 m <sup>2</sup>	4 450 000 Kč	15 893 Kč/m <sup>2</sup>

**Název: RD**

viz příloha

**Lokalita Nebočady****Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	0,80
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10

		Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena Kč/m <sup>2</sup>
		0,74	6 844
<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
330,00 m <sup>2</sup>	1 281 m <sup>2</sup>	3 070 000 Kč	9 303 Kč/m <sup>2</sup>

**Název: obchodní prostory**

viz příloha

**Lokalita** Dělnická ulice, Děčín VI**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

		<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
		0,97	4 761
<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
540,00 m <sup>2</sup>	244 m <sup>2</sup>	2 650 000 Kč	4 907 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Minimální jednotková porovnávací cena	4 761 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 451 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	7 749 Kč/m <sup>2</sup>
Stanovená jednotková porovnávací cena	<b>6 451 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	560,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>3 612 560 Kč</b>

**REKAPITULACE OCENĚNÍ****Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:****1. Ocenění staveb**

1.1 Budova č.p. 445	2 586 878,00 Kč
1.2 Plot z kovových profilů - kovářské provedení, zděné nebo kovové sloupky	16 825,00 Kč
1.3 Podezdívka z lomového kamene, spárovan, římsa betonová, výška do 60 cm	62 465,00 Kč
1.4 Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	849,00 Kč
1.5 přípojka vody	1 407,00 Kč
1.6 Zámková dlažba 80	31 735,00 Kč
	<hr/>
	2 700 159,00 Kč

**2. Ocenění pozemků**

2.1 pozemek č.p. 2239	302 797,00 Kč
-----------------------	---------------

**3. Ocenění trvalých porostů**

3.1 okrasné porosty	1 165,00 Kč
---------------------	-------------

**Rekapitulace tržního ocenění majetku****1. Ocenění staveb nákladovou metodou**

1.1	Budova č.p. 445	3 985 945,00 Kč
<b>2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou</b>		
2.1	Zámková dlažba 80	48 899,00 Kč
2.2	přípojka vody	2 167,00 Kč
2.3	Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	0,00 Kč
2.4	Podezdívka z lomového kamene, spárován, římsa betonová, výška do 60 cm	96 248,00 Kč
2.5	Plot z kovových profilů - kovářské provedení, zděné nebo kovové sloupky	25 233,00 Kč
<b>Porovnávací ocenění</b>		
5.1		3 612 560,00 Kč

Porovnávací hodnota	3 612 560 Kč
Věcná hodnota	4 158 491 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	3 004 121 Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Jako cenu obvyklou bych vzhledem k umístění nemovitosti ke dni ocenění považoval cenu v rozmezím mezi porovnávací a věcnou hodnotou. Jako cenu obvyklou proto odhaduji částku 3 900 000,- Kč

**Obvyklá cena**  
**3 900 000,- Kč**

slovy: třimilionydevětsettisíc Kč

V Děčíně 2.6.2016

<b>Znalecká doložka:</b>	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 byl zapsán pod poř. č. 5504-034-16 znaleckého deníku



## PRODEJ: obchodní prostory

Děčín XXXII-Boletice nad Labem, Míru EXKLUZIVNÍ NABÍDKA

Poslední změna: 30.05.2016



Více fotografií



DALŠÍCH 16

Cena 4 450 000 Kč

Poslat dotaz

Číslo zakázky: IDNES-7/1825

Zastavěná plocha	254 m <sup>2</sup>	Stav budovy	po celkové rekonstrukci
Plocha parcely	1692 m <sup>2</sup>	Vybavenost	částečně zařízeno
Užitná plocha	280 m <sup>2</sup>	Lokalita objektu	centrum obce / města
Konstrukce budovy	cihlová	Třída energetické náročnosti	D - Méně úsporná (?)

Prodejce

[Více nabídek](#)

### Prodej městského domu s možností zřízení obchodních prostor v Děčíně.

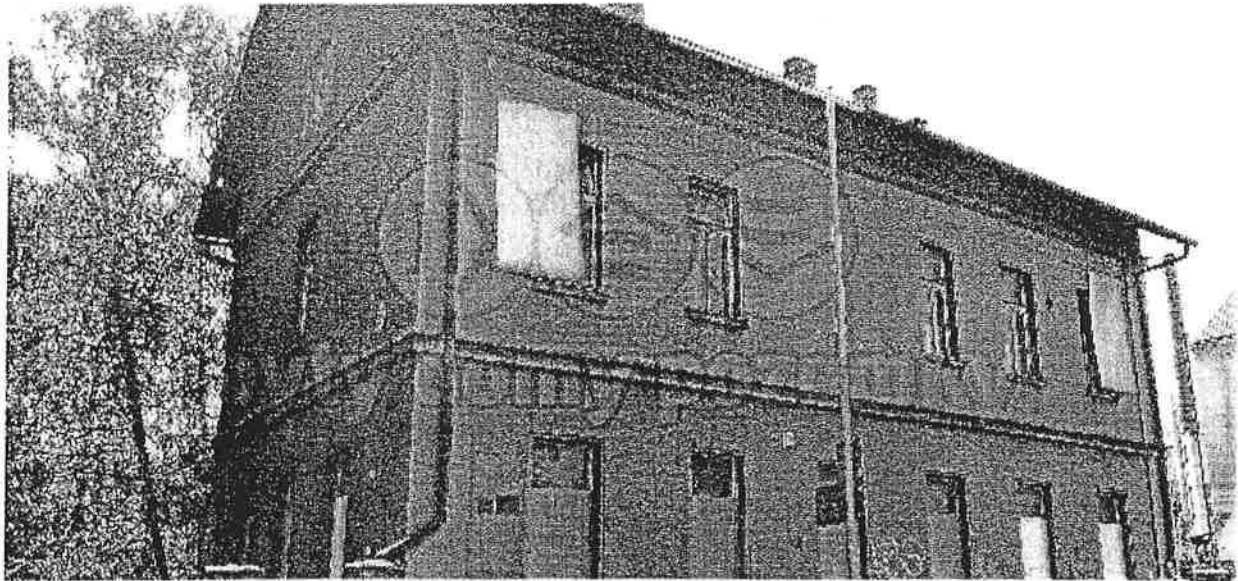
Na základě pověření majitele si dovoluujeme nabídnout k prodeji patrový, prostorný, samostatně stojící RD s rozsáhlou zahradou, který je umístěn v boční ulici Míru, městské části města Děčína-XXXII Boletice nad Labem. V přízemí domu je možné zřídit obchodní jednotku (dříve zde již bývala) nebo kancelářské prostory. Nemovitost včetně pozemku prošla kompletní náročnou rekonstrukcí v letech 1999-2000 (finanční rozsah rekonstrukce byl mezi 5-6 mil. Kč). Dům je v 1. PP celopodsklepený suchým sklepem, v 1. NP se nachází samostatná bytová jednotka 2+1 s koupelnou vč. toalety, kuchyně a dvou prostorných pokojů. Ve 2. a 3. NP je zřízená samostatná mezonetová bytová jednotka 3+1 se dvěma koupelnami vč. toalet, kuchyní, balkonem a třemi prostornými pokoji. Každá z bytových jednotek má vlastní nezávislá měřidla medií. V půdním prostoru nad obytnou částí je možné zřídit úložný prostor. V rámci rozsáhlé rekonstrukce byla provedena výměna střechy vč. střešní krytiny, zateplení domu a nová fasáda, nové rozvody IS-plyn, elektřina, voda, odpady, topení, nová plast. okna a dveře, interiérové dveře vč. zárubní, nová značk. plynové kotle pro každou byt. jednotku, nové interiéry vč. omítek, štuků, podhledů, sanity, kuchyňské linky, ... Pozemek byl kompletně zrevitalizován a realizace nové zahrady byla provedena za účasti architekta. Na pozemku se dále nachází zrekonstruovaná garáž s přistavěnou velkou pergolou k posezení a s grilem, dva nové technické domky s toaletou, skladem nářadí a dílnou a velký luxusní zapuštěný 7 m bazén se zastřešením, protiproudem, bezchlorovou vodou vč. kompletní technologie (bazén vč. instalace a vybavení byl pořízen v ceně cca 1.000.000.- Kč). V garáži i domcích je zavedena elektřina a voda. Na pozemek je možné vjíždět 3 vjezdy s parkováním až pro 6 vozidel. Pozemek je rovinný s možností širokého využití. Dům je napojený na všechny IS- elektřina, městský vodovod, kanalizace, plynovod. Vytápění objektu a ohřev TUV je řešeno u každého bytu ÚT s využitím kombinovaných plynových kotlů. Jako doplňkovým zdrojem vytápění je ve 3. NP umístěný krb. Na pozemku se také nachází vlastní studna, využívaná pro zalévání zahrady. Nemovitost může být vhodná k bydlení spojenému s podnikáním



## PRODEJ: obchodní prostory

Děčín

Poslední změna: 24.05.2016



Více fotografií



[DALŠÍCH 10](#)

**Cena 2 650 000 Kč**

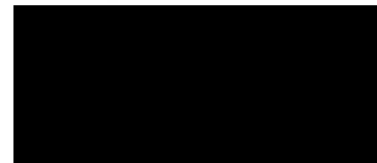
Poznámka: Cena včetně provize RK a právních služeb., včetně provize

Poslat dotaz

Číslo zakázky: IDNES-524909

Počet podlaží budovy	3	Lokalita objektu	centrum obce / města
Poschodí (patro)	2.	Počet místností	10
Podlaží pod zemí	1	Sklep	✓
Zastavěná plocha	244 m <sup>2</sup>	Sociální zařízení	✓
Plocha parcely	244 m <sup>2</sup>	Cena včetně provize	✓
Užitná plocha	540 m <sup>2</sup>	Vodní zdroj	veřejný
Konstrukce budovy	cihlová	Odpad	septik / jímka
Stav budovy	před rekonstrukcí	Plyn	nezaveden
Vybavenost	nezařízeno	Třída energetické náročnosti	G - Mimořádně nehospodárná (?)

Prodejce



M&M realty holding a. s.

[Zobrazit vizitku »](#)

### Prodej, komerční objekt, 540 m<sup>2</sup>, Děčín VI - Letná

Nabízíme k prodeji objekt ke komerčnímu využití o rozloze 540 m<sup>2</sup> v lokalitě Děčín VI - Letná, ul. Dělnická. Objekt je určen ke kompletní rekonstrukci. V přízemí je nutné udělat nové podlahy, v prvním patře jsou podlahy částečně zachovalé. Dále je potřeba kompletně udělat rozvody vody, elektřiny a topení. Prostorný suchý sklep je vhodný pro skladování materiálu. Půdu je možné využít na služební byt, nebo další kanceláře. Další informace Vám rád poskytne realitní makléř. S financováním Vám pomůže Hypoteční centrum.

Podobné nabídky

SREALITY.CZ



## Prodej rodinného domu 330 m<sup>2</sup>, pozemek 867 m<sup>2</sup> K Nádraží, Děčín - Děčín XXXIII-Nebočady 3 070 000 Kč

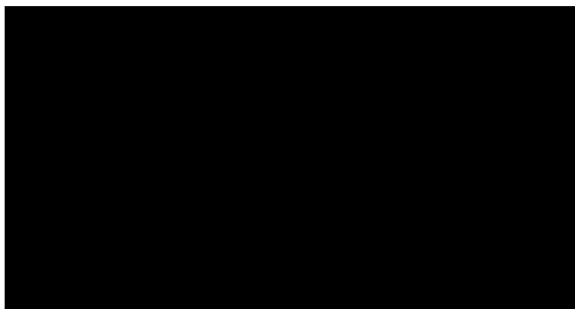
Nabízíme prodej prostorného rodinného domu v Děčíně - Nebočadech, ul. K Nádraží. V domě jsou vybudovány dvě samostatné bytové jednotky 3+1, v přízemí domu se nachází nebytové prostory, které je možné přebudovat na další bytovou jednotku. V suterénu domu je aktuálně provozována restaurace s venkovním posezením. Na pozemku je vybudována garáž pro dvě auta a vlastní parkoviště.

Doporučujeme.

Celková cena:	3 070 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha pozemku:	867 m <sup>2</sup>
Hypotéka:	6 384,1 Kč měsíčně více»	Plocha zahrady:	414 m <sup>2</sup>
Poznámka k ceně:	Cena včetně právních služeb a provize RK.	Sklep:	146 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	515075	Parkování:	8
Aktualizace:	20.05.2016	Rok rekonstrukce:	2004
Stavba:	Cihlová	Voda:	Dálkový vodovod
Stav objektu:	Dobrý	Topení:	Lokální tuhá paliva
Poloha domu:	Samostatný	Odpad:	Veřejná kanalizace
Umístění objektu:	Okraj obce	Elektřina:	120V, 230V, 400V
Typ domu:	Patrový	Doprava:	MHD
Podlaží:	4 včetně 1 podzemního	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Plocha zastavěná:	146 m <sup>2</sup>	Výtah:	✘
Užitná plocha:	330 m <sup>2</sup>		
Plocha podlahová:	330 m <sup>2</sup>		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:





**STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN**  
MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN  
Odbor místního hospodářství a majetku města  
Mírové nám. 1175/5, 405 38 Děčín  
Datová schránka: x9hbpfn

## OBJEDNÁVKA

Objednávka č.: 977/2016/37

Vyřizuje:  
Telefon:  
E-mail:

Děčín: 04.05.2016

## DODAVATEL

IČO: 15659585  
DIČ:

Statutární město Děčín, zastoupené Magistrátem města Děčín, u Vás objednává:

vypracování znaleckého posudku na objekt 17. listopadu č.p. 445, část obce Děčín I - Děčín, vč. pozemku p.č. 2239 v k. ú. Děčín na cenu zjištěnou a cenu v místě a čase obvyklou.

Poznámka:

Lhůta dodání: 04.05.2016 – 18.05.2016

Určeno pro:

Místo dodání:

Max. cena vč. DPH: 8 000,00 Kč

Statutární město  
DĚČÍN

Objednatel prohlašuje, že předmět dodávky není používán k ekonomické činnosti.

Dodávka bude realizována ve věcném plnění, lhůtě, ceně, při dodržení předpisů bezpečnosti práce a za dalších podmínek uvedených v objednávce. K faktuře bude doložen rozpis uskutečněné dodávky zboží, u provedených prací bude práce předána předávacím protokolem. Dodavatel se zavazuje, že v případě nespínění termínu zaplatí objednateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z ceny dodávky bez DPH za každý i započatý den z prodlení. Objednatel si vyhrazuje právo proplatit fakturu do 14 dnů ode dne doručení, pokud bude obsahovat veškeré náležitosti.

Objednatel je plátcem DPH.

K faktuře přikládejte jedno vyhotovení naší objednávky.  
Děkujeme Vám.

Držitel certifikátu ČSN EN ISO 9001:2008 – Quality Management System Certification

IČO: 00261238  
DIČ: CZ00261238

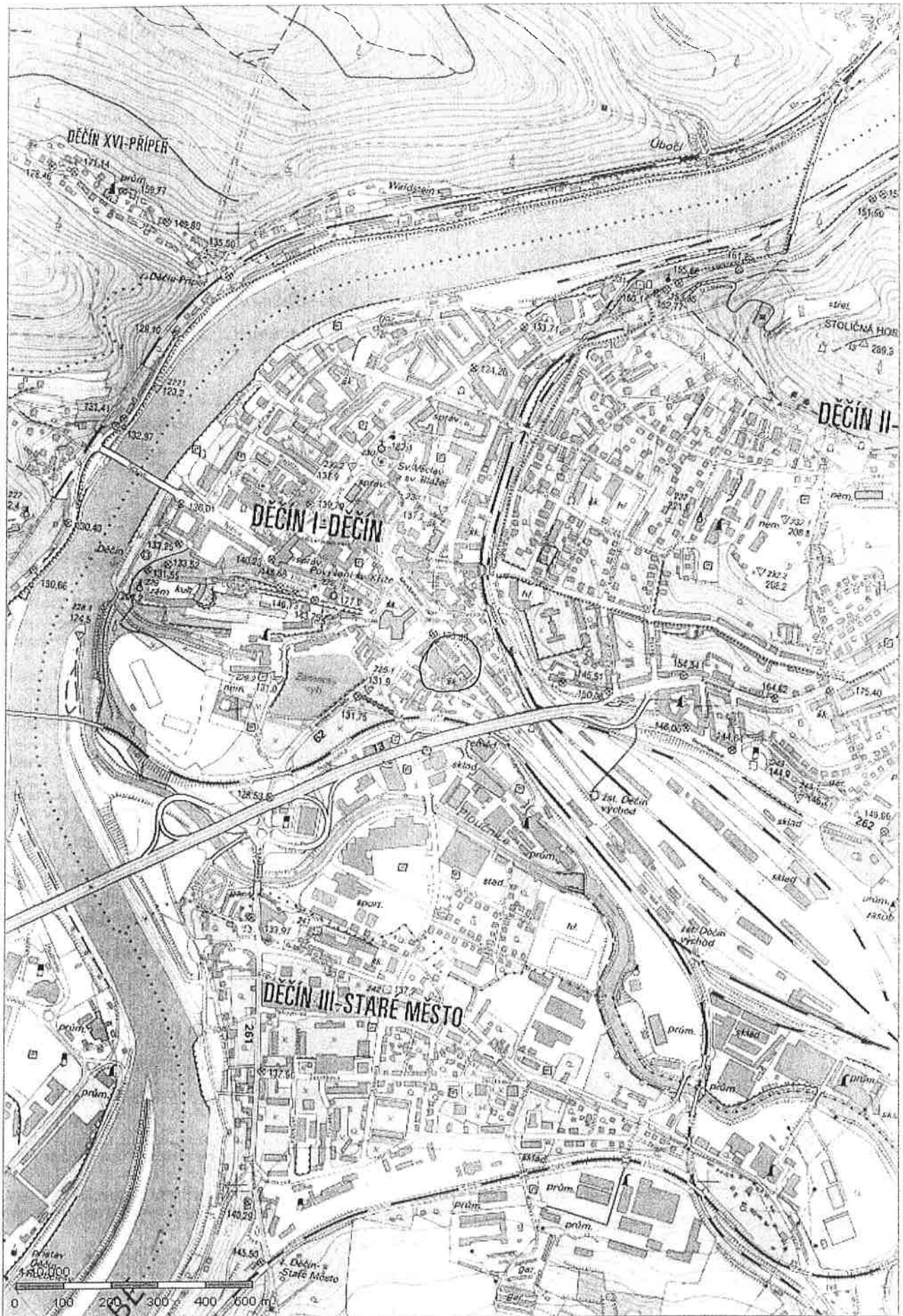
Tel.: 412 593 111  
Fax: 412 593 117

Česká spořitelna, a.s.  
č. ú. 921402389/0800

E-mail: [posta@mmdecin.cz](mailto:posta@mmdecin.cz)  
Internet: [www.mmdecin.cz](http://www.mmdecin.cz)

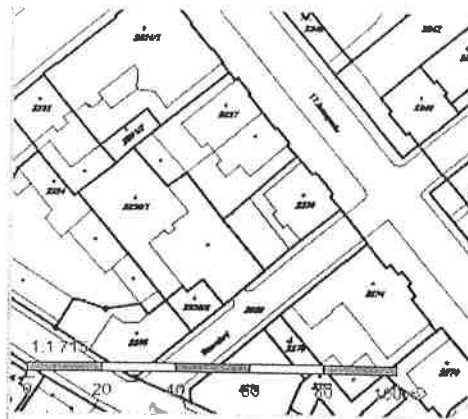
otisk elektronického podpisu





### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">2239</a>
Obec:	<a href="#">Děčín [562335]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Děčín [624926]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10001</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	486
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:	<a href="#">Děčín I-Děčín [407224]</a> ; č. p. 445; objekt občanské vybavenosti
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">2239</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 445</a>
Ulice:	<a href="#">17. listopadu</a>
Adresní místa:	<a href="#">17. listopadu 445/6</a>

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/5, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín	

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### 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 02.06.2016 21:00:00.

© 2004 - 2016 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
Podání určená katastrálními úřady a pracovišti zaslejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.3.2 build 0