MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne:	29. 2. 2024	ZM	24	02	06	13

Název:

Prodej pozemku p.č. 2277 jehož součástí je stavba č.p. 411, ul. Fügnerova, pozemku p.č. 2278/1, vše k.ú. Děčín

Mimořádný materiál: ☐

Návrh usnesení:

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

zveřejňuje

prodej pozemku p.č. 2277 o výměře 752 m^2 jehož součástí je stavba Děčín I-Děčín, č.p. 411, ul. Fügnerova, pozemku p.č. 2278/1 o výměře 413 m^2 vše v k.ú. Děčín, se všemi součástmi a příslušenstvím, za účelem zdravotnického, případně sociálního zařízení, formou dohadovacího řízení s výchozí cenou stanovenou pro dohadovací řízení ve výši 5.373.888,00 Kč dle ZP č. 075/2023 ze dne 13.8.2023 + ostatní náklady spojené s převodem.

Stanovisko RM:

Rada města projednala dne 23.01.2024 návrh na prodej stavby a pozemků v k.ú. Děčín a usnesením č. RM 24 02 37 34 doporučila zastupitelstvu města zveřejnit prodej pozemku p.č. 2277 o výměře 752 m^2 jehož součástí je stavba Děčín I-Děčín, č.p. 411, ul. Fügnerova, pozemku p.č. 2278/1 o výměře 413 m^2 vše v k.ú. Děčín, se všemi součástmi a příslušenstvím, za účelem zdravotnického, případně sociálního zařízení, formou dohadovacího řízení s výchozí cenou stanovenou pro dohadovací řízení ve výši 5.373.888,00 Kč dle ZP č. 075/2023 ze dne 13.8.2023 + ostatní náklady spojené s převodem, tj. variantu č. 1.

Dále RM projednala variantu č. 2, tj. doporučit zastupitelstvu města schválit prodej pozemku p.č. 2277 o výměře 752 m^2 jehož součástí je stavba Děčín I-Děčín, č.p. 411, ul. Fügnerova, pozemku p.č. 2278/1 o výměře 413 m^2 vše v k.ú. Děčín, se všemi součástmi a příslušenstvím, za účelem zdravotnického, případně sociálního zařízení pro DTJ Podmokly z.s., se sídlem Jiráskova 1789/21, Děčín VI, IČO 02447452, za cenu ve výši 5.373.888,00 Kč dle ZP č. 075/2023 ze dne 13.8.2023 + ostatní náklady spojené s převodem.

Dále RM projednala variantu č. 3, tj. doporučit zastupitelstvu města schválit prodej pozemku p.č. 2277 o výměře 752 m^2 jehož součástí je stavba Děčín I-Děčín, č.p. 411, ul. Fügnerova, pozemku p.č. 2278/1 o výměře 413 m^2 vše v k.ú. Děčín, se všemi součástmi a příslušenstvím, za účelem zdravotnického, případně sociálního zařízení pro Rákosníčka Děčín, z.s., se sídlem Severní 1495/4, Děčín VI, IČO 28559738, za cenu ve výši 5.373.888,00 Kč dle ZP č. 075/2023 ze dne 13.8.2023 + ostatní náklady spojené s převodem.

Dále RM projednala variantu č. 4, tj. doporučit zastupitelstvu města schválit prodej pozemku p.č. 2277 o výměře 752 m^2 jehož součástí je stavba Děčín I-Děčín, č.p. 411, ul. Fügnerova, pozemku p.č. 2278/1 o výměře 413 m^2 vše v k.ú. Děčín, se všemi součástmi a příslušenstvím, za účelem zdravotnického, případně sociálního zařízení pro Fyziotoncar s.r.o., se sídlem Ústecká 1945/10, Děčín V, IČO 28717562, za cenu ve výši 5.373.888,00 Kč dle ZP č. 075/2023 ze dne 13.8.2023 + ostatní náklady spojené s převodem.

Dále RM projednala variantu č. 5, tj. doporučit zastupitelstvu města schválit pozemku p.č. 2277 o výměře 752 m^2 jehož součástí je stavba Děčín I-Děčín, č.p. 411, ul. Fügnerova, pozemku p.č. 2278/1 o výměře 413 m^2 vše v k.ú. Děčín, se všemi součástmi a příslušenstvím, za účelem zdravotnického, případně sociálního zařízení pro Zlatý Garant s.r.o., se sídlem Karlovo náměstí 292/15, Praha 2, IČO 24254681, za cenu ve výši 5.373 888,00 Kč dle ZP č. 075/2023 ze dne 13.8.2023 + ostatní náklady spojené s převodem.

Cena:	**5 373 888,00**
Návrh postupu:	RM doporučila zveřejnit prodej nemovitostí formou dohadovacího řízení

Důvodová zpráva:

Rekapitulace:
- statutární město Děčín je vlastníkem pozemku p.č. 2277 o výměře 752 m^2 jehož součástí je stavba Děčín I-Děčín, č.p. 411, ul. Fügnerova a pozemku p.č. 2278/1 o výměře 413 m^2, vše k.ú. Děčín
- stavbu město získalo od Ústeckého kraje s předkupním právem, které bylo zřízeno na dobu 10 let od vkladu smlouvy do KN (tj. vklad práva ke dni 13.9.2012) - předkupní právo zaniklo uplynutím doby a s nemovitostí lze již nakládat
- v 12/20 byl schválen záměr města prodat pozemek p.č. 2277 o výměře 752 m^2 jehož součástí je stavba Děčín I-Děčín, č.p. 411, ul. Fügnerova, k.ú. Děčín (bez sousedního pozemku p.č. 2278/1 k.ú. Děčín) - OMH doporučil řešit prodej až po zániku předkupního práva
- v 03/23 OMH obdržel žádost společnosti ANCHIE s.r.o. o prodej pozemku p.č. 2277 o výměře 752 m^2 jehož součástí je stavba Děčín I-Děčín, č.p. 411, ul. Fügnerova, k.ú. Děčín a o prodej sousedního pozemku p.č. 2278/1 k.ú. Děčín za účelem vybudování parkovacích ploch pro nově vzniklé bytové jednotky "rezidence Truhlárna", které budou v lokalitě ul. Fügnerova a 2. polské armády, Děčín I
- v 06/23 byl schválen záměr města prodat pozemek p.č. 2277 o výměře 752 m^2 jehož součástí je stavba Děčín I-Děčín, č.p. 411, ul. Fügnerova, pozemek p.č. 2278/1 o výměře 413 m^2 vše v k.ú. Děčín, za účelem zdravotnického případně sociálního zařízení
- na základě specifikace prodeje, tj. pro zdravotnické případně sociální zařízení, společnost ANCHIE s.r.o. od žádosti o prodej odstoupila
- ZP č. 075/2023 ze dne 13.8.2023 znalce ****** ocenil nemovitosti cenou obvyklou ve výši 5.373.888,00 Kč (viz. příloha)
- OMH obdržel žádosti o prodej od společností DTJ Podmokly z.s., Rákosníček Děčín, z.s., Fyziotoncar s.r.o., Zlatý Garant s.r.o.

RM záměr prodeje pozemku p.č. 2277, včetně stavby č.p. 411 - usn. č. RM 20 21 37 01 ze dne 24.11.2020 ZM záměr prodeje pozemku p.č. 2277, včetně stavby č.p. 411 - usn. č. ZM 20 09 07 07 ze dne 17.12.2020

RM záměr prodeje pozemku p.č. 2277, včetně stavby č.p. 411, pozemku p.č. 2278/1 - usn. č. RM 23 10 37 53 ze dne 06.06.2023
ZM záměr prodeje pozemku p.č. 2277, včetně stavby č.p. 411, pozemku p.č. 2278/1 - usn. č. ZM 23 08 06 16 ze dne 29.06.2023

Zveřejnění záměru města prodat pozemek a stavbu na ÚD v období od 21.12.2020 do 07.01.2021 (bez sousedního pozemku p.č. 2278/1 k.ú. Děčín).

Zveřejnění záměru města prodat pozemky a stavbu na ÚD v období od 17.07.2023 do 02.08.2023.

Zveřejnění záměru města prodat pozemky a stavbu, včetně ceny dle ZP, na ÚD v období od 14.09.2023 do 14.12.2023.

Zveřejnění záměru města prodat pozemky a stavbu, včetně ceny dle ZP, na sreality od 13.9.2023 na 90 dnů.

OMH:
Objekt ul. Fügnerova č.p. 411/26 se nachází v Děčíně I, směr východní nádraží. V minulosti byl objekt využit jako školské zařízení (zvláštní škola). V době povodní sloužil jako prostor pro ubytování armády. Jedná se o čtyřpodlažní budovu, má 2 NP, sklep a obytné podkroví. Technický stav je v současné době nevyhovující. Prostory jsou nyní neobyvatelné a zcela nevyužité. Ve sklepním prostoru se nachází plynová kotelna (plynofikace 1996). V celém objektu je vypuštěn systém topení, rozvody vody a zařízení na ohřev vody. Rozvody elektro jsou také mimo provoz, v objektu funguje pouze zabezpečovací systém. Na povinném pozemku p.p.č. 2277 k.ú Děčín je v KN zřízeno věcné břemeno cesty a věcné břemeno zřizování a provozování vedení. Na pozemek je přístup vjezdem s uzamykatelnou bránou.

Usnesením č. RM 17 11 37 30 ze dne 13.6.2017 schválila rada města záměr statutárního města Děčín přebudovat nebytové prostory č.p. 411, ul. Fügnerova, Děčín I za účelem sociálního bydlení. V objektu mělo být vybudováno 11 bytových jednotek, nákladem 17 mil. Kč, hrazeno z Integrovaného regionálního operačního programu. Na základě usnesením č. RM 17 11 37 30 ze dne 13.6.2017 byl vypracován projekt a 2.7.2018 vydáno stavební povolení. Zastupitelstvo města dne 29.5.2019 nepřijalo dotaci na projekt „Rekonstrukce objektu v ul. Fügnerova 411/26, Děčín na sociální bydlení". Projekt byl ukončen. V roce 2022 bylo stavební

povolení na přebudování objektu na sociální bydlení prodlouženo do 31.07.2024. Ročně je do objektu investováno cca 50 tisíc Kč na provoz zabezpečovacího systému, úpravy okolí objektu a drobné opravy. Na objektu proběhlo každý rok několik schůzek s případnými zájemci bez další návaznosti.

Současní žadatelé byli na fyzické prohlídce stavby a jejich žádosti viz. níže:

DTJ Podmokly z.s. - činnost spolku je zaměřena na podporu a rozvoj sportu, kultury a vzdělávání či realizaci společenských a sociálně prospěšných činností. Zaměřuje se na zájmové a sportovní aktivity dětí a mládeže a na nabídku vyplnění jejich volného času smysluplnými aktivitami, tak na nabídku zajímavých aktivit i pro dospělé. Realizuje vzdělávací a kulturní akce spojené s významnými výročími. V současné době má například aktivní sportovní rozvojový kroužek, airsoftový oddíl či turistický klub, pořádá sportovní odpoledne či zábavná setkávání dětí. Pro svou činnost nemá žádné vlastní zázemí a je nucen vše řešit formou pronájmů a vyhledáváním vhodných prostor (další informace v žádosti - příloha).

Rákosníček Děčín, z.s. - záměrem je v objektu provozovat dětské skupiny pro děti od 1 - 4 let s minimální kapacitou 36 míst a tím i navýšit počet míst pro umístění dětí předškolního věku v Děčíně a okolí. Dětské skupiny jsou službou péče o dítě na nekomerční bázi. Službu péče o děti předškolních dětí zajišťuje v Děčíně od r. 2008. V Děčíně nabízí v současné chvíli 36 míst pro děti od 1 - 4 let, a to v pronajatých prostorách (další informace v žádosti - příloha).

Fyziotoncar s.r.o. - záměrem je vybudování soukromého rehabilitačního zařízení smluvně se všemi zdravotními pojišťovnami, včetně ordinace lékaře FBLR (fyziatrie, balneologie, léčebná rehabilitace), komplexní vodoléčby, tělocvičny (žádost v příloze).

Zlatý Garant s.r.o. - záměrem je zřídit stomatologickou kliniku, popřípadě stomatologické ordinace v kombinaci s dalšími vybranými specializovanými ordinacemi (další informace v žádosti - příloha).

Cena dle ZP - 5.373.888,- Kč + ostatní náklady spojené s převodem

Žadatelé:
DTJ Podmokly z.s
Rákosníček Děčín, z.s.
Fyziotoncar s.r.o.
Zlatý Garant s.r.o.

Závazky a pohledávky: žadatelé nejsou v evidenci dlužníků města

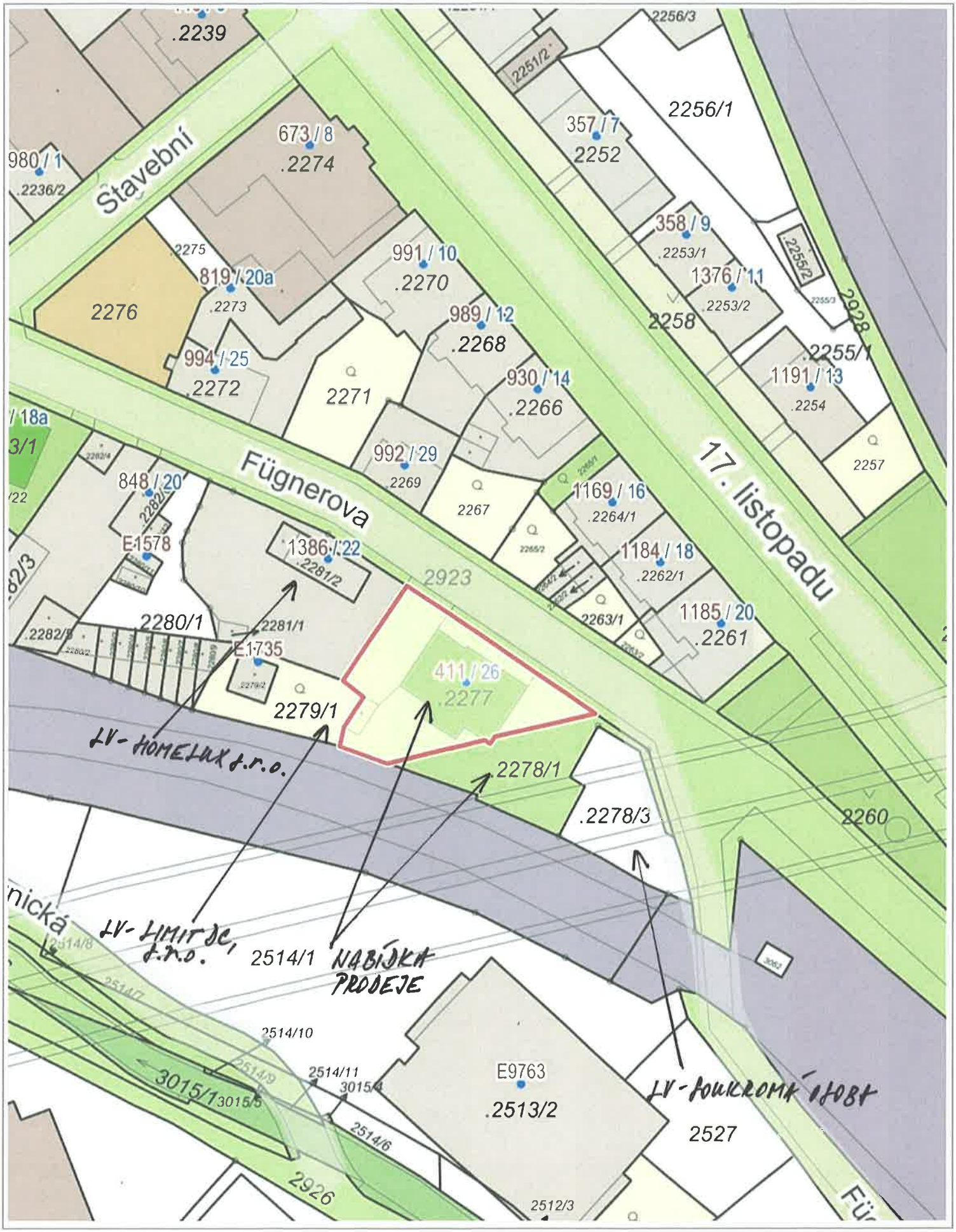
Vyjádření: ☐

Příloha:	**snimek.pdf**	**Komentář:**	
Příloha:	**ZP 075-2023.pdf**	**Komentář:**	
Příloha:	**zadost DTJ.pdf**	**Komentář:**	
Příloha:	**zadost Rakosnicek.pdf**	**Komentář:**	
Příloha:	**zadost Fyziotoncar.pdf**	**Komentář:**	

Příloha:	**zadost Zlaty Garant.pdf**	**Komentář:**	
Příloha:	**ZM 24 foto a.pdf**	**Komentář:**	
Příloha:	**ZM 24 foto b.pdf**	**Komentář:**	
Příloha:	**ZM 24 foto c.pdf**	**Komentář:**	
Příloha:	**ZM 24 foto d.pdf**	**Komentář:**	
Příloha:	**ZM 24 foto e.pdf**	**Komentář:**	

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Bc. František Kučera	OMH	16.2.2024 09:40 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Ondřej Smíšek		16.2.2024 10:10 podepsáno	



0 25 m 50 m

1 : 943

Katastr: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 075/2023

Ke zjištění obvyklé ceny nemovitosti s objektem čp. 411/26 v ul. Fugnerova, k.ú. a obec Děčín

Stručný popis předmětu znaleckého posudkuů

Objekt bývalé školy Fűgnerova ul., čp. 411/26, k-ú- Děčín, obec Děčín

Znalec: [redacted]

Číslo posudku v evidenci znalce: 075/2023

Zadavatel: Statutární město Děčín, Magistrát města Děčín
Mírové nám. 1175/5
405 38 Děčín

Číslo jednací: **2369/2023/37**

OBVYKLÁ CENA	**5 373 888 Kč**

Počet stran: 31 vč. příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 9.8.2023

Vyhotoveno: Tisé 13.8.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjistit obvyklou cenu uvedené nemovitosti vč. pozemků

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro potřeby objednavatele.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 9.8.2023 bez přítomnosti zástupce objednavatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001, k.ú. Děčín, obec Děčín
Kopie katastrální mapy vč. věcných břemen
Ortofoto
Objednávka
Částečná projektová dokumentace objektu
Vlastní šetření
Fotodokumentace (kompletní uložena v archivu znalce)

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu
Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)
Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota
Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty
Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:
Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová
Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".
Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)
Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Děčín, obec Děčín, k.ú. Děčín
Adresa nemovité věci: Fűgnerova 411, 405 02 Děčín I-Děčín

Vlastnické a evidenční údaje

Statutární město Děčín, Magistrát města Děčín, Mírové nám. 1175/5, 405 38 Děčín, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Bylo provedeno porovnání předložených podkladů se skutečností a byly zjištěny rozdíly. Objekt byl ve skutečnosti užíván jako škola a právně v KN je veden jako objekt bydlení. Je nutné uvést do souladu skutečný a právní stav.

Místopis

Děčín je statutární město v okrese Děčín v Ústeckém kraji na soutoku řek Labe a Ploučnice. Zaujímá rozlohu 117,7 km2 a žije zde přibližně 47 tisíc obyvatel. Je významným říčním přístavem, důležitou železniční křižovatkou a leží na křižovatce několika významných silničních tahů. Rozkládá se na rozhraní Českého Švýcarska a Českého středohoří. Řeka Labe, která Děčín rozděluje na dvě poloviny, dodává městu i okolí jedinečný ráz a silně ovlivňuje život jeho obyvatel. Díky své poloze se Děčín řadí mezi nejzelenější města České republiky. Na jeho okraji začíná Labský kaňon, nejmohutnější pískovcový kaňon Evropy.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha		☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada		☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD ☐ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☒ jiné
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna		☐ nákupní zóna
	☒ ostatní			
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ telefon		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		☐ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:		širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace		

Celkový popis nemovité věci

Dispozice:
1. PP - tech. místnost, kotelna, schodiště, 5 sklepních prostorů, dvě dílny, soc. zařízení
1. NP - schodiště, chodba, 6 kanceláří, 2xWC, šatna
2. NP - schodiště, chodba, 5 kanceláří, 2xWC
podkroví . byt 3+1, půdní prostory, schodiště, chodba

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
ANO	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací

Komentář: Fyzický stav: využití - škola nebo jako admin. budova
Právní stav v katastru nemovitostí - objekt bydlení
Je nutné dát do souladu právní a fyzický stav objektu

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Nemovitost je situována v rozsáhlém chráněném území.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

Komentář: Je zřízeno VB cesty s povinností k parcele 2277. Další VB ke zřizování a provozování vedení pro ČEZ Distribuce s povinností k parcele ppč. 2277. Obě VB min. ovlivňují OC nemovitosti.

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Obsah tržního ocenění majetku

1. **Věcná hodnota staveb**
   1.1. Objekt bývalé školy čp. 411
2. **Hodnota pozemků**
   2.1. Zastavěné plochy a nádvoří
3. **Výnosová hodnota**
   3.1. Nabízené nájmy realitními kancelářemi

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Objekt bývalé školy čp. 411
Adresa předmětu ocenění:	Fűgnerova 411 405 02 Děčín I-Děčín
LV:	10001
Kraj:	Ústecký
Okres:	Děčín
Obec:	Děčín
Katastrální území:	Děčín
Počet obyvatel:	47 029

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **928,00 Kč/m^2**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,071}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,000}$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
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: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,677}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $\mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,725}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $\mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,677}$

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Objekt bývalé školy čp. 411

Jedná se o samostatně stojící zděný objekt. Je podsklepený a má 1. NP, 2. NP a obytné podkroví. Střecha je sedlová s osinkocementovými šablonami. Fasáda je s nástřikem. Okna jsou plastová zdvojená. Dveře jsou dřevěné náplňové, původní. Schodiště je betonové. Je zaveden plyn, veř. vodovod a kanalizace. Elektro je 380/220 V. Topení je ÚT s plynovým kotlem. Objekt je zabezpečen na pult Policie ČR. Podlahy jsou převážně s PVC a s dlažbou. Střechou zatéká. Ve druhém NP je v části vnitřní omítka poškozená zatékáním.
Objekt je dle katastru nemovitostí veden jako obytný, ve skutečnosti byl užíván a upraven jako škola. V době prohlídky byl objekt prázdný, neužíván. Je průběžně udržován, schopen pronájmu. Je situován na pozemku stpč. 2277.
U objektu v části nad pozemkem ppč. 2278/1 je vedena na pylonech průjezdní frekventovaná komunikace.
Obdobné nemovitosti typu škola nebo administrativní budova se velmi málo obchodují.V době ocenění nebyly k dispozici žádné nabídky realitních kanceláří.
Objekt lze ve stávajícím stavu užívat jako kanceláře se zázemím. Samozřejmě až po rekolaudaci. V bytové jednotce v podkroví chybí kuchyňská linka se spotřebiči. Zatřídění je podle posledního užívání objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	C. školy,univerzity a budovy pro výzkum
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1263

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m^2]
1. PP	19,25*14,74-2,45*5,50*2	=	256,80
1. NP	19,14*14,74-2,57*5,50*2	=	253,85
2. NP	253,85	=	253,85
podkroví	19,14*14,74-2,57*5,50-2,57*5,50	=	253,85

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. PP	256,80 m^2	2,72 m	698,50
1. NP	253,85 m^2	3,87 m	982,40
2. NP	253,85 m^2	4,15 m	1 053,48
podkroví	253,85 m^2	2,35 m	596,55
Součet	**1 018,35 m^2**		**3 330,93**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	3 330,93 / 1 018,35	= 3,27 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 018,35 / 4	= 254,59 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. PP	(19,25*14,74-2,45*5,50*2)*(2,72)	=	698,48 m^3
1. NP	(19,14*14,74-2,57*5,50*2)*(3,87)	=	982,41 m^3
2. NP	(253,85)*(4,15)	=	1 053,48 m^3
podkroví	(19,14*14,74-2,57*5,50-2,57*5,50)*(2,35)	=	596,56 m^3
zastřešení	2,00/2*253,85	=	253,85 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. PP	PP	698,48 m^3
1. NP	NP	982,41 m^3
2. NP	NP	1 053,48 m^3
podkroví	Z	596,56 m^3
zastřešení	Z	253,85 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		3 584,78 m^3

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	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel min. tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné s podbitím	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nástřiky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	betonové	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	PVC, dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední s plynovým kotlem	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	elektrický sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	standardní	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	7,30	100	1,00	7,30
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	N	5,20	100	1,54	8,01
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	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,40	100	1,00	3,40
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	6,20	100	1,00	6,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					101,81
Koeficient vybavení K_4:					**1,0181**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 538,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9459
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9422
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0181
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6930
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**6 405,68**
Plná cena: 3 584,78 m^3 * 6 405,68 Kč/m^3	=	**22 962 953,55 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 88 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 62 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 88 / 150 = 58,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 58,7 % / 100)	*	0,413
Objekt bývalé školy čp. 411 - zjištěná cena	=	**9 483 699,82 Kč**

2. Hodnota pozemků

2.1. Zastavěné plochy a nádvoří

Jedná se o rovinné pozemkové parcely. Jedna je zastavěna objektem bývalé školy a druhá je zbořeniště. Obě mají asfaltový povrch. Napojení na veřejnou komunikaci je bez závad. Pozemky jsou oplocené. Nad částí pozemku vede na pylonech visutá frekventovaná výpadová komunikace.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,000**

Index polohy pozemku $I_P = 0{,}677$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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: Vlivy snižující cenu - Negativní vliv blízké frekventované výpadové komunikace postavené na nosných sloupech.	I	-0,02

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0{,}980}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 1{,}000 * 0{,}980 * 0{,}677 = \mathbf{0{,}663}$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	928,-	0,663		615,26

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2277	752	615,26	462 675,52
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2278/1	413	615,26	254 102,38
Stavební pozemky - celkem			1 165		**716 777,90**

Zastavěné plochy a nádvoří - zjištěná cena celkem = **716 777,90 Kč**

3. Výnosová hodnota

3.1. Nabízené nájmy realitními kancelářemi

Jedná se o objekt bývalé školy. V současné době je neobsazený. Původně se jednalo o obytný dům. Svým stavebně technickým řešením může být bez úprav užíván jako administrativní prostory. Na podlažích se jedná o prostory univerzální se společným soc. zařízením na patře. Ve sklepě jsou prostory, které mohou sloužit jako sklady, dílny a plynová kotelna se zázemím.
Protože se prostory objektu nepronajímaly, budou použity nájmy kanceláří nabízené realitními kancelářemi a nájmy z vlastní databanky.
Z nabízených osmi nabídek admin. prostorů v Děčíně vychází průměrné nájemné 900,- Kč/m2/měsíc. z nabízených bytových jednotek 3+1 vychází průměrné nájemné 12 000,- Kč/1 m2/měs.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m^2]	nájem [Kč/m^2/rok]	nájem [Kč/měsíc]	Nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Kancelářské prostory	1. NP	135	900	10 151	121 806	6,50
2.	Ostatní prostory	1. NP	43	200	715	8 582	6,50
3.	Kancelářské prostory	2. NP	142	900	10 637	127 647	6,50
4.	Ostatní prostory	2. NP	51	200	856	10 270	6,50
5.	Obytné prostory	podkroví byt 3+1	97	1 484	12 000	144 000	4,50
6.	Ostatní prostory	podkroví - půdní prostory a ostatní	104	200	1 729	20 742	4,50
7.	Ostatní prostory	1. PP sklepy	42	200	694	8 324	6,50
8.	Ostatní prostory	1. PP dílny	47	600	2 339	28 062	6,50
9.	Ostatní prostory	1. PP ostatní	67	300	1 681	20 175	6,50
Celkový výnos za rok:						**489 608**	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m^2	728
Reprodukční cena	RC	Kč	22 962 954
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m^2	Nj	Kč/(m^2*rok)	673
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	489 608
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	440 647
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	15 120
Pojištění	0,10 % * RC	Kč/rok	22 963
Opravy a údržba	0,25 % * RC	Kč/rok	57 407
Správa nemovitosti	0,10 % * RC	Kč/rok	22 963
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	118 453
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	322 194
Míra kapitalizace		%	5,83
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do prov. stavu)		Kč	5 526 484
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	50 000
Výnosová hodnota	**Cv**	**Kč**	**5 476 484**

4. Porovnávací hodnota

4.1. Zobchodované srovnatelné nemovitosti

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	**624 m^2**
Obestavěný prostor:	3 584,78 m^3
Zastavěná plocha:	253,85 m^2
Plocha pozemku:	1 165,00 m^2

Ceny bez redukce

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**10 765 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	**624 m^2**
Výsledná porovnávací hodnota	**6 717 360 Kč**

Vzhledem k tomu, že na nemovitost negativně působí vliv nad zemí vedoucí, výpadové, frekventované komunikace (v těsné blízkosti oceňované nemovitosti), zatékání střechou bude oceňovaná nemovitost redukována koef. Rp = 0,80

Redukované ceny

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**8 612,- Kč/m2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	**624 m^2**
Výsledná porovnávací hodnota	**5 373 888,- Kč**

CenovaMapa.cz

Report cenových map

DOMY
NA PRODEJ

Informace o nemovitosti,
pro kterou je zobrazena tržní cena

Dotazovaná nemovitost:

Kategorie:	**Bytový dům**
Poskytnutí:	**Na prodej**
Podlahová plocha:	624 **m²**

Filtry výběru:

Konstr. stavby:	-	Plocha [m²]:	624
Stáří domu:	**10 let a více**	Počet podlaží:	**3**
Počet jednotek:	-	Stav domu:	-

Dotazovaná lokalita / adresa:

Č.p. / č.o.:	**411/26**
Ulice:	**Fügnerova**
Část obce:	**Děčín I-Děčín**
Obec:	**Děčín**
Okres:	**Děčín**
KÚ:	**Děčín (624926)**
GPS:	**Lat: 50.777465**
	Lon: 14.218852

Mapa lokalizace nemovitosti:

Fotodokumentace nemovitosti:

null

1 / 5

TRŽNÍ CENA NEMOVITOSTI

6 717 548 Kč

10 765 Kč/m²

Tržní cena domu je vypočtena průměrováním vybraných reálných kupních cen (Kč/m2) z listin katastru nemovitostí u podobných domů, z nejbližšího okolí analyzovaného místa. Celková cena je vypočtena na základě zadání parametrů nemovitosti: podlahová plocha, počet podlaží, počet bytových jednotek, stav, konstrukce budovy a další.

Zdroj dat: **Katastr nemovitostí**
Stáří cen: **24 měsíců**

Statistické parametry:

Průměr:	**10 765**	Kč/m²
Medián:	**9 814**	Kč/m²
Konečná cena (průměr)	**6 717 548**	Kč
Minimum:	**6 777**	Kč/m²
Maximum:	**15 198**	Kč/m²
Směrodatná odchylka:	**3 982**	Kč/m²
Počet měření:	**5**	

S 95% pravděpodobností leží odhadovaná cena v intervalu: **7 275 - 14 255** Kč/m²

Počet okolních nemovitostí pro srovnání: **24**

Seznam kupních cen staveb v poptávané lokalitě (adresní místo stavby), ze kterých je určena průměrná tržní cena:

Kupní cena (Kč/m²)	Plocha podlah. (m²)	Plocha st.par. (m²)	Plocha pozemek (m²)	Adresa	Stáří stavby	Počet podlaží	Konstr. stavby	Řízení (kup. listina)	Datum transakce	Vzdálenost (m)
15 198	320-330 [1]			Ruská 1145/3 Děčín VI-Letná, Děčín	1930	4	Cihla	V-1062/2022-502	2.2022	2 km
14 681	360-370 [1]		603	Vilsnická 15/5 Děčín VII-Chrochvice, Děčín	1975	4	Cihla	V-445/2022-502	1.2022	3 km
9 814	480-490 [1]	185		Ústecká 816/83 Děčín V-Rozbělesy, Děčín	1919	4	Cihla	V-3661/2022-502	8.2022	2 km
7 357	360-370 [1]	197	521	Labské nábř. 23 Děčín XI-Horní Žleb, Děčín	1919	3	Cihla	V-491/2023-502	2.2023	1 km
6 777	340-350 [1]		502	Nedbalova 646/9 Děčín II-Nové Město, Děčín	1965	3	Cihla	V-382/2022-502	1.2022	370

[1] podlahová plocha je vypočtena nepřímo, z jiných parametrů a může se významně odlišovat od skutečné hodnoty.

Copyright © (2014-2023), CenovaMapa.cz, OctopusPro, s.r.o. - Všechna práva vyhrazena
Použití tohoto reportu se řídí VOP OctopusPro, s.r.o. (www.cenovamapa.cz).

Základní informace o nemovitosti

INFORMACE O STAVBĚ:

Nahlížení (KN):	ZOBRAZIT
LV:	10001
Budova s č.p.	
Využití:	objekt k bydlení
Součástí parcely stavba:	Ano
Počet jednotek:	1
Počet jednotek v SVJ:	
Počet podlaží:	4
Podlahová plocha :	624 m²
Zastavěná plocha:	254 m²
Konstrukce budovy:	cihla
Je výtah?:	ne
Způsob vytápění:	ÚT
Počet vlastníků stavby:	1
Dokončení stavby:	1935

INFORMACE O PARCELE:

Nahlížení (KN):	ZOBRAZIT
LV:	10001
Typ parcely:	Pozemková
Druh pozemku:	Zastavěná plocha a nádvoří
Číslo parcely:	st. 2277, 2278/1
Katastrální území:	Děčín (624926)
Výměra parcely:	1 165 m²

OBECNÉ INFORMACE:

Adresní místo

Fügnerova 411/26
Děčín I-Děčín (část obce), Děčín

Stavba ID:	137936
Adres. místo ID:	209473
Část obce:	Děčín I-Děčín (407224)
Obec:	Děčín (562335)
Okres:	Děčín
Kraj:	Ústecký kraj
Parcela ID:	1326784502
Stavba ID:	137936
Katastr. území ID:	Děčín (624926)
Lat:	50.777465
Lon:	14.218852

Záplavové oblasti

Posouzení záplavové oblasti:

Bez záplav

v této oblasti nebyly během posledních 100 let pozorovány záplavy

100 letá voda 20 letá voda 5 letá voda

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Výsledná cena - celkem: **10 200 484 ,- Kč**

slovy: Desetmilionůdvěstětisícčtyřistapsmdesátčtyři Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	**10 200 484 Kč**
slovy: Desetmilionůdvěstětisícčtyřistapsmdesátčtyři Kč	

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Objekt bývalé školy čp. 411	9 483 700,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Zastavěné plochy a nádvoří	716 778,- Kč
3. Výnosová hodnota	
3.1. Nabízené nájmy realitními kancelářemi	5 476 484,- Kč
4. Porovnatelná hodnota	5 373 888,- Kč

Výnosová hodnota	5 476 484 Kč
Věcná hodnota	10 200 478 Kč
z toho hodnota pozemku	716 778 Kč

Silné stránky

- univerzální využití objektu (kanceláře, sídlo firmy, obytný dům apod.)

Slabé stránky

- blízkost vedení nadzemní komunikace
- nutnost opravy vnitřní omítky v 2. NP a zatékání střechou

Obvyklá cena	**5 373 888 Kč**
slovy: pětmilionůtřistasedmdesáttřitisíceosmsetosmdesátosm Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Jedná se o samostatně stojící budovu bývalé školy. Je nevyužívaná, nepronajímaná. Je udržovaná, vyjma části vnitřní omítky ve 2. NP, která je poškozena zatékáním. Objekt je po částečné rekonstrukci. Přes část pozemku je vedeno věcné břemeno cesty a věcné břemeno vedení podzemního kabelu elektro. určitou nevýhodou je nadzemní vedení na pylonech frekventované komunikace. V části vede komunikace nad pozemkem ppč. 2278/1. Prostory v objektu jsou multifunkční. Aby byla b.j. v podkroví uživatelná bude nutné osadit kuchyňskou linku se spotřebiči. Nicméně lze tyto prostory s min. úpravami užívat jako kanceláře se zázemím. Ve výnosu je tento prostor uvažován jako admin. místnosti.

Pro stanovení srovnatelné ceny jsou k dispozici zobchodované nemovitosti v kategorii bytový dům.
Rozhodující váhu pro stanovení obvyklé ceny budou mít srovnatelné ceny zobchodovaných nemovitostí s přihlédnutím k výnosové ceně.
Objekty se školou se v lokalitě neobchodují a nelze proto použít v této kategorii srovnání.

5. ZÁVĚR

Obvyklá cena	**5 373 888 Kč**
slovy: pětmilionůtřistasedmdesáttřitisíceosmsetosmdesátosmKč	

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001	1
Kopie katastrální mapy	2
Ortofoto	2
Objednávka	1
Fotodokumentace ze dne 9.8.2023	2

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započetím výkonu.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedené Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, zvl. specializace oceňování nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod poř. č. 075/2023 znaleckého deníku.

V Ústí nad Labem, dne 13.8.2023

[redacted]

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.13.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 075/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001	1
Kopie katastrální mapy	2
Ortofoto	2
Objednávka	1
Fotodokumentace ze dne 9.8.2023	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *27.07.2023 08:35:02*

[illegible]: **CZ0421 Děčín** Obec: **562335 Děčín**

[illegible]: **624926 Děčín** List vlastnictví: **10001**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

stina

Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 § 1.

POLVZ:317/1992 Z-1400317/1992-502

Pro: **Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/5, Děčín IV-Podmokly,** *RČ/IČO:* **00261238 40502 Děčín**

Smlouva kupní ze dne 09.07.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.07.2012.

V-2260/2012-502

Pro: **Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/5, Děčín IV-Podmokly,** *RČ/IČO:* **00261238 40502 Děčín**

[illegible] k parcelám - **Bez zápisu**

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

[illegible] *Vyhotoveno: 27.07.2023 08:48:07*

[illegible] a katastrální - SCD

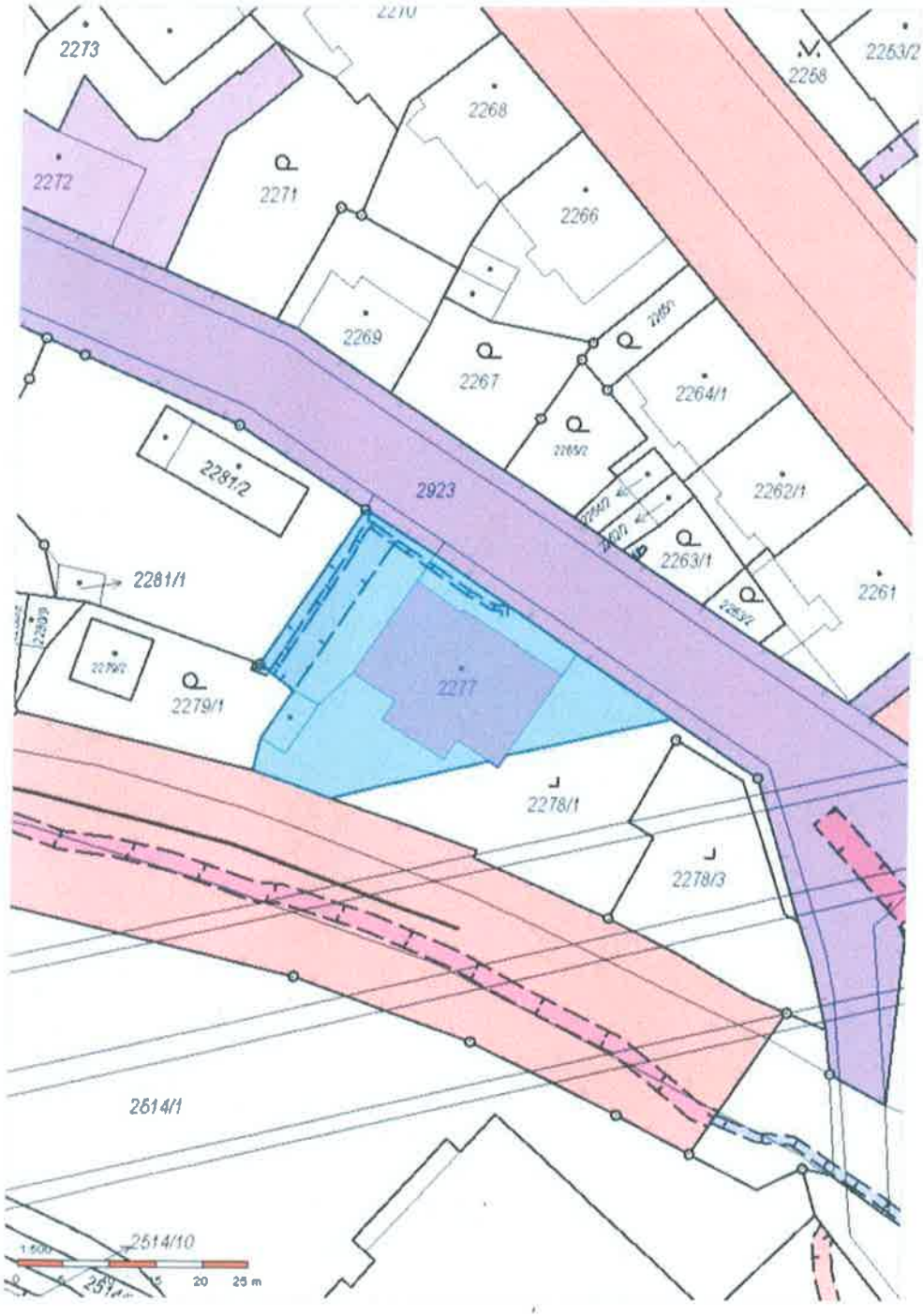
[illegible] Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. [illegible] z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení [illegible] údajů. Podrobnosti viz http://www.cuzk.cz/.

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

1 z 1

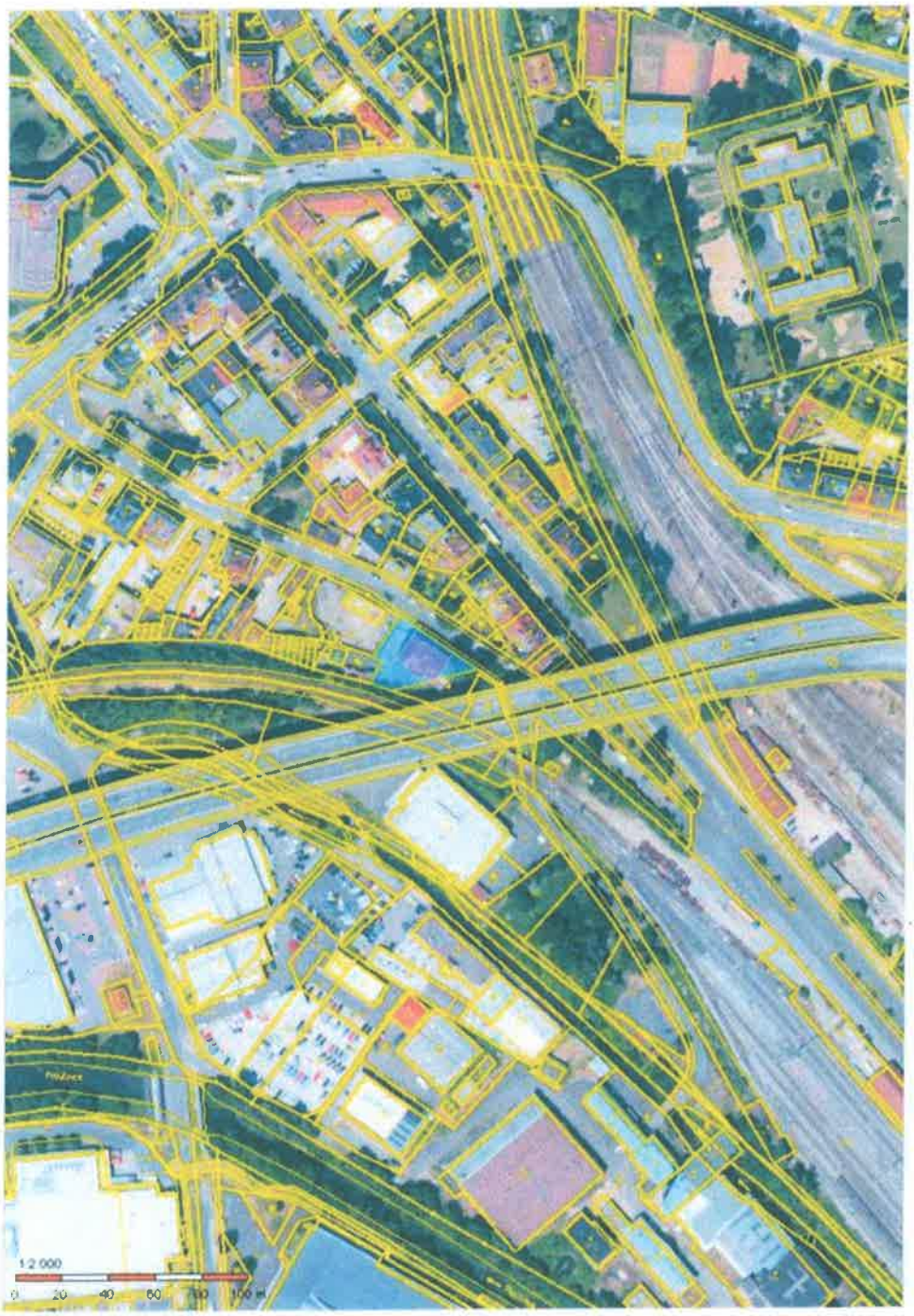
26.07.2023 15:47

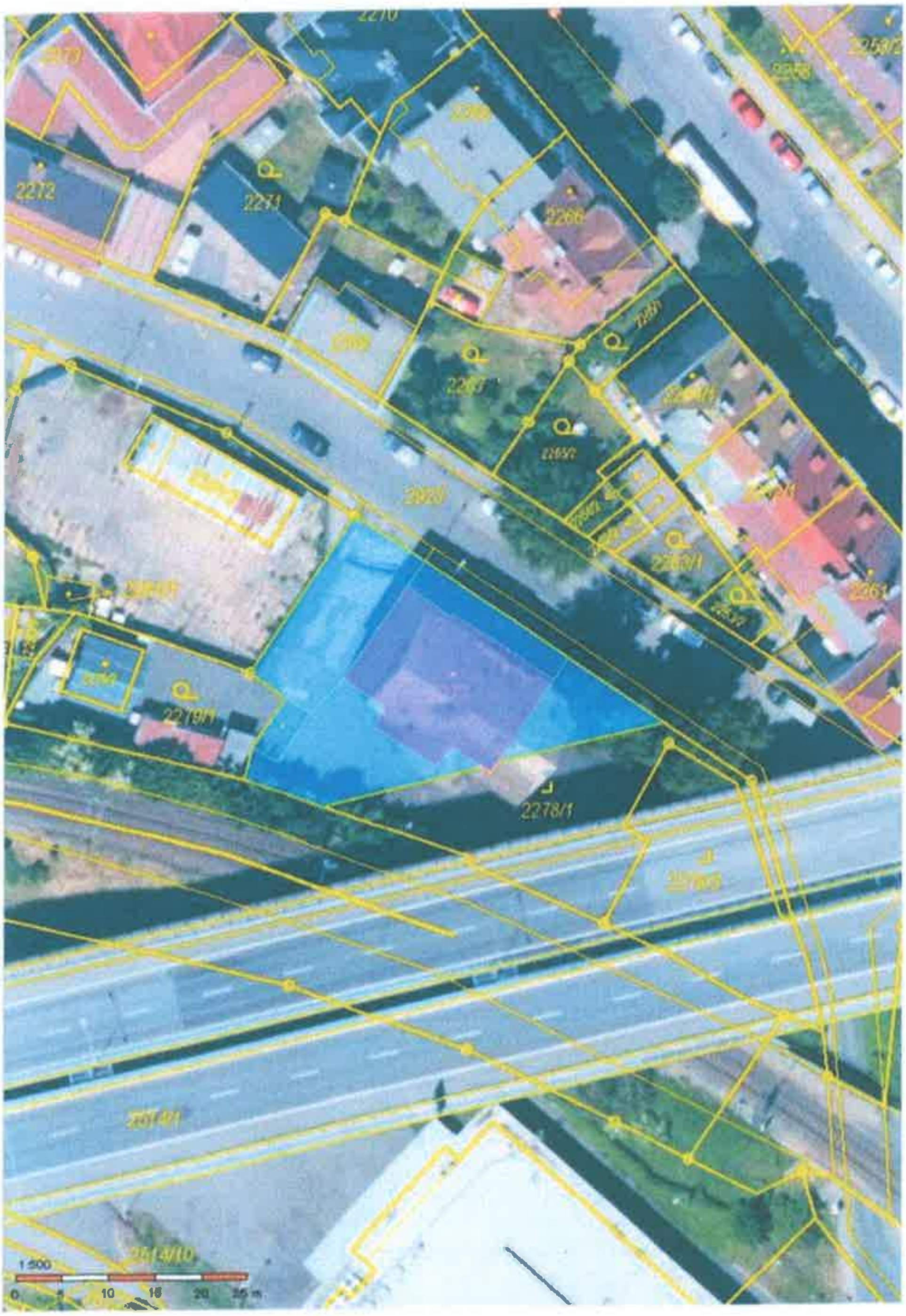
vedení VB



I z I

27.07.2023 9:26


1:2 000
0 20 40 60 80 100 m


2272
2271
2266
2261
2278/1
2014/1
1:500

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN
MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN
Odbor místního hospodářství
Mírové nám. 1178/5, 405 38 Děčín
Datová schránka: x9hbpfn

OBJEDNÁVKA

Objednávka č.: 2369/2023/37

Vyřizuje: [redacted]
Telefon:
E-mail:

Děčín 27.07.2023

DODAVATEL

[redacted]

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

vyhotovení znaleckého posudku na ocenění pozemku p.č. 2277 jehož součástí je stavba Děčín I-Děčín č.p. 411, ul. Fügnerova, pozemku p.č. 2276/1 vše k.ú. Děčín cenou obvyklou.

Kontakt na technika: [redacted]

Příloha: výpis z KN

1. patro

Poznámka

Lhůta dodání: – 31.08.2023 Určeno pro:

Místo dodání: Max. cena vč. DPH: 9 000,00 Kč

[redacted]

[redacted]

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 plátce DPH

K faktuře přikládejte jedno vyhotovení naší objednávky.
Děkujeme Vám

IČO: 00261238
DIČ: CZ00261238

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

Tel.: 412 593 111

E-mail: posta@mmdecin.cz
Internet: www.mmdecin.cz

1. N.P

1. NP

kuchyňka 1. NP

soc. zař. 1. NP

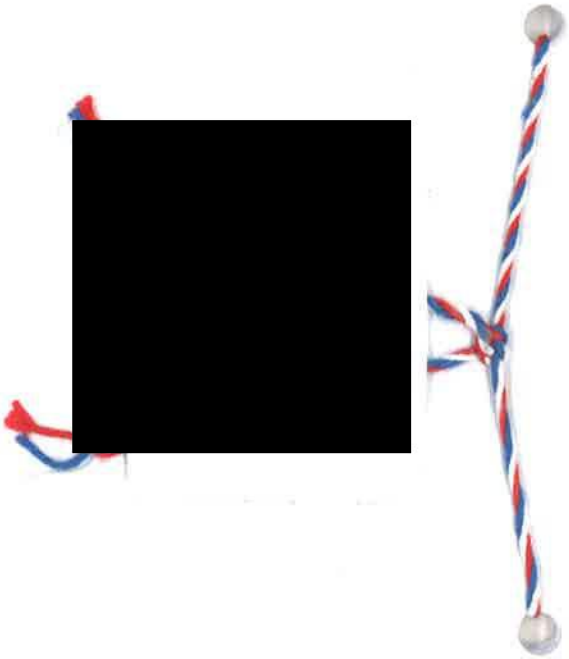
2. NP

poškozená omítka 2. NP

podkroví

podkroví

soc. zařízení, podkroví



[redacted]

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN	593
Vytvořeno: **16.06.2023 v 09:10:34** Čj.: **MDC/69224/2023**	Odbor oM
Listů: **1** Příloh: **0** Druh: **písemné**	Zpra [redacted]

Pracovní kopie [redacted]

Předmět: FW: Žádost o nacenění a odkup objektu

Od: [redacted] <dtjpodmokly@gmail.com>
Komu: <[redacted]>
Odesláno: 16.6.2023 7:44
Předmět: Žádost o nacenění a odkup objektu

Dobrý den,

jsme nezisková organizace zapsaný spolek DTJ Podmokly, která obnovila svou činnost a hledá pro své aktivity zázemí. Žádáme o nacenění a následný odkup nebytového prostoru v majetku města - objekt Fugnerova 411, Děčín I.

Činnost spolku je zaměřena na podporu a rozvoj sportu, kultury a vzdělávání či realizaci společenských a sociálně prospěšných činností. Zaměřujeme se jak na zájmové a sportovní aktivity dětí a mládeže a na nabídku vyplnění jejich volného času smysluplnými aktivitami, tak na nabídku zajímavých aktivit i pro dospělé. Realizujeme také vzdělávací a kulturní akce spojené s významnými výročími. V současné době máme například aktivní sportovní rozvojový kroužek, airsoftový oddíl či turistický klub, pořádáme sportovní odpoledne či zábavná setkávání dětí.

Nemáme pro svou činnost však žádné vlastní zázemí a jsme nuceni vše řešit formou pronájmů a vyhledáváním vhodných prostor. Žádáme proto o nacenění a možnost odkupu výše uvedeného objektu, který by vyhovoval našim záměrům. Na vlastní náklady bychom si tento prostor upravili. Děkujeme za posouzení naší žádosti.

S pozdravem [redacted] předsedkyně výboru spolku.

[redacted]

V Děčíně 16.10.2023

oddělení nakládání s majetkem města
Odbor místního hospodářství
Mírové nám. 1175/5
405 38, Děčín

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN
MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN
549
Vytvořeno: 17.10.2023 v 08:40:14
Čj.: MDC/111079/2023
Listů: 0 Příloh: 3
Druh: elektronické
Odbor OMH
[redacted]

Pracovní kopie

Vyřizuje: [redacted] tel.: 606 779 477 e-mail.. info@mcrakosnicek.cz

Žádost: Zájem o odkoupení objektu v ul. Fugnerova, Děčín 1

Vážení,

jako organizace máme zájem o koupi nabízeného objektu v ul.Fugnerova, Děčín 1.
V pondělí 16.10. proběhla prohlídka nabízených prostor s technikem [redacted] a se stavem objektu jsme seznámeni.

Naším záměrem je v objektu provozovat dětské skupiny pro děti od 1 – 4 let s minimální kapacitou 36 míst a tím i navýšit počet míst pro umístění dětí předškolního věku v Děčíně a okolí.
Dětské skupiny jsou službou péče o dítě na nekomerční bázi. Základní právní rámec nastavuje zákon č. 247/2014 Sb., o poskytování služby péče o dítě v dětské skupině a o změně souvisejících zákonů (dále jen „zákon o dětské skupině").
Službu péče o děti předškolních dětí zajišťujeme v Děčíně již od roku 2008. V roce 2016 došlo k transformaci služeb péče o děti na dětské skupiny. V Děčíně nabízíme v současné chvíli 36 míst pro děti od 1 – 4 let a to v pronajatých prostorách.

Na Děčínsku jako organizace působíme od ledna 2008. Poskytujeme rodinám veřejný prostor pro sdílení, vzdělávání a poradenství s odborníky v oblasti péče o dítě, vztahy, zdraví, finance, slaďování rodinného a pracovního života. Zajišťujeme i pravidelné volnočasové aktivity především pro rodiny s předškolními dětmi.
Provozujeme tři dětské skupiny s celkovou kapacitou 46 dětí/den. Dvě z nich v Děčíně a jednu v České Kamenici.
V letních měsících pořádáme příměstské tábory pro předškoláky i žáky na 1. stupni ZŠ.
V únoru 2015 jsme získali pověření k výkonu sociálně právní ochrany dětí a věnujeme se práci s rodinami, které poskytují náhradní rodinnou péči.
V červnu 2021 jsme rozšířili naše aktivity i seniorům, pro které pořádáme pravidelné aktivity v rámci senior klubu.
Jsme zapojeni do procesu komunitního plánování města, realizujeme řadu úspěšných projektů /ESF, MPSV, Ústecký kraj, Statutární město Děčín, Nadace ČEZ aj./
Jsme členy Sítě MC a držitelé certifikátu Společnost přátelská rodině.

Za Rákosníček Děčín,z.s.
[redacted] st.zástupce organizace

Rá[redacted]čín, z.s.
Se[redacted]38
02 Děčín
79 477
cek.cz -2-

[redacted]

Předmět: FW: dům Fugnerova ul.

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN
MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN
593
Vytvořeno: 06.11.2023 v 13:18:39
Čj.: MDC/118746/2023
Odbor oM
Listů: 2 Příloh: 0
Druh: písemné
Zprac. [redacted]
Pracovní kopie

From: [redacted]
Sent: Monday, November 6, 2023 10:48 AM
To: [redacted]
Subject: RE: dům Fugnerova ul.

Dobrý den paní [redacted]
Děkuji za zprostředkování prohlídky domu ve Fügnerově ulici.
Potvrzuji tímto, že můj zájem o nemovitost trvá.

Stačí Vám takto písemně projevit zájem o účast v dohadovacím řízení nebo je zapotřebí ještě jiný formát přihlášení?

Mým záměrem je vybudování soukromého rehabilitačního zařízení smluvně se všemi zdravotními pojišťovnami, včetně ordinace lékaře FBLR.
Vhledem ke krásným a rozsáhlým suterénním prostorám včetně komplexní vodoléčby. A tělocvičny.

S pozdravem [redacted]

[redacted]

FYZIOTONCAR

Fyziotoncar s.r.o.
Fakturační adresa: Ústecká 1945/10 | 405 02 Děčín V
Datová schránka kzymefp | IČO 28717562 | IČZ 51889000
www.fyziotoncar.cz

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN
MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN
549
Vytvořeno: 07.11.2023 v 11:53:12
Čj.: MDC/119379/2023
Odbor OMH
Listů: 0 Příloh: 4
Druh: elektronické
[redacted]
Pracovní kopie

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN

Magistrát města Děčín

Mírové nám. 1175/5, 405 02 Děčín IV - Podmokly

Odbor místního hospodářství, odd. nakládání s majetkem města

ŽÁDOST O ODKOUPENÍ ORDINACE

Vážená paní [redacted]

dne 17.10. 2023 jsme navštívili a měli možnost si prohlédnout objekt prodávaný Statutárním městem Děčín za účelem zřízení zdravotnického zařízení v ulici Fügnerova, Děčín – Děčín I, který je situován na pozemku st.p.č.2277 k.ú. Děčín a bude prodáván společně se sousedním pozemkem p.č.2278/1 k.ú. Děčín. Prodejní cena byla stanovena na 5 373 888 Kč (7 052 Kč za m²).

Máme o tento objekt nabízený městem zájem. Rádi bychom v uvedených prostorách zřídili stomatologickou kliniku, popřípadě stomatologické ordinace v kombinaci s dalšími vybranými specializovanými ordinacemi, čímž splňujeme podmínku o užívání objektu jako zdravotnického zařízení.

Jméno žadatele:	Zlatý Garant s.r.o.
Se sídlem:	Karlovo náměstí 292/15, Nové Město, 120 00 Praha 2
IČ:	242 54 681
Předmět podnikání:	poskytování zdravotních služeb v oboru zubního lékařství
Zastoupená jednatelem:	[redacted]
Telefonní kontakt:	[redacted]
Emailový kontakt:	[redacted]

Prohlašuji:

– že souhlasím se zpracováním a užitím výše uvedených údajů za účelem řádného projednání a rozhodnutí věci v příslušných orgánech, tj. v radě města a zastupitelstvu města, Statutárního města Děčín, souhlasím s tím, aby tyto údaje byly uvedeny v navazujících dokumentech, tj. v materiálech předkládaných do jednání orgánů města a dále v kupní smlouvě, vyhotovovaných v dané věci Statutárním městem Děčín a rovněž souhlasím, aby tato listina byla vedena v evidenci MM Děčín, na dobu nejdéle 15 let. K užití uvedených údajů nestanovuji jakékoli další podmínky.

[redacted]

V Praze dne 7.11. 2023 Podpis žadatele: .....

[redacted]