

## MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 15. 12. 2016

ZM 16 10 05 08

### Název:

Prodej pozemků p.č. 3466/25, 3466/16 v k.ú. Podmokly

Mimořádný materiál:

### Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo návrh na prodej pozemku v k.ú. Podmokly a

schvaluje

1. prodej pozemku p.č. 3466/25 o výměře 50 m<sup>2</sup> v k.ú. Podmokly, vč. stavby technického vybavení, na ní stojící (bývalá hydroforová stanice), se všemi součástmi a příslušenstvím, pro spol. GOLSS Děčín, s.r.o., Hudečkova 6, Děčín I, za cenu 40.000,- Kč + stavba za cenu dle ZP č. 676-050/2016 ve výši 73.723,- Kč + ostatní náklady, s podmínkou vybudování nového samostatného uzávěru pitné vody před prodávaným objektem na p.č. 3466/25 k.ú. Podmokly, a to na náklady kupujícího,
2. prodej části pozemku p.č. 3466/16 v k.ú. Podmokly o výměře 83 m<sup>2</sup> (dle GP č. 3942-188/2016 se jedná o p.č. 3466/29 k.ú. Podmokly), se všemi součástmi a příslušenstvím, pro spol. GOLSS Děčín, s.r.o., Hudečkova 6, Děčín I, za cenu 66.400,- Kč + ostatní náklady.

### Stanovisko RM:

RM usnesením č. RM 16 21 37 24 ze dne 06.12.2016 doporučila ZM schválit variantu č.1, tj. prodej pozemku p.č. 3466/25 o výměře 50 m<sup>2</sup> v k.ú. Podmokly, vč. stavby technického vybavení, na ní stojící (bývalá hydroforová stanice), se všemi součástmi a příslušenstvím, pro spol. GOLSS Děčín, s.r.o., Hudečkova 6, Děčín I, za cenu 40.000,- Kč + stavba za cenu dle ZP č. 676-050/2016 ve výši 73.723,- Kč + ostatní náklady, s podmínkou vybudování nového samostatného uzávěru pitné vody před prodávaným objektem na p.č. 3466/25 k.ú. Podmokly, a to na náklady kupujícího.

Současně RM projednala variantu č.2, tj. prodej pozemku p.č. 3466/25 o výměře 50 m<sup>2</sup> v k.ú. Podmokly, vč. stavby technického vybavení, na ní stojící (bývalá hydroforová stanice), se všemi součástmi a příslušenstvím, pro spol. GOLSS Děčín, s.r.o., Hudečkova 6, Děčín I, za cenu 40.000,- Kč + stavba za cenu ve výši 10.000,- Kč + ostatní náklady, s podmínkou vybudování nového samostatného uzávěru pitné vody před prodávaným objektem na p.č. 3466/25 k.ú. Podmokly, a to na náklady kupujícího.

RM usnesením č. RM 16 21 37 25 ze dne 06.12.2016 doporučila ZM schválit prodej části pozemku p.č. 3466/16 v k.ú. Podmokly o výměře 83 m<sup>2</sup> (dle GP č. 3942-188/2016 se jedná o p.č. 3466/29 k.ú. Podmokly), se všemi součástmi a příslušenstvím, pro spol. GOLSS Děčín, s.r.o., Hudečkova 6, Děčín I, za cenu 66.400,- Kč + ostatní náklady.

<b>Cena:</b>	<b>113 723,00</b>
<b>Návrh postupu:</b>	RM doporučila schválit prodej

## Důvodová zpráva:

### Rekapitulace:

- Spol. GOLSS s.r.o., Hudečkova 6, Děčín I je vlastníkem pozemku p.č. 3466/2 vč. objektu, vše v k.ú. Podmokly - Jedná se objekt bývalé kotelny, kterou má společnost zájem přebudovat
- Ke svému záměru potřebuje určitý počet parkovacích míst
- Dne 02.07.2016 obdržel OMH žádost o prodej pozemku p.č. 3466/25 vč. stavby (bývalá hydroforová stanice), která je průchozí do stavby na p.č. 3466/2 (ve vlastnictví žadatelů) a prodej části p.č. 3466/16 v k.ú. Podmokly – viz příloha
- V souladu se stanoviskem OSC žadatel zadal k vypracování dopravní studii
- Studii je vymezen prostor pro bezproblémové napojení na MK - viz příloha
- OMH zadal k vypracování znalecký posudek pro ocenění stavby hydroforové stanice – 73.723,- Kč – viz příloha ZP č. 676-050/2016
- Žadatelé byli s cenou za stavbu seznámeni a s ohledem na její špatný technický stav a nutnost vysoké investice do jejího následného využití, požádali o stanovení ceny individuálně částkou 10.000,- Kč – viz příloha
- Stanovisko SČVK a.s. – má uvnitř stavby své zařízení – požaduje vybudování nového samostatného uzávěru pitné vody před prodávaným objektem na p.č. 3466/25 k.ú. Podmokly, a to na náklady kupujícího (bude zakomponováno do kupní smlouvy)
- Stanovisko ČEZ – elektrický rozvaděč není ve vlastnictví ČEZ a.s.
- OMH uvádí, že žadatel má prvotní zájem o prodej části pozemku p.č. 3466/16 k.ú. Podmokly – účel zázemí a parkování k objektu v jejím vlastnictví na p.č. 3466/2 k.ú. Podmokly)
- OMH před podáním žádosti o prodej jednal se zástupcem žadatele – vzhledem k tomu, že v případě prodeje pouze požadované části pozemku by ve vlastnictví města zůstal pozemek p.č. 3466/25 vč. objektu neužívané bývalé hydroforové stanice, vklíněný mezi pozemky žadatele, bylo doporučeno žadateli požádat i o prodej tohoto pozemku, vč. stavby na ní stojící
- OMH doporučuje zvážit prodej pozemku p.č. 3466/25 k.ú. Podmokly vč. stavby objektu dle varianty č. 2, neboť lze předpokládat, že pro její možné využití je nutné investovat nemalé finanční prostředky
- V současné době není, ze strany města, plánováno případné budoucí využití prodávané stavby

Pozemek p.č. 3466/25 k.ú. Podmokly  
Záměr RM 16 17 37 24 z 04.10.2016 – A  
Záměr ZM 16 08 04 03 z 20.10.2016 – A

Pozemek p.č. 3466/16 k.ú. Podmokly, vč. stavby  
Záměr RM 16 17 37 25 z 04.10.2016 – A  
Záměr ZM 16 08 04 04 z 20.10.2016 – A

Poznámka OSC: nemá námitek k prodeji pozemků za účelem zřízení prostoru pro zásobování a parkování. Upozorňuje na skutečnost, že zřízení stání pro zásobování a parkování podléhá vydání rozhodnutí dle § 10 zákona č. 12/1997 Sb. o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů. Tomuto rozhodnutí předchází souhlasné stanovisko KŘ Policie ČR – DI Děčín a správce komunikace. Doporučuje proto nejprve zadat dopravní studii, ze které vyplynou nároky na rozsah odkupované části pozemku p.č. 3466/16 k.ú. Podmokly.

Poznámka OŽP: nesouhlasí z hlediska životního prostředí s prodejem sni pronájem části pozemku za účelem rozšíření objektu na p.č. 3466/2 k.ú. Podmokly a pro zajištění zásobování a parkování. Na pozemku se nachází vzrostlá zeleň, která by byla záměrem přímo dotčena.

Poznámka OSU: nemá námitek k prodeji p.č. 3466/25 a části pozemku p.č. 3466/16 v k.ú. Podmokly za účelem zajištění místa pro zásobování a parkování. Předmětné pozemky se dle platného Územního plánu města Děčín nachází v zastavěném území a jsou součástí zóny SM – SMÍŠENÁ MĚSTSKÁ ZÓNA. Plánovaný záměr není s regulativem funkčního využití zóny v rozporu. S prodejem souhlasí.

Funkční využití zóny SM dle Územního plánu města Děčín:

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

Výjimečně přípustné: nerušící provozy drobné výroby a služeb, garáže, čerpací stanice PHM,

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

Prostorové uspořádání: počet podlaží: 3 - 4 intenzita zastavění pozemku v %: 50

Doporučené typy domů: polyfunkční městské domy s odpovídajícím uspořádáním parteru a 50 % trvalým bydlením, bytové domy a „vila“ domy se 100 % trvalým bydlením vymezené regulativy, vyplývající z podmínek příslušného prostoru či lokality.

Poznámka: Pro informaci uvádí, že nový rozpracovaný Územní plán Děčín řadí tyto pozemky do oblasti O – Plocha občanského vybavení.

Poznámka OR: nemá v lokalitě žádný záměr.

Poznámka OMH: nemá námitek k pronájmu či odprodeji bývalé hydroforové stanice na p.č. 3466/25 k.ú. Podmoky. Současně nemá námitek k prodeji pozemků dle žádosti. Žadatelem byla doložena dopravní studie, ze které vyplynula plocha pro parkování.

V objektu se nachází zařízení SČVK a.s. – dle stanoviska je nutné vybudovat nový samostatný uzávěr pitné vody před prodávaným objektem (na náklady kupujícího) – viz příloha. Podmínka bude zakomponována do kupní smlouvy.

ČEZ a.s. v objektu žádné zařízení nemá.

TERMO a.s. v objektu žádné zařízení nemá.

Nájemní smlouva: 0

Návrh ceny za prodej pozemků:

dle Zásad: tj. II. pásmo – tj. 1000,- Kč/m<sup>2</sup> s koef. 0,8 (podnikání) = 800,- Kč/m<sup>2</sup>

usnesení č. ZM 16 10 05 08 bod 1 – pozemek p.č. 3466/25 k.ú. Podmoky – výměra 50 m<sup>2</sup> + stavba hydroforové stanice

varianta č. 1 – pozemek dle Zásad + stavba dle ZP č. 676-050/2016 výměra 50 m<sup>2</sup> x 800,- Kč/m<sup>2</sup> = 40.000,- Kč + cena stavby dle ZP – 73.723,- Kč = 113.723,- Kč + ostatní náklady

varianta č. 2 – pozemek dle Zásad + stavba dle návrhu žadatelů výměra 50 m<sup>2</sup> x 800,- Kč/m<sup>2</sup> = 40.000,- Kč + cena za stavbu dle návrhu žadatelů – 10.000,- Kč = 50.000,- Kč + ostatní náklady

usnesení č. ZM 16 10 05 08 bod 2 - část p.č. 3466/16 k.ú. Podmoky - výměra 83 m<sup>2</sup> (dle GP č. 3942-188/2016 se jedná o p.č. 3466/29) k.ú. Podmoky - výměra 83 m<sup>2</sup> x 800,- Kč/m<sup>2</sup> = 66.400,- Kč

Žadatelé nejsou v evidenci dlužníků města – GOLSS s.r.o., Hudečkova 6, Děčín I

**Vyjádření:**

	OSC	OŽP	OSU	OR	OMH	
p.č.3466/25	A-pozn.	A	A-pozn.	A-pozn.	A	
p.č.3466/16	A-pozn.	N-pozn.	A-pozn.	A-pozn.	A	

**Vysvětlivky:**

**Příloha:**

**Komentář:**

**Schvalovací cesta:**

<b>Zpracoval:</b>	Ing. Ilona Šeneklová	OMH	6.12.2016 15:36 podepsáno	
<b>Předkladatel:</b>	Ing. Jiří Anděl	PRIM	6.12.2016 15:57 podepsáno	



Dne 28.11.2016

Věc: žádost o koupi budovy na p.p.č. 3466/25 v k.ú. Podmokly

Vzhledem k seznámení se znaleckým posudkem a doporučenou cenou za objekt žádáme o snížení ceny.

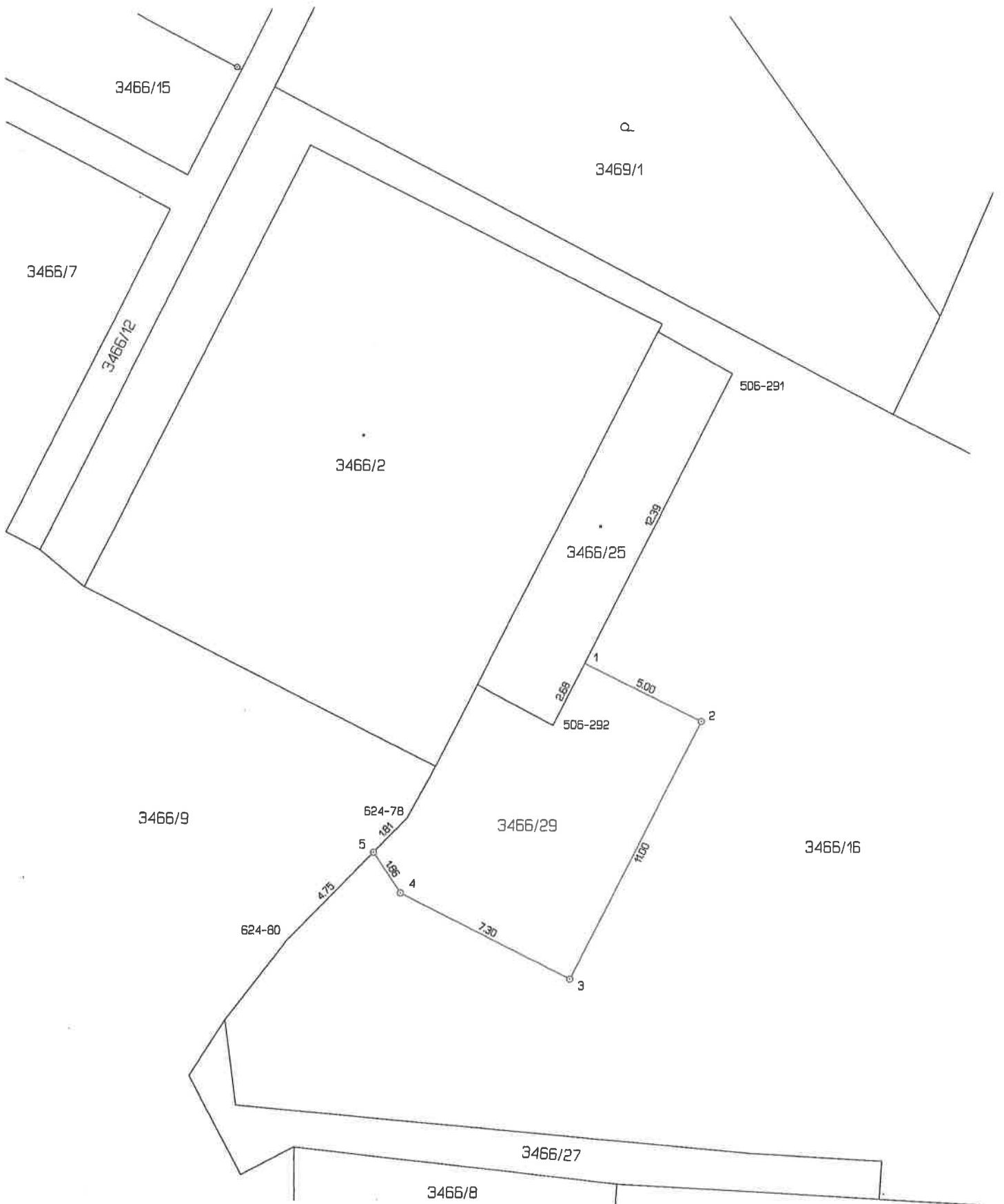
Do budovy budou muset být investovány nemalé prostředky k zajištění její stability / značně poškozena / vnitřní prostory budou muset být také celé upraveny po bývalém nájemci a jeho technologii, obvodový plášť a zejména okna jsou zcela zničeny vandaly, střešní plášť odtržen od přilehající budovy a také bude potřeba provést rozsáhlou úpravu.

Bohužel kupní cena a následné náklady na rekonstrukci jsou nad naše možnosti.

Proto vás žádáme o symbolickou kupní cenu cca 10 000Kč.

Děkuji za kladné vyřízení



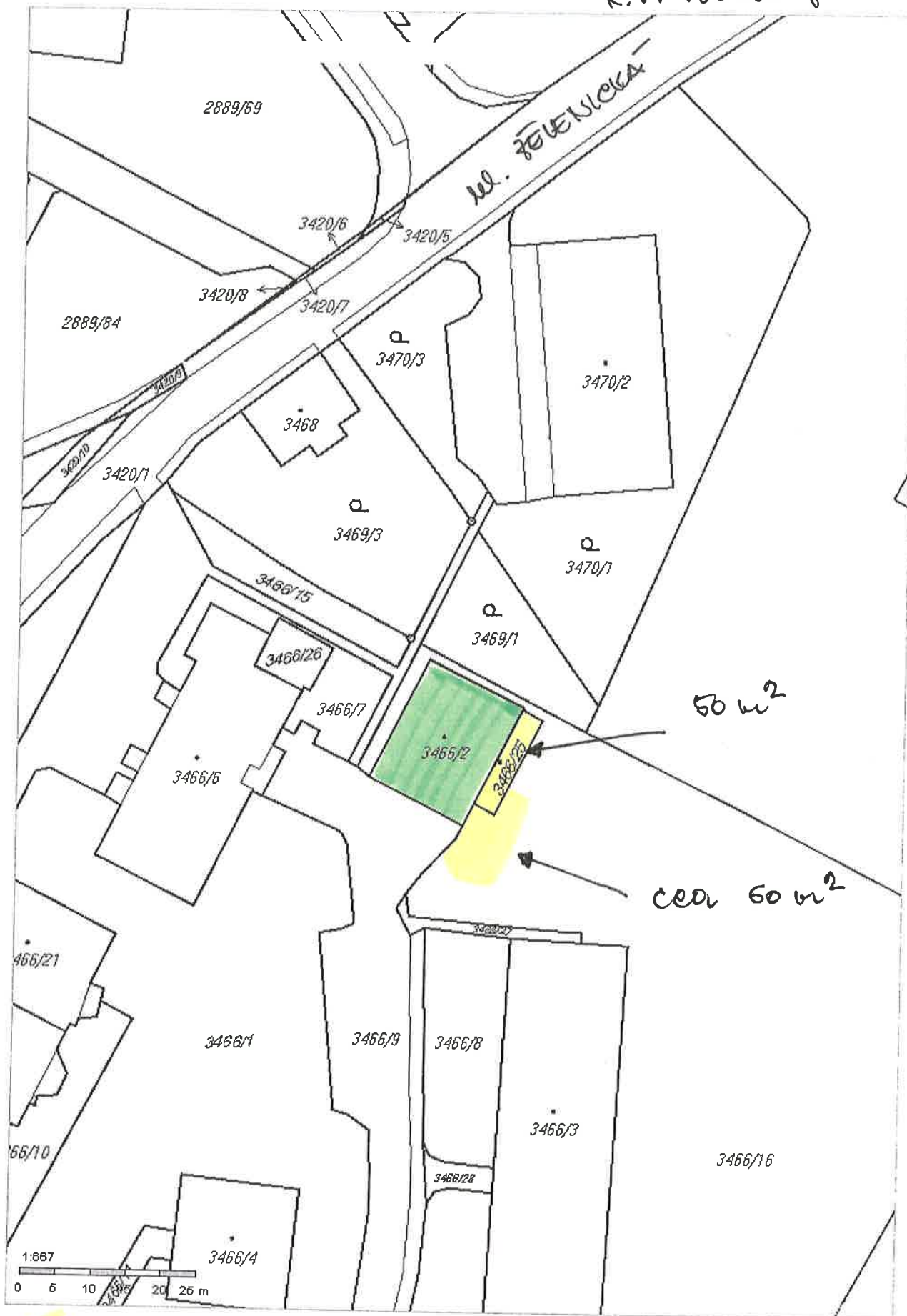


Seznam souřadnic (S-JTSK)  
 Číslo bodu    Souřadnice pro zápis do KN

	Y	X	Kód kv.	Poznámka
k.ú. Podmokly (625141)				
506-291	748743.44	966686.12	3	zeď
506-292	748750.16	966699.55	3	zeď
624-78	748755.70	966703.10	3	obruba
624-80	748760.26	966707.80	3	obruba
1	748748.98	966697.18	3	křížek na zdi
2	748744.49	966699.38	3	plastový hraniční znak
3	748749.40	966709.23	3	plastový hraniční znak
4	748755.94	966705.97	3	plastový hraniční znak
5	748756.98	966704.42	3	ocelový nastřel.hřeb

3466/3

K.Ú. Podlučky



□ ŽÁDOST O NÁJEM, PRODEJ - P.Č. 3466/25 - 50 m<sup>2</sup>

□ ŽADATELĚ VLASTNÍ - část P.Č. 3466/15 - část 60 m<sup>2</sup>



3466/7

SKLENÁŘSTVÍ

3466/2

BÝVALÁ  
KMPROFOBOVÁ  
STANICE  
p.č. 3466/25  
Podmokly

PROSTOR  
ZASOBOVÁNÍ

ODSTAVNÁ  
PLOCHA

3466/16

ODSTAVNÁ PLOCHA  
DLE DOPRAVNÍ STUDIE  
p.č. 3466/16  
Podmokly

OKRAJ  
JÍZDNÍHO  
PRUHU

vpust

CHODNÍK

3466/27

3466/9

PARKOVACÍ PLOCHA

3466/8

3466/3

MÍSTNÍ KOMUNIKACE

CHODNÍK

Dz 35 m

Vypracoval

Investor

Název akce

Drobná provozovna sklenář

p.p.č. 3466/16, 3466/9 a st.p

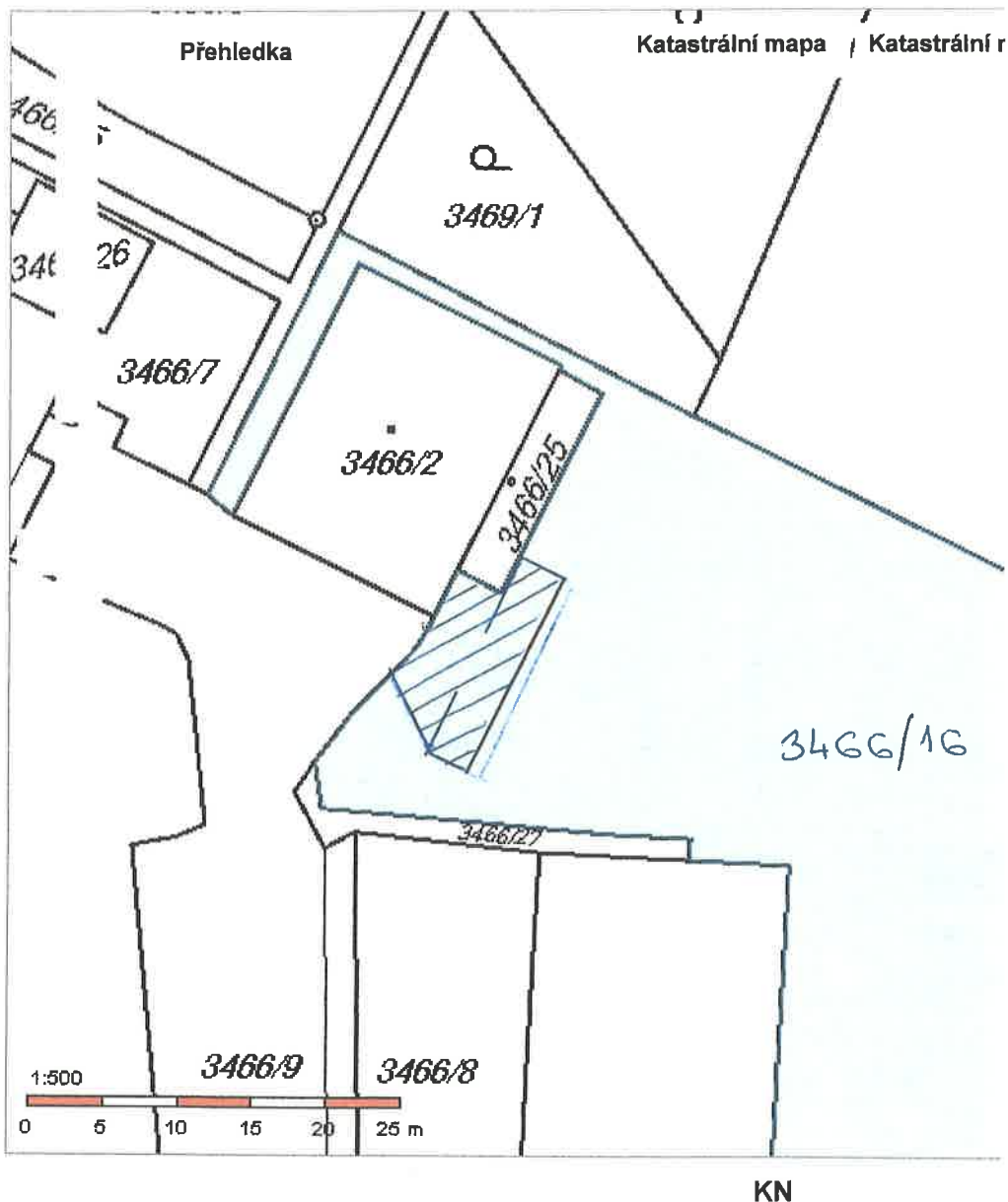
Výkres

Situace - dopravní řešení

# K.Ú. Podmokly



 - ZADATELĚ UČASTNÍ



Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítko 1:5000.  
Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [návodě](#) ( PDF formát).  
**Všecké zjištěné hodnoty souřadnic a délek nelze využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.**

# ZNALECKÝ POSUDEK

## o ceně obvyklé nemovité věci číslo: 676-050/2016

o ceně nemovité věci hydroforové, čerpací stanice na p.č. 3466/25 k.ú. Podmokly, přílehlající výměňkové stanici, objektu technického vybavení sídliště se zastavěnou plochou pouze pod stavbou budovy, v obci a okrese Děčín, části Děčína 6 - Želenice.

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

**Účel posudku:** **Odhad obvyklé ceny** nemovité věci, prodej z majetku Statutárního města Děčín

**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:** 26. listopadu 2016

**Posudek vypracoval:** Ing. Jeřeta Zdeněk  
Thunská 1810/7b  
405 02 Děčín 6



Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 13 stran a přílohy.

V Děčíně, dne 26. listopadu 2016

# 1. NÁLEZ

## 1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc se nalézá v Děčíně v městské části města Želenice, přičemž vedlejší původní výměňková stanice je přímo přístupná z místní komunikace. Čerpací stanice má přístup po zatravněné nezpevněné ploše, lze úpravou zřídit příjezd napojením na živičnou plochu před oběma objekty.

Nemovitá věc je tvořena pouze nefunkční čerpací, hydroforovou stanicí bez dalšího příslušenství, venkovních úprav a trvalých porostů. Oceněna včetně pozemku pouze zastavěné plochy.

## 1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Podmokly, obec Děčín, část Želenice okres Děčín, list vlastnictví LV č. 10001 získané z evidence Katastrálního pracoviště Děčín, podklady z databáze obce a objednávky ocenění.

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Podmokly, mapový list Děčín bez č. listu z databáze obce, odpovídající stavu a evidenci Katastrálního úřadu v Děčíně, podklad z databáze obce v měřítku 1:1000, výřez z územního plánu obce.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu provedeno dne 24.11.2016 bez účasti vlastníků sousedních pozemků a zástupce objednatele.

## 1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti, nemovité věci, neužívané budovy hydroforové stanice na p.č. 3466/25, k.ú. Podmokly, obec i okres Děčín na LV č. 10001 (částečný výpis) zapsáno:

**- Statutární Město Děčín, Mírové náměstí 1175/5, Děčín IV - Podmokly, 405 38,  
identifikátor IČ 00261238**

## 1.4 Přílohy posudku

LV č. 10001, k.ú. Podmokly  
Kopie katastrální mapy  
Fotodokumentace  
Kopie z ÚP obce, mapy.cz

## 1.5 Předmětem ocenění jsou

- 1) Stavební pozemek p.č. 3466/25 dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)
- 2) Budova bez č.p. a e.č. , nefunkční část. demont. hydroforová stanice



## 2. POSUDEK A OCENĚNÍ

### 2.1 Stavební pozemek p.č. 3466/25 dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

#### 2.1.1 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> Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
<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>		<b>0.00</b>

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

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

Základní cena za $m^2$ stavebního pozemku	= Kč	<b>960,-</b>
Index cenového porovnání		x 0.2820
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.950 \times 0.297$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>270,72</b>
Cena za celou výměru $50.00 m^2$	= Kč	<b>13.536,-</b>
<b>Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>13.536,-</b>

### 2.2 Budova, nefunkční část. demont. hydroforová stanice

Oceněno podle § 12, přílohy č.8 vyhlášky.

#### 2.2.1 Popis

Neužívaný objekt hydroforové stanice jehož původním účelem bylo čerpací zařízení zabezpečující automatickou dodávku vody v potřebném množství a tlaku tlakovými nádobami a čerpadly (dle platných předpisů a norem pro vodárenská zařízení pův. ON 736521).

Objekt neslouží svému účelu a není zcela vyklizen, základové betonové bloky, ocelové nádrže, rozebraná čerpadla, šachty v podlaze, zařízení k VS vedlejšímu objektu, rozvaděč elektro. Dle informací a sdělení by měl zůstat přístup k podzemním prostorům a kanálům sídlištního rozvodu topení a TUV. Vzhledem k vyklizení prostoru a demontáži technického vybavení odhadují náklady na odstranění tohoto stavu do 10.000,- Kč. Stáří stavby je mezi 40-50 roky, opotřebením stavby odborným odhadem je cca 75%.

## 2.2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1251
SKP:	46.21.13.3.1
Typ podle účelu užití:	N - budovy vodního hospodářství
Druh konstrukce:	Zděné

## 2.2.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	$0.15 \cdot 15.10 \cdot 3.85 \cdot 1.4 \cdot 2.26 + 1.5 + 1.3 \cdot 1.61$	=	31.18 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	$15.10 \cdot 3.30 \cdot 4.37$	=	217.76 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$15.10 \cdot 3.30 \cdot (0.3 + 0.1) / 2$	=	9.97 m <sup>3</sup>
celkem =			258.91 m <sup>3</sup>

## 2.2.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	$15.10 \cdot 3.30$ 49.83 m <sup>2</sup>	4.20 m	4.37 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 49.83 m<sup>2</sup> a prům.výška podlaží je 4.37 m.

## 2.2.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby  $K_4 = 1 + (0.54 \cdot n)$ .

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
<b>1.</b>	<b>Základy vč. zemních prací</b>			
	Patky, pasy z betonu proložené kamenem, betonu, železobetonu, s izolací proti vlhkosti, poškozené sedáním, odtržené od budovy VS (u podsklepených objektů i svislé). podstandard	0.10300	100%	-0.103
<b>2.</b>	<b>Svislé konstrukce</b>			
	Zděné tl. min. 29 cm vč. z prostého betonu; železobetonové monolitické i montované (tyčové a plošné), kovové tyčové, nenosný plášť zděný nebo montovaný železobetonový. Zdivo narušené trhlinami v přední stěně nad vstupními vraty, v zadní části podélné stěny nahore a mezi zadní stěnou a zdívkou VS. standard	0.23900	100%	
<b>3.</b>	<b>Stropy</b>			
	Jakýkoliv běžného provedení, betonové, panel. standard	0.13100	100%	
<b>4.</b>	<b>Zastřešení mimo krytinu</b>			
	Střecha plochá jednovrstvá, spád. beton pod krytinou. standard	0.06100	100%	
<b>5.</b>	<b>Krytiny střech</b>			
	Živičná svařovaná vícevrstvá, poškozená. podstandard	0.02200	100%	-0.022

## 6. Klempířské konstrukce

Žlaby a svody z pozinkovaného plechu, chybí zadní svod, přední svod není zaústěn do kanalizace, zatéká pod základy. Malý přesah oplechování atiky, teče po fasádě, koroze podkladního plechu k podstřešnímu žlabu, zatékání, narušení hrany přesahu střechy, betonová opadaná římsa.

podstandard	0.00600	60%	-0.0036
chybí	0.00600	40%	-0.0024*1.852

## 7. Úpravy vnitřních povrchů

Vápenné jednovrstvé hladké nebo dvouvrstvé omítky, běžné obklady stěn a stropů nahrazujících omítky.

standard	0.05300	100%	
----------	---------	------	--

## 8. Úpravy vnějších povrchů

Vápenné jednovrstvé omítky, hrubší struktury, březolitové, nástřiky, opadané u střechy a soklu.

standard	0.03200	100%	
----------	---------	------	--

## 9. Vnitřní obklady keramické

Neuvažují se.

neuvažuje se	0.00000	100%	
--------------	---------	------	--

## 10. Schody

Nejsou, přízemní budova se dvěma podzemními šachtami, vstupy do podzemních kanálů, topení, TUV a voda.

chybí	0.02300	100%	-0.023*1.852
-------	---------	------	--------------

## 11. Dveře

Kovové, běžné provedení, nezateplené.

standard	0.03200	100%	
----------	---------	------	--

## 12. Vrata

Kovová, nezateplená, dvoukřídlá.

standard	0.00300	100%	
----------	---------	------	--

## 13. Okna

Jednoduchá kovová, zkorodovaná, poškozená, vytlučená skla.

podstandard	0.04200	100%	-0.042
-------------	---------	------	--------

## 14. Povrchy podlah

Pouze betonová mazanina, poškozená, spády, podlahová vpust' u stojatých zásobníků na úpravu a doplňování vody do systému.

standard	0.03100	100%	
----------	---------	------	--

## 15. Vytápění

Bez temperování, radiátor ze systému UT, nefunkční.

neuvažuje se	0.00000	100%	
--------------	---------	------	--

## 16. Elektroinstalace

Světelná a třífázová, nefunkční bez odběru.

podstandard	0.07100	100%	-0.071
-------------	---------	------	--------

## 17. Bleskosvod

Ano.

standard	0.00300	100%	
----------	---------	------	--

## 18. Vnitřní vodovod

Ocelové trubky a plastové systému, bez odběru a zařizovacích předmětů.

chybí	0.03300	100%	-0.033*1.852
-------	---------	------	--------------

## 19. Vnitřní kanalizace

Bez kanalizace, popř. od umyvadel, WC, podlahová vpust' u tlakových nádob, ? jímka.

chybí	0.03100	100%	-0.031*1.852
-------	---------	------	--------------



<b>20. Vnitřní plynovod</b>			
Neuvažuje se.			
neuvažuje se	0.00000	100%	
<b>21. Ohřev vody</b>			
Bez vlastní TUV.			
chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852
<b>22. Vybavení kuchyní</b>			
Neuvažuje se.			
neuvažuje se	0.00000	100%	
<b>23. Vnitřní hyg.zařízení vč.WC</b>			
Nejsou umyvadla, WC splachovací bez umývátek, popř. pisoáry ani v malém rozsahu.			
chybí	0.02700	100%	-0.027*1.852
<b>24. Výtahy</b>			
Neuvažují se.			
neuvažuje se	0.00000	100%	
<b>25. Ostatní</b>			
Vše chybí - rozvody domácího a veřejného telefonu, odvětrávání prostor jednotlivými malými ventilátory, požární hydranty, okenice, mříže.			
chybí	0.05300	100%	-0.053*1.852
<b>26. Instalační prefabrik.jádra</b>			
neuvažuje se	0.00000	100%	
			-0.56274

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.56274) = 0.6961$$

### 2.2.6 Opotřebení stavby

Celkové opotřebení bylo stanoveno odborným odhadem ve výši 75%.

### 2.2.7 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
<b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b>	1	-0.05
Poptávka nižší než nabídka		
<b>2. Vlastnické vztahy</b>	5	0.00
Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku		
<b>3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost</b>	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
<b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b>	2	0.00
Bez vlivu		
<b>5. Ostatní neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		
<b>6. Povodňové riziko</b>	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
<b>Celkem *</b>		-0.05

\* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$It = (1 + \text{SUMA}(Ti)) \times T6 = (1 + -0.05) \times 1 = 0.950$$

## 2.2.8 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.4, vodní hosp., výroba, příp. zemědělství)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
<b>1. Druh a účel užití stavby</b>	1	0.30
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
<b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku</b>	1	-0.01
Rezidenční zástavba, rekreační stavby		
<b>3. Možnost napojení pozemku na inž.sítě obce</b>	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
<b>4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku</b>	2	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci		
<b>5. Parkovací možnosti</b>	2	0.00
Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace		
<b>6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti</b>	2	0.00
Poloha bez vlivu na komerční využití		
<b>7. Vlivy ostatní neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		
<b>Celkem *</b>		<b>-0.01</b>

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.01) \times 0.3 = 0.297$$

## 2.2.9 Výpočet ceny objektu (§ 12 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	3.247,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 0.9390
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = 0.92 + (6.60 / 49.83 m <sup>2</sup> PZP)		x 1.0525
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.10 / 4.37 m PV) + 0.30 >= 0.60		x 0.7805
K4: podle vybavení stavby		x 0.6961
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 1.1000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1060
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.2820
pp = It x Ip = 0.950 x 0.297		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.138,98
Cena za celý obestavěný prostor 258.91 m <sup>3</sup>	= Kč	294.893,31
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	294.893,31
Snížení ceny za opotřebení 75%	- Kč	221.169,98
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	73.723,33
<b>Budova, nefukční část. demont. hydroforová stanice Cena celkem Kč</b>		<b>73.723,-</b>

### 3. REKAPITULACE

<b>1) Stavební pozemek p.č. 3466/25 dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)</b>	<b>Kč</b>	<b>13.536,-</b>
<b>2) Budova bez č.p. , nefukční část. demont. hydroforová stanice</b>	<b>Kč</b>	<b>73.723,-</b>
<b>Zjištěná výsledná cena</b>	<b>Kč</b>	<b>87.259,-</b>
<b>Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky</b>	<b>Kč</b>	<b>87.260,-</b>

**Slovy:** Osmdesátsedmtisícdvěstěšedesát Kč

V Děčíně, dne 26. listopadu 2016



.....  
vypracoval

## 4. OBVYKLÁ CENA

Obecná (obvyklá) cena je definována v §2 zákona č. 151/1997 Sb. K jejímu stanovení bývá použito kombinace tří základních metod:

a) nákladový způsob (§ 5 zákona)

Znalec použije ceny, kterou zjistil jako cenu administrativní vždy a ve všech možných případech.

b) výnosový způsob (§ 6 zákona), zde nepoužitá metoda

Znalec zjistí cenu jen v těch případech, kdy nemovitost nese výnos, t.j. kdy je možno ji v dané lokalitě pronajmout a dosažitelné nájemné, které je v místě obvyklé, je možno zjistit.

c) porovnávací způsob (§ 7 zákona)

Znalec stanoví cenu porovnáním a vyhodnocením cen v posledním období uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí, které jsou srovnatelné svým charakterem, velikostí a lokalitou s danou nemovitostí.

### 4.1 Porovnání - srovnávací objekt č. 1, sklad Dobkovice

#### 4.1.1 Popis

Dlouhodobě nabízený objekt skladu při komunikaci, hlavní silnici Děčín - Ústí nad Labem.

#### 4.1.2 Charakteristika stavby

Lokalita: Dobkovice, obec

Plocha stavby: 1420 m<sup>2</sup>

#### 4.1.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha	0.95
2.	K2 - velikost poměr ploch	28.40
3.	K3 - příslušenství	1.00
4.	K4 - technický stav a inž. sítě	0.90
5.	K5 - jiné	0.80
6.	K6 - úvaha znalce	0.80
Index odlišnosti (součin hodnot)		15.54048

#### 4.1.4 Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	2.190.000,-
Pramen zjištění ceny: RK		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.6500
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	1.423.500,-

### 4.2 Porovnání - srovnávací objekt č. 2, provoz AFC

#### 4.2.1 Popis

Opuštěný areál firmy AFC, v minulosti tesárna a truhlárna stavebního podniku. Starší objekty mimo provoz.

#### 4.2.2 Charakteristika stavby

Lokalita: Teplická, vedle SOU, Tůma  
Plocha stavby: 1678 m<sup>2</sup>

#### 4.2.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha	0.95
2.	K2 - velikost poměrem ploch	33.60
3.	K3 - příslušenství	1.00
4.	K4 - technický stav a sítě	1.00
5.	K5 - jiné	1.00
6.	K6 - úvaha znalce	1.02
Index odlišnosti (součin hodnot)		32.5584

#### 4.2.4 Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	6.350.000,-
Pramen zjištění ceny: RK		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.6500
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	4.127.500,-

### 4.3 Porovnání - srovnávací objekt č.3, Benešovská

#### 4.3.1 Popis

Starší objekt v kolejišti ČD, skladový objekt pro obilí a jiné sypké hmoty, horší vybavení, vyšší stáří. Příjezd zajištěn. Dle názoru RK nabídková cena poměrně nadhodnocena, požadavek klienta. Reálná cena 50-60% uvedené hodnoty.

#### 4.3.2 Charakteristika stavby

Lokalita: Benešovská, kolejiště ČD, východní nádraží, Kolář  
Plocha stavby: 5000 m<sup>2</sup>

#### 4.3.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha	0.75
2.	K2 - velikost, poměr ploch	100.00
3.	K3 - příslušenství	0.80
4.	K4 - technický stav a sítě	0.80
5.	K5 - jiné	0.80
6.	K6 - úvaha znalce	0.80
Index odlišnosti (součin hodnot)		30.72

#### 4.3.4 Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	4.800.000,-
Pramen zjištění ceny: RK		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.6500

Cena objektu realizovaná či dosažitelná = Kč 3.120.000,-

#### 4.4 Porovnání - srovnávací objekt č.4, Malšovice

##### 4.4.1 Popis

Objekt opravárenského servisu, dílny, vyšší stáří, zanedbaná údržba.

##### 4.4.2 Charakteristika stavby

Lokalita: Malšovice, areál družstva vlastníků a Opat  
Plocha stavby: 270 m<sup>2</sup>

##### 4.4.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kritéria
1.	K1 - poloha	0.90
2.	K2 - velikost, poměr	5.40
3.	K3 - příslušenství	1.00
4.	K4 - technický stav a sítě	1.00
5.	K5 - jiné	1.15
6.	K6 - úvaha znalce	1.10
Index odlišnosti (součin hodnot)		6.1479

##### 4.4.4 Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	1.295.000,-
Pramen zjištění ceny: RK		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.6500
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	841.750,-

#### 4.5 Porovnání - oceňovaný objekt, budova stanice

##### 4.5.1 Popis

Objekt speciálního charakteru využití, technické vybavení sídliště, součástí sídlištního rozvodu teplovodů a TUV. Předpokládá se snížená poptávka a objekt může mít v této lokalitě větší význam připojením k jiné budově nebo sousednímu areálu budov stávajících vlastníků na LV č. 6495 a č. 2581 k.ú. Podmokly. Jiní potencionální zájemci podle záměru nebo vztahu k objektu a jeho možnému využití mohou projevit zájem v případně příznivé, spíše velmi nízké nabídkové ceně.

##### 4.5.2 Charakteristika stavby

Lokalita: Želenice  
Plocha stavby: 50 m<sup>2</sup>

##### 4.5.3 Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího objektu

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena oceň. obj. Kč
1	1423500	15.541	91599
2	4127500	32.558	126772

Případná existence vodovodních či kanalizačních přípojek není předmětem tohoto stanoviska. Se žádostí o informaci o existenci přípojek se obračejte na vlastníky přípojek, kdy vlastníkem vodovodní nebo kanalizační přípojky, popřípadě její části zřízených před nabytím účinnosti zákona č. 274/2001 Sb. Zákona o vodovodech a kanalizacích v platném znění, je vlastník pozemku nebo stavby připojené na vodovod nebo kanalizaci, neprokáže-li se opak.

V případě, že Vám byl na Vaši žádost poskytnut vektorový zakres sítě, Vás upozorňujeme, že tato data mohou být využita pouze pro účely záměru, na které bylo vyjádření vydáno a nemohou být poskytována třetím osobám, případně jakkoliv dále využívána.

Vytýčení skutečného umístění zařízení ve správě společnosti Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. a jeho následné zakreslení do situace je nutné objednat na tel. 840 111 111; [info@scvk.cz](mailto:info@scvk.cz).

Pro provádění zemních, stavebních a ostatních prací v ochranném a bezpečnostním pásmu zařízení ve správě Severočeských vodovodů a kanalizací, a.s. Teplice požadujeme plně respektovat toto zařízení a to za dodržení všech předpisů a norem, které se k této činnosti vztahují.

**V případě, že dojde ke střetu se zařízením v naší správě, jste povinen toto neprodleně oznámit na tel. 840 111 111 a projednat s naší společností.**

Při odkrytí zařízení ve správě Severočeských vodovodů a kanalizací, a.s. Teplice v průběhu prováděných prací požadujeme toto před zásypem protokolárně předat naší společnosti. Dojde-li ke vstupu do ochranného pásma v průběhu prováděných prací, je potřeba tuto skutečnost neprodleně oznámit naší společnosti.

Při případném nedodržení těchto podmínek bude naše společnost požadovat náhradu způsobených škod a uvedení vzniklých nesrovnalostí do souladu s právními předpisy a normami.

**Poskytnutá informace nenahrazuje stanovisko k projektové dokumentaci pro vydání příslušného rozhodnutí.**

Obecné technické podmínky pro střety se zařízením ve správě Severočeských vodovodů a kanalizací, a. s. jsou k dispozici na [www.scvk.cz](http://www.scvk.cz).

**Pro účely prodeje pozemku a stavby v majetku Statutárního města Děčín potvrzujeme existenci stávajícího vodohospodářského zařízení v budově bývalé hydroforové stanice na pozemku p.p.č. 3466/25 v k.ú. Podmokly.**

**Na základě Vaší žádosti č.j. MDC/105432/2016 ze dne 7. 11. 2016 manažer provozu vodovodů projednal se zástupcem budoucího majitele, [redacted] nutnost vybudování nového samostatného uzávěru pitné vody před objektem na pozemku p.č. 3466/5, a to na náklady budoucího majitele.**

**Po provedení této úpravy zůstane v objektu pouze vodoměr pro odběrné místo ev.č. 602009712 (odběratel: Spoluvlastníci domu Krásnostudenecká 1545/3, Děčín – Letná).**

Severočeské vodovody a kanalizace, a.s.

415 50 Teplice, Přítkovská 1689

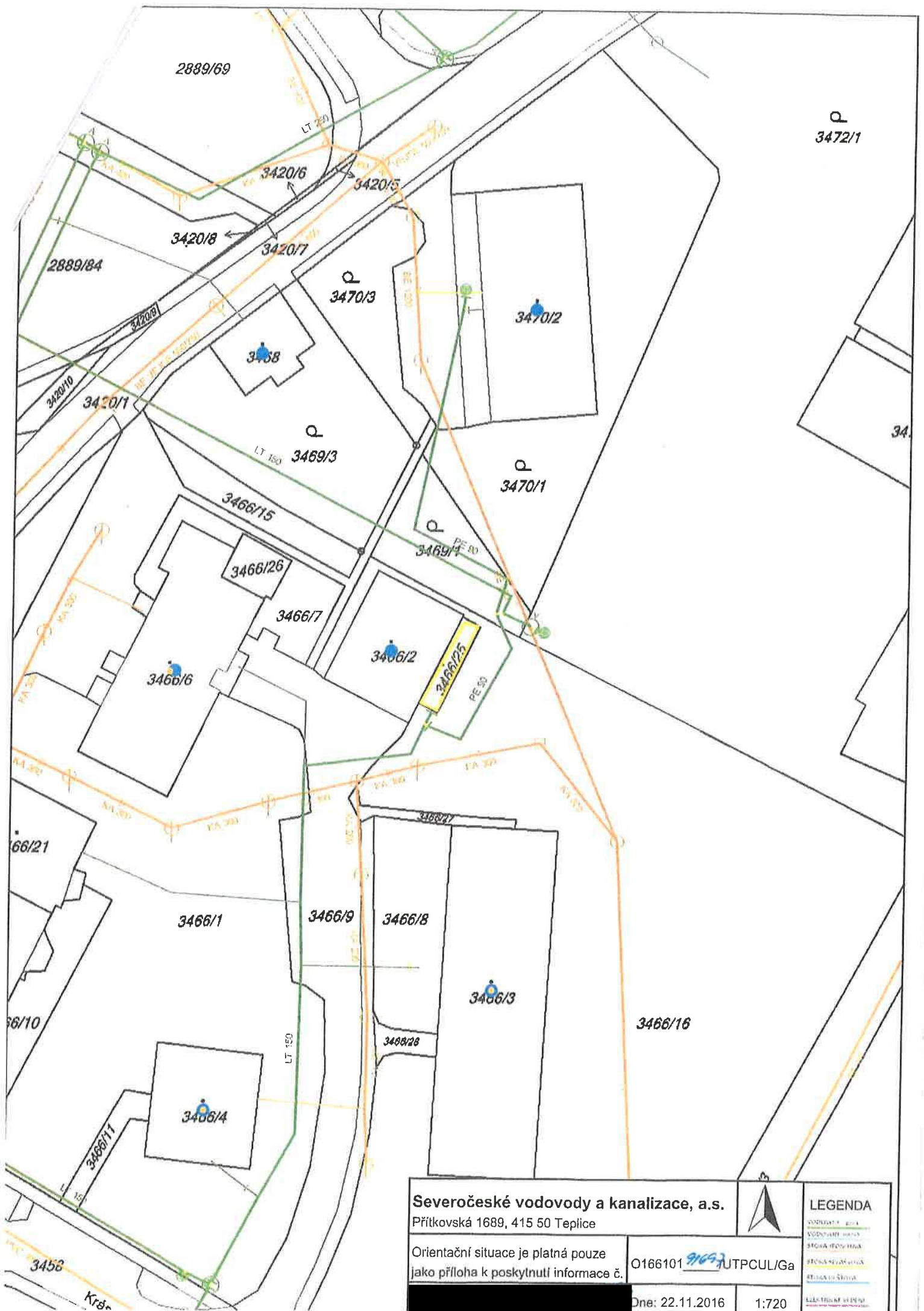
IČ: 49099451 DIČ: CZ49099

164

Příloha:

1. Situace a orientační zakres s vyznačeným zařízením provozovaným společností Severočeské vodovody a kanalizace, a.s.





**Severočeské vodovody a kanalizace, a.s.**  
 Přítkovská 1689, 415 50 Teplice



**LEGENDA**

- VODOVODNÍ ŘÍSKA
- VODOVODNÍ KANAL
- STOKA (ŘÍSKA) KANAL
- STOKA (ŘÍSKA) KANAL
- KANALIZACE
- KANALIZACE
- KANALIZACE

Orientační situace je platná pouze jako příloha k poskytnutí informace č.

O166101 91693 UTPCUL/Ga

Dne: 22.11.2016

1:720

[Redacted]



Magistrát města Děčín  
Odbor místního hospodářství a majetku  
města  
Mírové náměstí 1175/5  
405 38 DĚČÍN IV  
Česká republika

VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

NAŠE ZNAČKA

VYŘIZUJE / LINKA

MÍSTO ODESLÁNÍ / DNE

1090165669

Děčín / 25.11. 2016

## Vyjádření

Vážená pan 

dovolte nám, abychom reagovali na Vaši žádost, ve které nás žádáte o vyjádření k vlastnictví elektrického rozvaděče umístěného v budo na p.p.č. 3466/25 v k.ú. Podmokly.

Váš podnět jsme prověřili. Zjistili jsme, že výše uvedený elektrický rozvaděč není ve vlastnictví naší společnosti.

V případě potřeby nás můžete kontaktovat na naší Zákaznické lince 840 840 840, která je Vám k dispozici 24 hodin denně, 7 dní v týdnu, při hovoru s operátorem uvádějte laskavě naši značku ze záhlaví dopisu.

Děkujeme Vám za pochopení.

S pozdravem



**ČEZ Distribuce, a. s.**  
Děčín, Děčín IV-Podmokly  
Teplická 874/8  
PSČ 405 02  
IČ: 247 29 035 209

**ČEZ Distribuce, a. s.**

Děčín, Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 405 02 | Zákaznická linka: 840 840 840,  
Linka pro hlášení poruch: 840 850 860 | e-mail: [info@cezdistribuce.cz](mailto:info@cezdistribuce.cz) | [www.cezdistribuce.cz](http://www.cezdistribuce.cz) |  
IČ: 24729035, DIČ: CZ24729035 | zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem  
v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 2145 | bank. spoj.: KB Praha 35-4544580267/0100 |  
zasílací adresa: ČEZ Distribuce, a. s., Plzeň, Guldenerova 2577/19, PSČ 326 00

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN	
MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN	
Došlo: 03.08.2016 v 09:44:37	2917
Č.j.: MDC/74382/2016	Odbor
Č.dop.:	
Listů: 1 Příloh: 1	
Druh: spis	
	
M D C 3 1 3 4 6 9 8 6	

Děčín 2.7..2016.

Magistrát města DĚČÍN  
Odbor OMH

Věc . Ž á d o s t -

- 1/ Žádáme Vás o pronájem a následnou koupi  
přístavby st.pč. 3466/25 kú.Podmokly , která se nachází u bývalé kotelny st.pč.3466/2  
kú.Podmokly :
- 2/ část ppč,3466/16 kú.Podmokly pro potřebu umístění zásobovacího a 1 parkovacího  
místa k následující stavbě rozsah cca 60 m2

Název stavby : **Sklenářství GOLSS na st.pč.3466/2 kú.PODMOKLY  
změna užívání z kotelny včetně parkování a IS**

Investor :

přílohy : snímek z KM s vyznačením požadované koupě  
výpisy z KN  
plná moc pro D.Kubcovou

Vyřizuje