

MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 31. 3. 2022

ZM 22 04 05 02

Název:

Výkup nemovitosti v k.ú. Podmokly

Mimořádný materiál:

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo návrh na částečnou revokaci usnesení ZM a

schvaluje

částečnou revokaci usnesení č. ZM 21 07 05 42 ze dne 23. 09. 2021, týkající se výkupu stavby Děčín IV-Podmokly, č.p. 318 Labské nábřeží, v k.ú. Podmokly do majetku statutárního města Děčín a schválené výše kupní ceny, z původního textu „za nabídkovou cenu 4.900.000,00 Kč“ na nový text „za nabídkovou cenu 6.470.000,00 Kč“, na základě nových skutečností.

Stanovisko RM:

Rada města projednala na svém zasedání dne 08. 03. 2022 návrh na částečnou revokaci usnesení a usnesením č. RM 22 05 37 29 schválila částečnou revokaci usnesení č. RM 21 15A 37 01 ze dne 15. 09. 2021, týkající se výkupu stavby Děčín IV-Podmokly, č.p. 318 Labské nábřeží, v k.ú. Podmokly do majetku statutárního města Děčín a schválené výše kupní ceny, z původního textu „za nabídkovou cenu 4.900.000,00 Kč“ na nový text „za nabídkovou cenu 6.470.000,00 Kč“, na základě nových skutečností a doporučila zastupitelstvu města schválit částečnou revokaci usnesení č. ZM 21 07 05 42 ze dne 23. 09. 2021, týkající se výkupu stavby Děčín IV-Podmokly, č.p. 318 Labské nábřeží, v k.ú. Podmokly do majetku statutárního města Děčín a schválené výše kupní ceny, z původního textu „za nabídkovou cenu 4.900.000,00 Kč“ na nový text „za nabídkovou cenu 6.470.000,00 Kč“, na základě nových skutečností.

Cena:	6 470 000,00
Návrh postupu:	RM doporučila schválit částečnou revokaci.

Důvodová zpráva:

- OMH obdržel nabídku na výkup nemovitosti č.p. 318, Labské nábřeží, Děčín IV s návrhem nabídkové ceny ve výši 4.900.000,00 Kč - způsob využití - stavba pro administrativu
- vlastník stavby předložil znalecký posudek č. 5 362-32/2020 ze dne 23.6.2020, vypracovaný znalcem *****, na ocenění výše uvedené nemovitosti ve výši 4.880.000,00 Kč (viz. příloha)
- v době obdržení žádosti byla stavba č.p. 318 ve skutečnosti postavena na pozemku p.č. 409 (LV - město) a na části pozemku p.č. 410 (LV - *****) vše k.ú. Podmokly. Z údajů v katastru nemovitostí však vyplývalo, že část stavby č.p. 318 je postavena pouze na pozemku p.č. 409 a zbylá část stavby, která je postavena i na části pozemku p.č. 410 vše k.ú. Podmokly, není takto v katastru nemovitostí zapsána.
- do jednání RM dne 9.2.2021 byl předložen materiál na schválení výkupu výše uvedené nemovitosti ve variantním řešení
- výše uvedený materiál byl z jednání stažen a úkolem PVO210304 bylo OMH uloženo písemně sdělit vlastníkově nemovitosti, že město má zájem o odkup výše uvedené nemovitosti s tím, že nejdříve je nutno z jeho strany narovnat výše uvedený majetkoprávní nesoulad
- KSČM začala tento majetkoprávní nesoulad řešit ve spolupráci s katastrálním úřadem a stavebním úřadem
- stavba č.p. 318 byla zapsána v katastru nemovitostí podle skutečného stavu, tj. že stavba je postavena na pozemku p.č. 409 (LV - město), p.č. 410/4 (LV - ***** - pozemek nově vznikl oddělením z pozemku p.č. 410), p.č. 405/32 (LV - město - pozemek nově vznikl oddělením z pozemku p.č. 405/24), vše k.ú. Podmokly
- do jednání RM dne 7.7.2021 byl předložen materiál na schválení výkupu výše uvedené nemovitosti
- výše uvedený materiál byl stažen z jednání stažen a úkolem PVO211302 bylo uloženo sestavení dislokační komise, která bude řešit možné využití budovy
- OMH zajistil stavební dokumentaci objektu a dne 25.8.2021 se uskutečnila fyzická prohlídka objektu za účasti vedení města, člena RM a příslušných pracovníků Magistrátu města Děčín s tím, že objekt bude možno využít mimo jiné pro Městské turistické centrum, zázemí k Via Ferratě, ubytovací služby, trvalé bydlení, apod.

Pro úplnost OMH uvádí:

- dle znaleckého posudku, dle místního šetření a dle zápisu v katastru nemovitostí se jedná o stavbu, která je postavena na pozemcích jiných vlastníků, a proto je k prodeji nabízena pouze stavba
- znalecký posudek č. 1264-074/2021 ze dne 2.9.2021, na ocenění nemovitosti č.p. 318, Labské nábřeží, Děčín IV, vypracovaný znalcem *****, ve výši 5.300.000,00 Kč není pro obsáhlost naskenován a je k nahlédnutí na OMH (v příloze je pouze titulní strana znaleckého posudku)
- OPO sdělil, že město v současné době hradí nájemné za Městské informační centrum v budově Hlavního nádraží Děčín ve výši 105.745,00 Kč/rok (2 zaměstnanci). Městské informační centrum má pracoviště ve vile Tereze (3-4 zaměstnanci) - prostory jsou malé a byl by potřeba i sklad. Podíl na energiích ve vile Tereze za r. 2020 činí 9.024,00 Kč.
- výkup výše uvedené nemovitosti byl schválen na jednání finančního výboru dne 13.9.2021

KSČM má od statutárního města Děčín vypůjčený pozemek p.č. 409 o výměře 110 m² k.ú. Podmokly, na základě smlouvy o výpůjčce, v bezúplatném užívání na dobu neurčitou a dále má pronajatou část vedlejšího pozemku p.č. 405/2 o výměře 10 m² k.ú. Podmokly (pro umístění popelnic), na základě nájemní smlouvy, za roční nájemné ve výši 20,00 Kč na dobu neurčitou. KSČM sdělila, že za užívání části pozemku p.č. 410 (nově ozn. jako p.č. 410/4) o výměře cca 70 m² k.ú. Podmokly, hradí vlastníkům pozemku roční nájemné ve výši 50.000,00 Kč.

Nemovitost je napojena na veřejný vodovod, elektřinu, kanalizaci. Jedná se o zděnou stavbu čtyřpodlažní s mansardovou střechou.

Dispoziční řešení budovy - informace ze znaleckého posudku č. 5 362-32/2020 ze dne 23.6.2020,

vypracovaného znalcem *****.

1. NP - přízemí: chodba, schodiště, dílna, předsíň, WC, kancelář - užitná plocha celkem 116,51 m²
2. NP: schodiště, chodba, předsíň, kuchyňka, zasedací místnost, 2x kancelář, sklad, umývárna, WC, balkón - užitná plocha celkem 134,10 m²
3. NP: schodiště, chodba, 4x kancelář, WC, sprcha, sklad, balkón - užitná plocha celkem 139,73 m²
4. NP: schodiště, chodba, 6x kancelář, WC, 2x sklad, umývárna - užitná plocha celkem 127,10 m²

V 1. NP byla pronajata plocha o výměře 72,50 m² tiskařské dílně na dobu neurčitou (viz. příloha - součást znaleckého posudku) a dle sdělení správce budovy p. ***** , byl nájemní vztah ukončen k 30.6.2020. V současné době se v tomto prostoru a i v ostatních prostorech budovy nachází zbylé movité věci, které jsou postupně vyklizeny.

Dále je uzavřena nájemní smlouva (viz. příloha - součást znaleckého posudku) na pronájem plochy na budově pro umístění reklamního zařízení, tj. billboardu o rozměru 5,1 x 2,4 m na dobu 5 let (smlouva uzavřena dne 28.1.2016) s tím, že pokud nebude v této lhůtě ukončena nájemní smlouva dle smlouvy nebo dle zákona, prodlužuje se trvání smlouvy o další 2 roky a pokud nebude 2 měsíce před ukončením dvouletého období odesláno oznámení o ukončení nájmu druhé straně, prodlužuje se trvání smlouvy o další 2 roky, a to opakovaně.

Na základě místního šetření OMH uvádí, že stavba je v dobrém technickém stavu, nevykazuje známky poškození hlavních stavebních konstrukcí a je nutná rekonstrukce za účelem změny užívání. V případě schválení výkupu nemovitosti do majetku statutárního města Děčín, bude nutno dále řešit pronájem nebo výkup pozemku p.č. 410/4 k.ú. Podmokly (LV - *****) pod stavbou.

Dále OMH navrhuje, aby kupní smlouva obsahovala podmínku, že prodávající se zavazuje předat nemovitost jako vyklizenou. V případě, že na nemovitosti vážnou případně platné nájemní vztahy, tyto nájemní smlouvy v kupní smlouvě konkrétně citovat s podmínkou, že prodávající předá originály nájemních smluv kupujícímu.

KSČM nabízela nemovitost k odprodeji i vlastníkovu pozemku p.č. 410/4 k.ú. Podmokly (*****). Po prohlídce nemovitosti tito sdělili, že dle předchozích zkušeností odhadují kompletní rekonstrukci na 15.000,00 Kč - 20.000,00 Kč za m² a vzhledem ke koronavirové a finanční situaci nemají zájem o koupi nemovitosti. Dle výše uvedeného údaje, by se velmi hrubým odhadem pohybovala kompletní rekonstrukce v rozmezí cca 7.800.000,00 Kč - 10.400.000,00 Kč (užitná plocha celkem cca 520 m²).

Na závěr OMH uvádí, že na základě fyzické prohlídky nemovitosti, je výše uvedený odhad ceny za rekonstrukci reálný a může být i vyšší. Dále OMH uvádí, že KSČM sdělila, že v současné době má o prodej výše uvedené nemovitosti více zájemců a chce tuto záležitost vyřešit co nejdříve.

Stanoviska odborů nebyla vyžadována.

Stanovisko pracovní skupiny - zpracoval *****:

Vlastnosti budovy:

a) Počet podlaží

I. podzemní podlaží

I.- III. nadzemní podlaží

podkroví

b) Výměry

I. PP – nepodsklepeno

I. NP – nebytový prostor – 146 m² užitné plochy

II. NP – 7 místností, 136 m² užitné plochy

III. NP – 9 místností, 145 m² užitné plochy

IV. NP – 10 místností, 139 m² užitné plochy

Obestavěný prostor 2.716 m³

c) Využití – obchodní prostory I. NP kanceláře a

I. NP – obchodní prostory

II. – IV. NP kanceláře

d) Archivní dokumentace stavebního úřadu z r. 1983

e) Stav budovy: dobrý v původním stavu, rekonstrukce z roku 1983

f) Předpokládané náklady na rekonstrukci

Odhad OMH: 7.800.000,00 Kč - 10.400.000,00 Kč

Aproximativní propoččet komparací s rekonstruovanou budovou obdobného rozsahu 4.500,- Kč x 2.716 m³ = 12,222.000,- Kč

Aproximativní propoččet pomocí průměrných obvyklých cen

3x b.j. 2+1 a 800.000,- Kč = 2,400.000,- Kč

3x b.j. 1+1 a 700.000,- Kč = 2,100.000,- Kč

2x n.p. a 800.000,- Kč = 1,600.000,- Kč

1x střecha a 1,000.000,- Kč = 1,000.000,- Kč

1x fasáda a 1,500.000,- Kč = 1,500.000,- Kč

SUMA = 8,600.000,- Kč

g) Nabídková cena za budovu od prodávajícího KSČM: 5,000.000,- Kč

2. Současný stav Labské nábř:

- Ferrata - průměrná návštěvnost cca 20 až 25 tis. návštěvníků za sezónu

- Veřejné záchodky u Ferraty - TOI TOI

- Nejbližší standardní veřejné záchody jsou na křižovatce Ruská ul./ Teplická ul. v Děčíně IV – Podmokly vzdálenost 800 m a v městské knihovně v ulici Karla Čapka)

- Frekventovaná trasa pro pěší občany - spojnice mezi částmi města Děčín a Podmokly

- Korzo pro turisty, kteří chtějí vidět zámek apod.

- Cyklotrasa z parkoviště u železničního mostu ve směru na Dolní Žleb a dál

- Ostuda města Děčín - pokud občan potřebuje akutně využít standardní sociální zařízení, je nucen využít restaurační zařízení na Labském nábř., nebo přírodu.

3. Budoucí stav: Vše, co je uvedeno v bodu 2

- Cyklotrasa Labská stezka, po dokončení lávky na železničním mostu a sjezdu na Labské nábřeží. - Průjezdnost Labské stezky více než 100.000 cyklistů ročně.

- Po revitalizaci Labského nábřeží lze předpokládat zvýšený počet pěších v této oblasti.

4. Funkce, které může budova poskytnout:

a) I. nadzemní podlaží – Infocentrum, šatny (skříňky), zázemí Ferraty – zejména s ohledem na budoucí stav (viz. bod 3) bude v tomto prostoru, zejména v letních měsících několik tisíc lidí denně. Kde jinde, by infocentrum mělo poskytovat své služby, než na tak turisticky exponovaném místě.

b) I. nadzemní podlaží - WC – veřejné záchodky. V tomto místě z pohledu kulturního člověka, je již nyní nanejvýš potřebné veřejné záchodky zřídit, v budoucnu se tato potřeba umocní.

c) Trvalé bydlení – II. – IV. nadzemní podlaží – město má zkušenosti s bydlením, má pro tuto činnost vybudované i oddělení na OMH. Reálně lze jednoduchými stavebními úpravami vybudovat: 3x b.j. 2+1 a 3x b.j. 1+1.

Obvyklé nájemné lze za těchto 6 bytových jednotek v dolní hranici obvyklých cen uvažovat: 3 x 5.000,- Kč/měsíc + 3 x 4.200,- Kč/měsíc = 27.600,- Kč/měsíčně = 330.000,- Kč/ročně.

d) Krátkodobé ubytování – provozovatel např. správce bazénu Děčínská sportovní nebo podnikatel.

5. Možnosti způsobů vlastnictví (spoluvlastnictví) budovy:

a) Výlučné vlastnictví Město Děčín – nejvýhodnější z hlediska rozhodovacích pravomocí

b) Rozdělit na jednotky (komplikovaná správa)

- V majetku města Děčín jednotka umístěná v přízemí

- Jiný vlastník nebo více vlastníků ostatních jednotek

c) Podílové spoluvlastnictví (komplikovaná správa)

6. Vývoj cen nemovitostí v místě:

Ceny nemovitostí v republice trvale rostou. Cenový růst se týká i města Děčín. Labské nábřeží je z hlediska budoucího rozvoje velmi perspektivní, zejména díky turistickému ruchu, zájem o lezení na Ferratě a rozvoji cyklistiky.

Místo je a bude zejména po revitalizaci nábřeží obchodně zajímavé. V případě, že město Děčín zajistí nezbytné služby jako jsou záchody pro veřejnost a infocentrum v jiné budově, má možnost budovu prodat.

7. Rizika:

Povodně. Při rekonstrukci budovy je třeba brát na možnost povodní zřetel a používat materiály a technické vybavení, které budou co nejvíce odolávat vodě.

8. Závěr pracovní skupiny:

- a) Výhodná kupní cena
- b) Investice s ekonomickou perspektivou
- c) Ideální prostor pro infocentrum města
- d) Ideální prostor veřejné záchodky
- e) Při zadání architektonické soutěže na Labské nábř. může projektant objekt navrhnout jako zázemí pro Ferratu

- Investice 5 mil. je vratná ihned poté co se zadá architektonicko - urbanistická soutěž. Architekt nemusí složitě navrhovat zázemí pro Ferratu v takovém měřítku jako bez koupi tohoto domu. Tzn. je předpoklad, že investice do realizace revitalizace může být o několik mil. Kč nižší.

- Architekt díky tomu, že nemusí vytvářet v omezeném prostoru (vedle restaurace Burger Berg – v místě nástupiště na Ferratu) složitě komplexní zařízení (WC a Infocentrum nabídne tento dům), může tak složitou věc řešit bez limitů.

- Pokud by někdy došlo v budoucnu k nápadu a realizaci vytvořit na nábřeží plnou nebo částečnou pěší zónu, stane se místo jednou z hlavních tras, ale hlavně centrem dění v Děčíně. Vlastnit na Labském nábřeží budovu je lukrativní, ale hlavně velmi strategické.

- Již v současné době jsou si investoři vědomi lukrativnosti místa a předělávají budovy na ubytování (Penzion Via ferrata, Apartmány Děčín).

Nekoupit dům v této lokalitě by byla investiční a strategická chyba.

Nové skutečnosti:

- OMH obdržel od zprostředkovatele prodeje stavby, tj. FleurDeLis s.r.o., návrh kupní smlouvy k připomínkování

- OMH odeslal zprostředkovateli návrh kupní smlouvy s korekcemi

- OMH písemně informoval KSČM o schválení výkupu stavby do majetku města v ZM dne 23.09.2021 a zároveň sdělil, že zprostředkovateli byly zaslány korekce k návrhu kupní smlouvy

- dne 4.11.2021 OMH obdržel dopis KSČM, ve kterém sděluje nový průběh schvalování kupní smlouvy - tj., že nastaly změny statutárních zástupců vlastníka nemovitosti č.p. 318 a že v současné době došlo k zásadním změnám na trhu s nemovitostmi, a proto bude vypracován nový znalecký posudek, jenž bude reagovat na zmiňované změny na trhu s nemovitostmi. Z tohoto důvodu žádá o shovívavost se studiem návrhu kupní smlouvy - viz. příloha.

- OMH reagoval na dopis KSČM s tím, že statutární město Děčín mělo důvodné očekávání, že bude přistoupeno k uzavření kupní smlouvy a statutárnímu městu Děčín jako vlastníkovému pozemku, na nichž se nachází stavba, svědčí zákonné předkupní právo ke stavbě a toto právo hodlá plně využít. Zároveň bylo sděleno, že novou nabídku k odkupu bude nutno znovu projednat v orgánech města.

- KSČM zaslala dne 1.12.2021 dopis se sdělením nové nabídkové ceny k odkupu stavby č.p. 318 ve výši 6.470.000,00 Kč - viz. příloha

- OMH požádal KSČM o zaslání nového znaleckého posudku - nový znalecký posudek č. 5 442-50/2021 ze dne 10.10.2021- viz. příloha

- ve 12/21 sdělil katastrální úřad, že došlo ke sloučení pozemku p.č. 405/32 (vým. 16 m²) do pozemku p.č. 409 (vým. 110 m²) vše k.ú. Podmokly, tzn., že stavba č.p. 318 Labské nábřeží stojí na pozemku p.č. 409 o vým. 126 m² a na pozemku p.č. 410/4 o vým. 76 m² vše k.ú. Podmokly

- do jednání RM dne 11.01.2022 byl předložen materiál ve věci částečné revokace usnesení ve smyslu změny výše kupní ceny z původní částky 4.900.000,00 Kč na novou částku 6.470.000,00 Kč - materiál byl z jednání RM stažen, s tím, že vedení města bude jednat s KSČM ohledně ceny

- 21.02.2022 se uskutečnilo jednání vedení města s KSČM ve věci postupu výpočtu obvyklé ceny ve

znaleckém posudku č. 5 442-50/2021 ze dne 10.10.2021

- KSČM zaslala dopis ze dne 26.01.2022, ve kterém potvrzuje platnost nabídky ceny ve výši 6.470.000,00 Kč, včetně kompletního znaleckého posudku č. 5 442-50/2021 ze dne 10.10.2021 - viz. příloha

- OMH na základě pokynu radního ***** zaslal na KSČM žádost o písemné učinění nabídky nemovitosti v souladu s občanským zákoníkem, a to z toho důvodu, aby nedošlo ze strany KSČM k dalším možným změnám v nabídce nemovitosti

- 22.02.2022 zaslal zprostředkovatel prodeje stavby (realitní kancelář FleurDeLis s.r.o.) návrh kupní smlouvy - viz. příloha

- KSČM zaslala dne 23.02.2022 návrh na uzavření kupní smlouvy k nemovitosti za kupní cenu 6.470.000,00 Kč s tím, že nabídka platí pouze do 31.05.2022 - viz. příloha

Vyjádření:

Příloha: snimek.pdf

Komentář:

Příloha: puvodni nabidka.pdf

Komentář:

Příloha: znalecky posudek 5
362-32-2020.pdf

Komentář:

Příloha: znalecky posudek c.
1264-074-2021.pdf

Komentář:

Příloha: dopis KSCM - prubeh
schvalovani smlouvy.pdf

Komentář:

Příloha: nova nabidka - nova
cena.pdf

Komentář:

Příloha: novy znalecky posudek c.
5442-50-2021.pdf

Komentář:

Příloha: KSCM - potvrzeni vyssi
kupni ceny.pdf

Komentář:

Příloha: kompletne ZP c. 5
442-50-2021.pdf

Komentář:

Příloha: FleurDeLis s.r.o. - navrh
KS.pdf

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

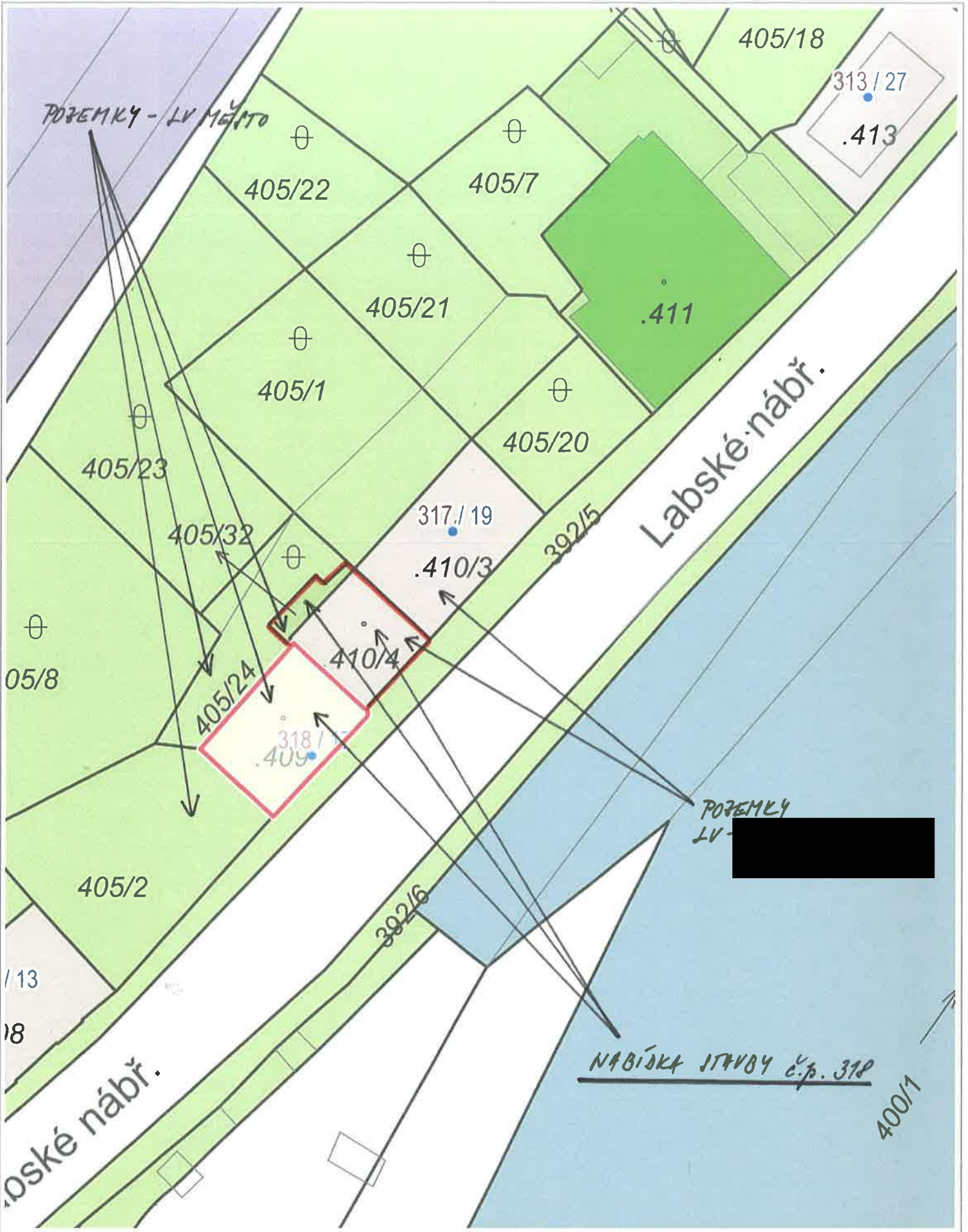
Komentář:

Příloha:

Komentář:

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Bc. František Kučera	OMH	16.3.2022 16:03 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Bc. Tomáš Brčák		23.3.2022 08:24 podepsáno	



Zprostředkovatel: FleurDeLis s.r.o. , IČ 09391487, se sídlem: Jesení 26, Čachrov, pověřená osoba:



STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN	549
Vytvořeno: 19.11.2020 v 08:23:40	Odbor
Č.j.: MDC/124935/2020 RR628240373CY	/PRIM
Listů: 1 Příloh: 0	
Druh: písemné	
	
M D C 5 2 6 0 7 7 6 8	

Statutární město Děčín

Mírové nám. 1175/5
405 38 Děčín IV

V Praze 16.11.2020

Nabídka nemovitosti k odkoupení

Vážení,

Jako výhradní zprostředkovatel prodeje nemovitosti :

Budova na adrese Labské nábřeží č.p.318/17, Děčín, forma využití: budova pro administrativu, zapsaná na LV 1825 vše v katastrálním území Podmokly obec Děčín pro katastrální úřad pro Ústecký kraj katastrální pracoviště Děčín

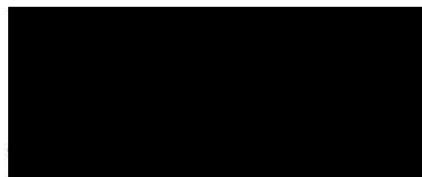
kteřá je majetkem KSČM Praha, si Vás dovoluji oslovit jakožto majitele pozemku, na kterém předmětná budova stojí, k jejímu odkoupení.

Prodejní cena budovy je: 4.900.000 Kč

Sdělte nám prosím neprodleně Vaše stanovisko k nabídce písemně na adresu majitele budovy:

KSČM Praha, Politických vězňů 9, 111 21 Praha 1.

Děkuji za spolupráci.



FleurDeLis s.r.o.

1
ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5 362-32/ 2020

o obvyklé ceně nemovitostí na LV č. 1825 a to administrativní budovy č.p. 318 na pozemku parc.č. 409 a z části na parc.č. 410 v k.ú. Podmolky v obci Děčín.

Objednatel posudku: Komunistická strana Čech a Moravy, Politických vězňů 1531/9
Nové Město, 110 000 Praha 1

Účel posudku: Zjištění obvyklé ceny nemovitého majetku pro převod
nemovitostí pro potřeby objednavatele

Posudek vypracoval:

- odvětví ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné, stavby průmyslové
- odvětví ceny a odhady movitostí, strojů a zařízení, vozidel, zemědělské a manipulační techniky
- odvětví ceny a odhady podniků, akcií, cenných papírů a ochranných známek
- Expert oceňování nemovitostí, certifikovaný CO ÚIS-č.106/21/QEN/2003.
- Autorizovaný inženýr pro pozemní stavby ČKAIT č.1102183
- Odhadce nemovitostí QON-certifikát

Datum místního šetření: 17.06.2020

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 16.06.2020

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 296/2007, zákona č. 183/2011, zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., vyhlášky MF ČR k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhlášky č.441/2014 Sb., vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb..

Zvláštní požadavky objednavatele: stanovit obvyklou cenu pro potřeby objednavatele.

Ve Veřovicích : 23.06.2020

Tento znalecký posudek obsahuje 45 stran včetně příloh je zpracován ve třech vyhotoveních z nichž se dvě předávají objednavateli.

1. N Á L E Z

1.1 Zadání znaleckého posudku

Zadáním znaleckého posudku je stanovit obvyklou cenu nemovitostí zapsaných na LV č. 1825 a to administrativní budovy č.p.318 na pozemcích parc.č.409 a 410- zastavěná plocha a nádvoří- jiní vlastníci v k.ú. Podmolky v obci Děčín.

1.2 Popis oceňovaných nemovitostí

V rámci tohoto znaleckého posudku je oceněna administrativní budova č.p. 318 na pozemcích parc.č. 409 a na části parc.č. 410 v k.ú. Podmolky v obci Děčín bez stavebních pozemků- jiní vlastníci. Nemovitosti se nachází v zastavěné části obce, po levé straně ulice Labské nábřeží ve směru z centra obce. Oceňovaná nemovitost je v rovinném terénu, napojena na veřejný vodovod, elektřinu, kanalizaci. Přístup a příjezd je po zpevněné komunikaci ulici Labské nábřeží. Administrativní budova byla postavena cca. v roce 1950 v roce 1977 byla provedena rekonstrukce a úprava vnitřních prostor na administrativní budovu, v roce 2010 byla provedena modernizace 3NP. Budova je využívána jako kanceláře a v 1NP je nebytový prostor, který je pronajatý a je v něm tiskařská dílna. Napojení na inženýrské sítě je přímo z ulice Labské nábřeží.

Stavební pozemky, na který je budova postavena jsou ve vlastnictví jiných vlastníků a to parc.č. 409 – zastavěná plocha a nádvoří je ve vlastnictví Statutárního města Děčín a pozemek parc.č. 410 – zastavěná plocha a nádvoří, na kterém z části stojí administrativní budova je ve vlastnictví [REDAKCE]

Město Děčín je statutárním městem s počtem 49 226 obyvatel dle aktuálního stavu. Vzhledem k tomu, že budova je z části pronajata a zbylé prostory lze pronajmout, bude použito ocenění kombinací nákladové a výnosové metody.

1.3. Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

1.3.1 Výpis z katastru nemovitostí LV č.1825.

1.3.2 Katastrální mapa.

1.3.3. Výsledky místního šetření spojené s prohlídkou nemovitosti.

1.3.7 Pro ocenění byl použit cenový předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, zákona č.121/2000 Sb., zákona č.237/2004 Sb., zákona č. 296/2007, zákona č. 183/2011, zákona č. 350/2012 Sb., zákona č.303/2013 Sb., vyhlášky MF ČR k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb..

1. 4. Metodika ocenění

Znalec pro zjištění obvyklé hodnoty nemovitostí na LV č. 1825 v obci Děčín použije: Ocenění dle věcnou hodnotou dle platného cenového předpisu - zákona č. 151/1997 Sb., Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 296/2007, zákona č. 183/2011, zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., vyhlášky MF ČR k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhlášky č. 199/2014 -zastavěná plocha a nádvoří Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/20019 Sb..

Zjišťování ceny se provádí metodikami, které jsou výše uvedeny a blíže popsány při použití konkrétní metodiky. Porovnávací metoda – porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji.

2. POSUDEK - ocenění nemovitostí

Posudek I. : Ocenění dle cenového předpisu.

Posudek II : Porovnávací způsob ocenění

Posudek III : Stanovení obvyklé ceny

2. POSUDEK I. - ocenění dle cenového předpisu

Ocenění nemovitostí je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 296/2007, zákona č. 183/2011, zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., vyhlášky MF ČR k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb..

V rámci tohoto znaleckého posudku budou oceněny tyto nemovitosti:

2.1 Administrativní budova č.p. 318 v obci Děčín § 12

2.2 Ocenění kombinací nákladové a výnosové metody § 31

2.1 Administrativní budova č.p. 318 v obci Děčín

§ 12

2.1.1 Popis budovy

Jedná se o administrativní budovu č.p. 318, která je postavena na pozemku parc.č. 409 a na části pozemku parc.č. 410 v k.ú. Podmolky v obci Děčín, je v rovinatém terénu, napojena na elektřinu, veřejný vodovod a kanalizaci. Byla postavena cca.v roce 1950 v roce 1977 byla provedena rekonstrukce a úprava vnitřních prostor na kanceláře. Jedná se o zděnou budovu s čtyř podlažní s mansardovou střechou v uliční zástavbě jako řadový objekt. V roce 2010 byla provedena modernizace 3NP kanceláří i sociálního zázemí. K datu šetření je budova využívána jako kanceláře a v 1NP je nebytový prostor pronajat a využíván jako tiskařská dílna.

2.1.2 Dispoziční a konstrukční řešení budovy

1. NP – přízemí má tyto prostory:

chodba, schodišťový prostor, dílna, předsíň, WC, kancelář- zasedačka.

2. NP - má tyto prostory:

Schodiště, chodba, předsíň, kuchyňka, zasedací místnost, kancelář, kancelář, sklad, umývárna, WC, balkón.

3.NP – má tyto prostory:

schodišťový prostor, chodba, kancelář, kancelář, WC, sprcha, sklad, kancelář, kancelář, balkón.

4.NP – podkroví má tyto prostory:

schodišťový prostor, chodba, kancelář, kancelář, WC, sklad, kancelář, kancelář, chodba, kancelář, kancelář, umývárna, sklad.

b) napojení budovy na inženýrské sítě

- studená voda : budova je napojena veřejného vodovodního řádu
- kanalizace : povrchové vody do veřejné kanalizace
- plynovodní příp. : není napojen
- elektropřípojka : napojena na rozvod el. energie

c) konstrukce budovy

Vysvětlivky k uvedeným znakům v ():

Pro výpočet koeficientu K4 a dále pro analytickou metodu opotřebení uvedl znalec při popisu jednotlivých konstrukcí a vybavení podle přílohy č. 2, tabulky vyhlášky č. 188/2019 Sb. zařazení dle standardnosti takto:

Standardní vybavení budov				
Č.pol.	Konstrukce a vybavení	Popis standardu	Zn.	Rok
1.	Základy	Betonové s izolací	S	1950
2.	Svislé konstrukce	Zdění	S	1950
3.	Stropy	Dřevěné s rovným podhledem	S	1950
4.	Krov, střecha	Dř.mansardová	S	1950
5.	Krytiny střech	Plechchová	S	1950

6.	Klempířské konstrukce	Z pozink. plechu	S	1950
7.	Úprava vnitřních povrchů	Vápenné štukové	S	1950
8.	Úprava vnějších povrchů	Vápenná dvouvrstvá	S	2000
9.	Vnitřní obklady	Keramické	S	1950
9.	Vnitřní obklady	Keramické	S	2010
10.	Schody	Železobetonové, lino	S	1950
11.	Dveře	Dřev. do ocel zárubní	S	1977
12.	Vrata	Neuvažuje se	-	-
13.	Okna	Dřevěná kaslová	S	1950
14.	Povrchy podlah	Betonové, lino, koberce	S	1977
15.	Vytápění	El. Přímotopy, akumulční	S	2010
16.	Elektroinstalace	220/380 V aut. jističe	S	1977
17.	Bleskosvod	Ano	S	1950
18.	Vnitřní vodovod	Ocelové trubky	S	1977
18.	Vnitřní vodovod	PVC trubky	S	2010
19.	Vnitřní kanalizace	PVC trubky	S	1977
20.	Vnitřní plynovod	Schází	C	-
21.	Ohřev vody	El.boiler	S	2010
22.	Vybavení kuchyní	Varič	S	2010
23.	Vnitřní hyg. Vybavení	WC, umývadla	S	1977
23.	Vnitřní hyg. Vybavení	WC, umývadla, sprcha	S	2010
24.	Výtahy	Schází	C	-
25.	Ost. individuální příklady	Požární hydrant, rozvody PC	S	2010

2.1.3 Výměry pro ocenění

a) výšky podlaží (m²)

- světlá výška 1NP	3,45m	výška pro OP 1NP	3,80m
- světlá výška 2NP	3,35m	výška pro OP 2NP	3,65m
- světlá výška 3NP	3,05m	výška pro OP 3NP	3,35m
- světlá výška 4NP	2,75m	výška pro OP 4NP	3,05m
- výška do hřebene	3,10m		

b) výpočet srovnávací roviny terénu

- viz příloha č.1 bod. č. 3 vyhlášky č. 457/2017 Sb.. Jedná se o rozdíl průměrné výšky terénu a dolní plochy podlahových konstrukcí 1 NP u stavby budovy.

$$SR = (+ 0,30 + 0,20 + 0,30 + 0,20) / 4 = + 0,25m$$

hloubka srovnávací roviny je + 0,25 což je vyšší než -0,8 m, z čehož vyplývá, že posuzované podlaží je

nadzemním podlažím

Srovnávací rovina bude započtena pod nepodsklepenou částí.

c) výpočet zastavěné plochy a obestavěných prostor (m³)

Pol.	Část stavby	Délka [m]	Šířka [m]	Výška [m]	ZP [m ²]	OP [m ³]
	1NP					
1.	Stavba	12,10	8,70	3,80	105,27	400,03
	Stavba	9,75	1,80	3,80	17,55	66,69

	Stavba	1,40	0,65	3,80	0,91		3,45
	Stavba	4,20	1,55	3,80	6,51		24,74
	Stavba	10,10	6,80	3,80	68,68		260,98
	1 NP celkem				198,92		755,88
	2NP						
2.	Stavba	12,10	8,70	3,65	105,27		384,24
	Stavba	9,75	1,80	3,65	17,55		64,06
	Stavba	1,40	0,65	3,65	0,91		3,32
	Stavba	4,20	1,55	3,65	6,51		23,76
	Stavba	10,10	6,80	3,65	68,68		250,68
	2 NP celkem				198,92		726,06
	3NP						
3.	Stavba	12,10	8,70	3,35	105,27		352,65
	Stavba	9,75	1,80	3,35	17,55		58,79
	Stavba	1,40	0,65	3,35	0,91		3,05
	Stavba	4,20	1,55	3,35	6,51		21,81
	Stavba	10,10	6,80	3,35	68,68		230,08
	3 NP celkem				198,92		666,39
	4NP						
4.	Stavba	12,10	8,70	3,05	105,27		321,07
	Stavba	8,70	5,15	3,05	44,81		136,66
	Stavba	6,50	5,85	3,05	38,03		115,98
	4 NP celkem				188,11		573,71
	Zastřešení						
5.	Stavba	12,10	8,70	3,10	105,27	½	163,17
	Stavba	8,70	5,15	3,10	44,81	½	69,46
	Stavba	6,50	5,85	3,10	38,03	½	58,95
	Zastřešení celkem				188,11		291,58
	OP celkem						3 013,62

2.1.4 Zjištění charakteru objektu

Posouzení oceňované stavby ve smyslu vyhl. č. 137/98 Sb., § 3, zda-li se jedná o budovu:

1. podmínka: Jako budova se oceňuje stavba, kterou nelze zařadit podle účelu jejich užití mezi stavby oceňované podle § 4 -11. Stavba, je využívána jako bytový dům a nebytový prostor.

vyhodnocení: **1. podmínka je splněna**

2. podmínka: Halou se rozumí stavba o jednom nebo více podlažích o velikosti každého prostoru min. 400 m³, činí více než 2/3 obestavěného prostoru stavby, zastavěná plocha haly činí min. 150 m², za svislé konstrukce vymezující vnitřní volné prostory se nepovažují vnitřní samostatné podpěrné tyčové prvky, sloupy piliře a svislé konstrukce nedosahující 1,70m.

vyhodnocení: Naše stavba má zastavěnou plochu větší než 150m², nemá prostor objektu přesahující 400 m³ obestavěného prostoru – podmínka není splněna.

2. podmínka není splněna

Závěr hodnocení

Na základě zjištěných skutečností lze konstatovat, že se jedná o stavbu, kterou lze zařadit pouze jako budovu, proto ji zařazují jako budovu a bude oceněna podle § 3 vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb. s využitím administrativní dle SKP 46.21.14.3.1 – budovy administrativní typu „F“, kde základní cena činí 2 807,-Kč/m³.

2.1.5 Výpočet průměrné výška a zastavěné plochy

Podlaží	ZP (m ²)	V (m)	V x ZP
1NP	198,92	3,80	755,88
2NP	198,92	3,65	726,06
3NP	198,92	3,35	666,39
4NP	188,11	3,05	573,71
Celkem	784,87		2 722,04
Prům.ZP	196,22	Prům.výška	3,47

2.1.6. OBJEMOVÉ PODÍLY a výpočet K₄

Kof. vybavení stavby			Výpočet					
Pol. Č.	Konstrukce a vybavení:	Provedení	Příl. 14	% pod	část. obj pol.	S T	Kof. Přepočtu	Po přepočtu
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	Betonové s izolací	0,060	100	0,06000	S	1,00	0,06000
2	Zdivo	Zděné	0,188	100	0,18800	S	1,00	0,18800
3	Stropy	Dřevěné s rovným podhledem	0,082	100	0,08200	S	1,00	0,08200
4	Střecha	Dř.mansardová	0,053	100	0,05300	S	1,00	0,05300
5	Krytina	Plechchová	0,024	100	0,02400	S	1,00	0,02400
6	Klempířské k.	Z pozink. plechu	0,007	100	0,00700	S	1,00	0,00700
7	Vnitřní omítky	Vápenné štukové	0,069	100	0,06900	S	1,00	0,06900
8	Fasádní omítky	Vápenná dvouvrstvá	0,031	100	0,03100	S	1,00	0,03100
9	Vnitřní obkl.	Keramické	0,021	70	0,01470	S	1,00	0,01470
9	Vnitřní obkl.	Keramické	0,021	30	0,00630	S	1,00	0,00630
10	Schody	Železobetonové, lino	0,030	100	0,03000	S	1,00	0,03000
11	Dveře	Dřev. do ocel zárubní	0,032	100	0,03200	S	1,00	0,03200
12	Vrata	Neuvažuje se	-	-	-	-	-	-
13	Okna	Dřevěná kaslová	0,054	100	0,05400	S	1,00	0,05400
14	Podlahy	Betonové, lino, koberce	0,031	100	0,03100	S	1,00	0,03100
15	Vytápění	El. Přímotopy, akumulární	0,047	100	0,04700	S	1,00	0,04700
16	Elektroinstalace	220/380 V aut. jističe	0,052	100	0,05200	S	1,00	0,05200
17	Bleskosvod	Ano	0,004	100	0,00400	S	1,00	0,00400
18	Vnitřní vod.	Ocelové trubky	0,033	70	0,02310	S	1,00	0,02310
18	Vnitřní vod.	PVC trubky	0,033	30	0,00990	S	1,00	0,00990

19	Kanalizace	PVC trubky	0,032	100	0,03200	S	1,00	0,03200
20	Plynovod	Schází	0,004	0	0,00000	C	-	0,00000
21	Ohřev TUV	El.boiler	0,021	100	0,02100	S	1,00	0,02100
22	Vybavení kuch.	Vaříč	0,018	100	0,01800	S	-	0,01800
23	Vnitřní hyg. zař.	WC, umývadla	0,038	70	0,02660	S	1,00	0,02660
23	Vnitřní hyg. zař.	WC, umývadla, sprcha	0,038	30	0,01140	S	1,00	0,01140
24	Výtah	Schází	0,013	0	0,00000	C	1,00	0,00000
25	Ostatní	Požární hydrant, rozvody PC	0,056	100	0,05600	S	1,00	0,05600
	K4							0,98300

2.1.7 Koeficienty

K_1 - koeficient přepočtu základní ceny, podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 10 činí:

$$K_1 = 0,9390$$

K_2 - koeficient přepočtu základní ceny, podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části se vypočte podle vzorce: $K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{PZP}$

$$K_2 = 0,92 + 6,60/196,22 = K_2 = 0,9536$$

K_3 - koeficient přepočtu základní ceny, podle průměrné výšky podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části se vypočte podle vzorce: $K_3 = 2,10/v + 0,30$

$$K_3 = 2,10 / 3,47 + 0,30 = K_3 = 0,9052$$

K_4 - koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce: $K_4 = 1 + (0,54 \times n)$ a činí: $K_4 = 0,9830$

K_5 - koeficient polohový uvedený v tabulce č.1 přílohy č. 20 a činí: $K_5 = 1,150$

K_i - koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 a činí: $K_i = 2,225$

2.1.8 Výpočet indexu trhu

I_T index trhu, který se určí podle vzorce: $I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right)$

Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	I.	Pozemek s nemovitou stavbou, rozdílní vlastníci pozemku a stavby	-0,03
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II.	Bez vlivů	0,00

5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	III.	Zóna se nízkým rizikem povodně – území tzv. 100 leté vody	0,95
	Hodnota P_i			-0,03
	Hodnota P_6			0,95
Index trhu $I_T = P_6 x \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,95 x 1,00 - 0,03 =$				0,922

2.1.8 Výpočet indexu polohy pro pozemek pod budovou výroby

I_p index polohy, který se určí podle vzorce: $I_p = P_1 x \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i\right)$

Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,65
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,08
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed obce	0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	V.	Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	-0,02
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200m	0,01
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	III.	Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	I.	Vlivy snižující cenu – stavba se nachází na dvou pozemcích různých vlastníků, před budovou není možnost parkování, dále se nachází v rozsáhlém chráněném území	-0,20
	Hodnota P_i			-0,03
	Hodnota P_1			0,65
Index trhu $I_p = P_1 x \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i\right) = 0,65 x 1,00 - 0,03 =$				0,631

2.1.9 Rekapitulace údajů

Administrativní budova č.p. 318 v obci Děčín			
budova §12 a přílohy č.8 vyhlášky č. 457/2017 Sb.		Typ „F“	
Základní cena dle typu „F“ z přílohy č.8	(ZC)	Kč/m ³	2 807,-
Obestavěný prostor budovy celkem	OP	M ³	3 013,62
Koeficient přepočtu podle druhu konstrukce	K ₁		0,9390
Koeficient přepočtu podle průměrné zast.plochy	K ₂		0,9536
Koeficient přepočtu podle průměrné výšky	K ₃		0,9052
Koeficient vybavení stavby	K ₄		0,9830
Koeficient polohový	K ₅		1,150
Koeficient změny cen staveb	K _i		2,225

2.1.10 Výpočet základní ceny upravené

$$ZC\dot{U} = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i =$$

$$= 2\,807 \times 0,9390 \times 0,9536 \times 0,9052 \times 0,9830 \times 1,150 \times 2,225 = \underline{5\,722,69 \text{ Kč/m}^3}$$

2.1.11 Stáří, životnost, opotřebení

a) stáří stavby

stavba pochází z roku 1950 – SB = 2020 - 1950 = 70 roků

b) životnost

výpočet celkové životnosti Z:

- ZZdle vyhl. č. 188/2019 Sb. 100 roků
 - S2020 - 1950 = 70 roků
 - - TTdle tabulky č. 4. 8. skript pro ZZ = 100 r 60 roků
 - Q 90%
- $$Z = S + TT * Q / 100 = 70 + 60 * 90 / 100 = \dots\dots\dots 124 \text{ roků}$$

Ve výpočtu bude tedy použita celková životnost stavby. Při výpočtu opotřebení analytickou metodou bude bráno stáří jednotlivých konstrukcí a objemové podíly jednotlivých konstrukcí, které byly přepočteny.

c) opotřebení

Výpočet opotřebení je proveden podle přílohy č. 21 vyhlášky č. 188/2019 Sb.
Znalec použije analytickou metodu opotřebení z důvodu, že stavba je po částečné modernizaci stavby.

Celkové opotřebení budovy v % je vypočteno podle vzorce: $\sum_{i=1}^n \left(\frac{B_i}{C_i} \times 100 A_i \right)$

TABULKA ANALYTICKÉHO VÝPOČTU OPOTŘEBENÍ:

Pol. Č.	Konstrukce a vybavení:	Uprav Podíl po přepočtu	Přepočt. Podíl A	Stáří B	Život. Prvku C	Opotřeb. B/C	Přepočt. Opotř. A*B/C
(1)	(2)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
1	Základy	0,06000	0,06104	70	150	0,46666	0,02849
2	Zdivo	0,18800	0,19125	70	130	0,53846	0,10298

3	Stropy	0,08200	0,08342	70	120	0,58333	0,04866
4	Střecha	0,05300	0,05392	70	120	0,58333	0,03145
5	Krytina	0,02400	0,02442	70	80	0,87500	0,02137
6	Klempířské konstr.	0,00700	0,00712	70	80	0,87500	0,00623
7	Vnitřní omítky	0,06900	0,07019	70	80	0,87500	0,06142
8	Fasádní omítky	0,03100	0,03154	20	50	0,40000	0,01262
9	Vnitřní obkl.	0,01470	0,01495	70	50	1,00000	0,01495
9	Vnitřní obkl.	0,00630	0,00641	10	50	0,20000	0,00128
10	Schody	0,03000	0,03052	70	120	0,58333	0,01780
11	Dveře	0,03200	0,03255	43	80	0,53750	0,01750
12	Vrata	-	-	-	-	-	-
13	Okna	0,05400	0,05493	70	80	0,87500	0,04806
14	Podlahy	0,03100	0,03154	43	80	0,53750	0,01695
15	Vytápění	0,04700	0,04781	10	50	0,20000	0,00956
16	Elektroinstalace	0,05200	0,05290	43	50	0,86000	0,04594
17	Bleskosvod	0,00400	0,00407	70	50	1,00000	0,00407
18	Vnitřní vod.	0,02310	0,02350	43	50	0,86000	0,02021
18	Vnitřní vod.	0,00990	0,01007	10	50	0,20000	0,00201
19	Kanalizace	0,03200	0,03255	43	60	0,71666	0,02333
20	Plynovod	0,00000	0,00000	0	0	0,00000	0,00000
21	Ohřev TUV	0,02100	0,02136	10	40	0,25000	0,00534
22	Vybavení kuch.	0,01800	0,01831	10	30	0,33333	0,00610
23	Vnitřní hyg. zař.	0,02660	0,02706	43	50	0,86000	0,02327
23	Vnitřní hyg. zař.	0,01140	0,01160	10	50	0,20000	0,00232
24	Výtah	0,00000	0,00000	0	0	0,00000	0,00000
25	Ostatní	0,05600	0,05697	10	50	0,20000	0,01139
	Celkem	0,98300	1,00000				0,58330

Opotřebením analytickou metodou $A = 0,58330 * 100 = \underline{58,330 \%}$

2.1.12 Výpočet ceny administrativní budovy č.p. 318

- výchozí ceny stavby budovy

$$CN = ZCU \times OP = 5\,722,69 \times 3\,013,62 = \dots\dots\dots \underline{17\,246\,013,04 \text{ Kč}}$$

- odpočet opotřebením

$$A = 58,330\%$$

$$O = CN \times A / 100 = 17\,246\,013,04 \times 58,330 / 100 = \dots\dots\dots \underline{10\,059\,599,40 \text{ Kč}}$$

- cena ke dni odhadu (CC)

$$CC = CN - O$$

$$CC = 17\,246\,013,04 - 10\,059\,599,40 = \dots\dots\dots \underline{7\,186\,413,64 \text{ Kč}}$$

- cena stavby nákladovým způsobem upravena dle vzorce:

$$CS = CS_N \times PP$$

$$CS = 7\,186\,413,64 \times 0,922 \times 0,631 = \dots\dots\dots \underline{4\,180\,926,10 \text{ Kč}}$$

Cena administrativní budovy č.p. 318 v obci Děčín na pozemku parc.č. 409 a části pozemku parc.č. 410- jiných vlastníků v k.ú. Podmolky, dle § 12 vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb. činí: 4 180 926,10 Kč

2.2 Kombinace nákladového a výnosového ocenění

§ 31 a 32

2.2.1 Popis

Dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění se dle § 31 a 32 – ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu se oceňuje stavba jejíž cena se určí nákladovým způsobem podle § 12:

- a) - pokud k datu ocenění je celá stavba pronajata .
- b) – je částečně pronajata, jde-li o stavbu, nebo její převažující část typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9.
- c) – není stavba pronajata, ale jde o stavbu typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 a její stavebně technický stav pronajmutí umožňuje.

Nájemné za nepronajaté plochy se určí ve výši obvyklého nájemného. Nelze-li pro účel užití stavby obvyklé nájemné v místě objektivně zjistit, ocení se tato stavba nákladovým způsobem podle části třetí hlavy I.

Dle §32 se cena zjištěná výnosovým způsobem vypočte podle vzorce:

$$CV = \frac{N}{p} \times 100$$

Kde : CV – cena zjištěná výnosovým způsobem

N – roční nájemné upravené podle následujících odstavců

p – míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 22 u staveb s víceúčelovým užitím se použije míra kapitalizace podle převažujícího účelu užití, jsou-li podíly účelu užití shodné a míra kapitalizace rozdílná, použije se vyšší míra kapitalizace.

Roční nájemné se zjistí z nájemní smlouvy, nebo z jiných dokladů o placení nájemného. Nejsou-li doklady o placení nájemného k dispozici, nebo je-li v nich nájemné nižší než obvyklé, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny podle §2 odst.1 zákona. Výše obvyklého nájemného musí být prokazatelně zdůvodněna. Roční nájemné je součinem nájemného za všechny podlahové plochy stavby v průběhu posledních 12 měsíců. Celková podlahová plocha stavby se určí jako součet výměr podlahových ploch jednotlivých podlaží v členění podle účelu užití, přičemž se do ní nezapočítávají podlahové plochy společných prostor staveb, jako jsou chodby, schodiště apod., pokud nejsou uvedeny v nájemní smlouvě. Celková podlahová plocha se sníží o podlahovou plochu nepronajatých prostor, jejichž stavebně technický stav neumožňuje užívání, nebo jejich stavebně technické provedení je speciální, v místě není předpoklad jejich pronajmutí a to pouze na základě průkazného zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis těchto prostor. K jednotlivým pronajatým plochám v členění podle podlaží se uvede výše nájemného za m².

Roční nájemné za celou stavbu podle odstavců 2 se sníží o 40% a o nájemné z pozemků, je-li stavba samostatnou nemovitou věcí, popřípadě je-li součástí práva stavby. Pokud nájemné z pozemku nebylo sjednáno nebo pokud je stavba součástí pozemku, sníží se o 5% z ceny pozemku, určené podle cenové mapy stavebních pozemků, nebo podle § 4 odst.1. Při výpočtu se vychází pouze ze skutečně

zastavěných ploch stavbami oceňovanými podle § 31 odst.1. Přitom platí, že celková výše odpočtu nesmí být vyšší než 50% z ročního nájemného podle odst.2.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užítkovosti, je proveden jednoduchým způsobem stanovením výnosové hodnoty tj. kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu podle vzorce: výnosová hodnota = stabilizovaný výnos * 100% úroková míra kapitalizace. Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu budou úroky stejné jako roční výnos z nemovitostí.

Nemovitost bude pronajímána za účelem dosažení trvale odčerpateľného výnosu, který je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů – nákladů vynaložených provozováním a pronajímáním objektu. Výnosová hodnota pak vyjadřuje tzv. „věčnou rentu“ nemovitostí (stavby a pozemku). Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby. Pro vyjádření „věčné renty“ je tedy nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl ukládán kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov, nebo na obnovu staveb po skončení její životnosti. Důležitým faktorem je volba úrokové míry kapitalizace, která vychází z možného průměrného bezrizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu s přihlédnutím k druhu nemovitostí, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi. Nájemné pro výpočet výnosů je rovněž podstatným činitelem. Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu je pouze čisté nájemné bez úhrad za plnění a služby s užíváním.

Vzhledem k tomu, že v našem případě oceňovaná nemovitost je z části pronajata, bude proveden dopočet pronajimatelných ploch, kde bude vycházeno z obvyklého nájemného v obci obdobných pronajatých ploch dle nabídek. Pro výpočet výnosové hodnoty bude použito výše sjednaného nájmu, náklady budou sníženy o 40% z ceny nájmu, srážka 5% z ceny stavebního pozemku nebude použita, neboť naše nemovitost je na pozemcích jiných vlastníků. Tyto nesmí být vyšší než 50% z ročního nájemného.

2.2.2. Zatřídění pro potřeby ocenění:

Druh objektu:.....	administrativní budova
Základní míra kapitalizace dle příl.č. 22.....	6,5%
Úprava kapitalizace pro budovy s více účelovým užitím.	0,0 %
Míra kapitalizace dle příl.č.22:	6,5%

2.2.3 Výpočet podlahové – užitné plochy a sjednaných nájmu dle smlouvy:

V této části bude proveden výpočet podlahové užitné plochy kancelářských prostor v budově, které nejsou pronajaty včetně příslušenství a společných prostor.

Výpočet užitné plochy INP:

chodba	6,80m ²
schodiště	7,09m ²
tiskařská dílna.....	64,97m ²
sklad	6,46m ²
WC	1,07m ²
kancelář	19,05m ²
<u>kuchyňka</u>	<u>11,07m²</u>
<u>INP celkem:</u>	<u>116,51m²</u>

Pronajatá plocha INP tiskařské dílny celkem: $64,97 + 6,46 + 1,07 = \underline{72,50m^2}$

Nepronajatá plocha INP kancelář celkem : $116,51 - 72,50 = \underline{44,01m^2}$

Výpočet užité plochy 2NP:

chodba	8,03m ²
schodiště	8,22m ²
předsíň	3,81m ²
zasedací místnost	50,13m ²
kuchyňka	13,22m ²
kancelář	17,33m ²
kancelář	17,22m ²
sklad	10,73m ²
umyvárna	3,82m ²
WC	1,58m ²
<u>2NP celkem:</u>	<u>134,10m²</u>

Výpočet užité plochy 3NP:

chodba	12,35m ²
schodiště	8,24m ²
kancelář	17,23m ²
kancelář	37,01m ²
kancelář	11,32m ²
kancelář	17,28m ²
kancelář	16,89m ²
sklad	14,39m ²
sprcha	3,65m ²
WC	1,37m ²
<u>3NP celkem:</u>	<u>139,73m²</u>

Výpočet užité plochy 4NP :

chodba	6,35m ²
schodiště	8,74m ²
kancelář	18,09m ²
kancelář	20,35m ²
chodba	8,12m ²
kancelář	8,56m ²
kancelář	11,34m ²
kancelář	17,07m ²
kancelář	16,85m ²
sklad	6,37m ²
umyvárna	3,86m ²
WC	1,40m ²
<u>4NP celkem:</u>	<u>127,10m²</u>

Užitná plocha kancelářských prostor celkem: 1NP + 2NP + 3NP + 4NP = 44,01 + 134,10 + 139,73 + 127,10 = 444,94m²

2.2.4 Obvyklé nájemné obdobných kancelářských prostor v obci dle nabídek:

Děčín - kancelářské prostory:	110m ²	118,18 Kč/m ²	13 000,- Kč/měsíc
Děčín - kancelářské prostory:	97m ²	103,09 Kč/m ²	10 000,- Kč/měsíc
Děčín - kancelářské prostory:	100m ²	70,00 Kč/m ²	7 000,- Kč/měsíc
Děčín - kancelářské prostory:	62m ²	90,00 Kč/m ²	5 580,- Kč/měsíc
Děčín - kancelářské prostory:	162m ²	100,00 Kč/m ²	16 200,- Kč/měsíc
Průměr:	106,20m²	96,25 Kč/m²	<u>10 356,00 Kč/měsíc</u>

Obvyklé nájemné kancelářských prostor v obci, bylo zjištěno dle aktuálních nabídek a činí ve výši 108,65 Kč/m²/měsíc. Celková užitná plocha kancelářských prostor celkem činí: 444,94m²

$$444,94 * 96,25 \text{ Kč} = \underline{42\,825,48 \text{ Kč/m}^2, /\text{měsíc}}$$

Nájem za tiskařskou dílu za užitnou plochu 72,50m² činí dle smlouvy 496,55 Kč/m²/rok, to je 36 000,-Kč/rok

Nájem za bilbord na fasádě budovy činí dle smlouvy 10 000,-Kč/rok

Odpočet 5% z ceny ceny stavebního pozemku se v našem případě nebude odpočítat, neboť nemovitost se nachází na pozemcích jiného vlastníka.

2.2.5 Výpočet čistého zisku z obvyklého nájemného za pronajaté prostory :

Obvyklé nájemné kancelářských prostor celkem: 42 825,48 * 12 =	513 905,70 Kč
Nájemní tiskařské dílny celkem: 72,50 * 496,55 =	36 000,00 Kč
<u>Nájem za reklamní bilbord celkem: =</u>	<u>10 000,00 Kč</u>
Dosažitelné nájemné prostor celkem:	559 905,70 Kč
- náklady z ceny nájmu 40%: 559 905,70 * 40/100 =	-223 962,28 Kč
- náklady z ceny pozemku-5%: =	-0,00 Kč
roční zisk :	<u>335 943,42 Kč</u>

Maximální výše odpočtu dle § 32 odst.5 činí: 559 905,70 * 50% = 279 952,85 Kč –nižší jak roční zisk nebude použito

Míra kapitalizace 6,5%

2.2.4 Výpočet výnosové hodnoty :

$$CV = \frac{N}{p} \times 100$$

Dle § 32 se výnosový způsob vypočte podle vzorce:

Kde: CV – cena zjištěna výnosovým způsobem

N – roční nájemné upravené podle následujících odstavců

p – míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 22

$$CV = \frac{335\,943,42}{6,5} \times 100 = \dots\dots\dots 4\,306\,966,92 \text{ Kč}$$

Cena výnosovým způsobem nemovitostí administrativní budovy č.p. 318 v obci Děčín, dle § 32 po zaokrouhlení dle § 50 vyhlášky č. 441/2013 Sb., vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb. činí:
 4 306 966,92 Kč

2.2.5 Ocenění kombinací nákladového a výnosového ocenění :

Skupina analýzy rozvoje nemovitosti dle přílohy č. 23, tabulky č. 1:

Jedná se o skupinu D- bez zásadních změn- stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti.

Ocenění nákladovým způsobem: CN = 4 180 926,10 Kč

Ocenění výnosovým způsobem: CV = 4 306 966,92 Kč

Rozdíl: R = - 126 040,82 Kč

Výpočet dle přílohy č. 23, tabulky č. 2 – skupina D:

CV x 1,05 = 4 306 966,92 x 1,05 = 4 522 315,27 Kč

Cena kombinací nákladovým a výnosovým způsobem nemovitostí administrativní budovy č.p. 318 v obci Děčín, dle § 32 po zaokrouhlení dle § 50 vyhlášky č. 441/2013 Sb., vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb. činí: 4 522 315,27 Kč

Zjištěna cena nemovitosti na LV č. 1825 administrativní budovy č.p. 318 bez stavebních pozemků – jiní vlastníci v k.ú. Podmolky v obci Děčín, ke dni odhadu, podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhlášky MF k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb. činí:.. 4 522 320,- Kč

POSUDEK II: Porovnávací způsob ocenění

3.1 Popis

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, obecně např. druhu, účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení atd. Specifická kritéria jsou u nemovitostí, které nelze vyrábět sériově a přemísťovat je.

Platí, že obecná cena CO se zjistí vynásobením časové ceny CČ (reprodukční cena snížená o opotřebení - věcná hodnota) průměrným koeficientem prodejnosti KP v daném místě a čase podle vztahu:

$$CO = CČ * KP$$

Koeficient prodejnosti je definován jako poměr mezi zprůměrovanými skutečně dosaženými prodejními cenami a časovými cenami věcí určitého, resp. srovnatelného typu v rozhodné době a v rozhodném místě. Matematicky je koeficient prodejnosti definován vztahem:

$$KP = \frac{\text{průměrná cena prodejní}}{\text{průměrná cena časová}} = \frac{\Sigma \text{ cen prodejních}}{\Sigma \text{ cen časových}}$$

Cílem srovnávací metody je, aby odhadce se znalostí trhu nemovitostí v daném místě a čase zvolil přiměřené srovnávací objekty a na základě uskutečněných prodejů z vypočtené ceny časové a výnosové přiměřeně odvodil srovnávací cenu oceňované nemovitosti.

Cílem tohoto posudku je seřadit alespoň 3 nemovitostí přibližně stejné velikosti a vyhodnotit minimální a maximální cenu, průměrnou cenu nemovitostí. Jelikož není známá prokazatelná cena, za kterou by byl v daném místě v nedávné minulosti realizovány převody obdobných nemovitostí stejného charakteru a velikostí, konstrukčního provedení, provádí se srovnávací vyjádření hodnoty nemovitostí, která dle metodiky je určena propočtem z věcné ceny nemovitosti s odrazem její skutečné ceny z hlediska situování, trhu nemovitostí a dalších faktorů.

Porovnávací hodnota nemovitostí se obecně zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji nebo koupěmi v daném místě a čase, tedy porovnáním již sjednaných cen obdobných nemovitostí v obci, nebo ve srovnatelných obcích, při čemž se vychází se shodného nebo srovnatelného účelu užití, z obdobné polohy a případně stavebně technického stavu nebo připravenosti.

Pokud informace o realizovaných prodejkách chybí, nebo jsou nedostupné, je možné obvyklou cenu stanovit na základě porovnání s cenami obdobných nemovitostí v obci, nebo srovnatelných obcí, získaných z inzerce a nabídek realitních kanceláří. V principu se jedná o vyhodnocení trhu s nemovitými věcmi srovnatelnými svým charakterem, se shodným nebo srovnatelným účelem užití v dané lokalitě nebo případně urbanisticky a demograficky srovnatelné lokalitě.

V další části posudku bude provedena porovnávací metoda obdobných objektů v obci a blízkém okolí, dle realitních prodejů. Bude použito srážky ve výši -10% z důvodu, že se jedná o nabízené ceny, nikoliv prodejní ceny a dále dalších koeficientů.

3.2. Výpočet podlahové plochy budovy:

Užitná plocha kancelářských a provozních prostor celkem: $1NP + 2NP + 3NP + 4NP = 116,51 + 134,10 + 139,73 + 127,10 = \dots\dots\dots 517,44 \text{ m}^2$

Pro porovnávací metodu bude použito užitné podlahové plochy o výměře: 517,44m².

3.3. Porovnávací metoda rodinného domu č.p. 29 v obci Šenov u Nového Jičína

Vysvětlivky:

- LN – lokalita nemovitosti
- UP- užitná plocha v m²
- ZP- zastavěná plocha pozemku v m²
- PC- požadovaná cena v Kč
- JC- jednotková cena v Kč/m²
- K1 – redukce pramene ceny
- K2 – lokalita porovnávací nemovitosti
- K3 – velikost objektu užitná plocha
- K4 – provedení a vybavení
- K5 – celkový stav posuzované nemovitosti
- K6 – vliv pozemku

K7 – úvaha zpracovatele ocenění

KC – koeficient celkem

UP- upravená jednotková cena

N	UP	P	PC	JC	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	UP
Děčín	1200	377	15000000	12500,0	0,9	1,0	0,9	1,0	0,9	0,7	0,9	0,46	5 750,00
Děčín	700	274	18000000	25714,29	0,9	0,95	0,95	0,9	0,9	0,7	0,9	0,42	10 800,00
stí n/L	450	226	9000000	20000,00	0,9	1,0	1,02	1,0	0,9	0,7	0,9	0,52	10 400,00
stí n/L	240	88	4500000	18750,00	0,9	1,0	1,05	1,0	0,95	0,7	0,9	0,57	10 687,50
stí n/L	225	86	3950000	17555,56	0,9	1,0	1,05	1,0	0,9	0,7	0,9	0,54	9 480,00
Průměrná cena – Kč/m ²													9 423,50
odlahová – užitná plocha v m ²													517,44
Porovnávací hodnota v Kč													4 876 095,84

Porovnávací hodnota nemovitostí na LV č. 1825 – administrativní budova č.p. 318, bez stavebního pozemku- jiní vlastníci v k.ú. Podmolky v obci Děčín, dle porovnávacího způsobu oceňovaných nemovitostí s přihlédnutím ke zjištěným skutečnostem po zaokrouhlení činí k datu ocenění ve výši..... 4 876 100,- Kč

POSUDEK IV.: Stanovení obvyklé ceny

4.1. Závěrečné vyhodnocení:

Znalec měl za úkol zjistit obvyklou cenu nemovitých věcí na LV č. 1825 a to administrativní budovy č.p. 318 bez stavebních pozemků- jiný vlastník v k.ú. Podmolky v obci Děčín. Ke zjištění obvyklé ceny ve 2 posudcích, znalec provedl zjištění dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb. porovnávací způsob ocenění, stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí. Pro přehlednost uvedu závěry zjištění z jednotlivých posudků.

5.1.1) Ocenění dle cenového předpisu

Posudek č. I - ocenění dle cenového předpisu LV č. 1825 – administrativní budovy č.p. 318 v obci Děčín činí:

Cena administrativní činí: 4 190 930,- Kč

5.1.2) Ocenění dle cenového předpisu

Posudek č. I - ocenění dle cenového předpisu LV č. 1825 – administrativní budovy č.p. 318 v obci Děčín kombinací nákladového a výnosového ocenění činí:

Cena kombinace nákladového a výnosového ocenění činí:
..... 4 522 320,- Kč

5.1.2) Porovnávací způsob ocenění

Posudek II - ocenění porovnávacím způsobem na LV č. 1825 – administrativní budovy č.p. 318 v obci Děčín činí:

Porovnávací ocenění činí:..... 4 876 100,- Kč

5.1.3) Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí na LV č. 1825

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí na LV č. 1825 – administrativní budovy č.p. 318 bez stavebních pozemků jiní vlastníci v k.ú. Podmolky v obci Děčín:

Znalec stanovuje odborným odhadem obvyklou cenu nemovitých věcí na LV č. 1825 v obci Děčín, která ke dni ocenění činí ve výši: 4 880 000- Kč.

Slovy: Čtyřimiliónyosmsetosmdesáttisíckorunčeských

Ve Veřovicích 23.06.2020

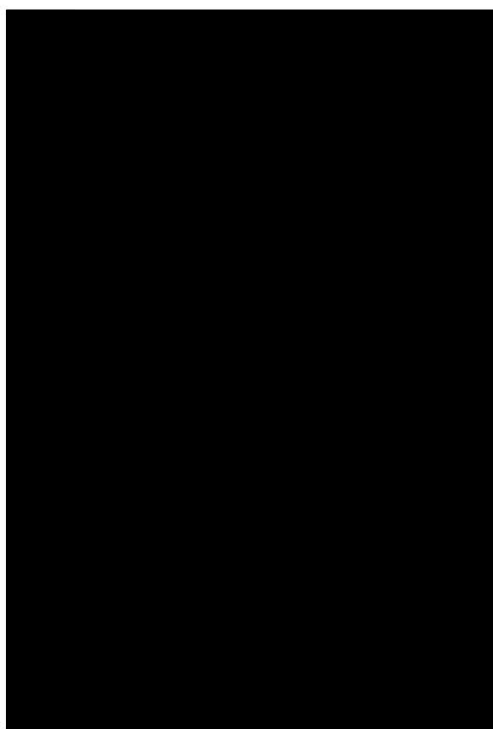


ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č. j. Spr. 2968 / 98 pro základní obor ekonomika, stavebnictví, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné, stavby průmyslové.
Ze dne 28.3.2003 pod č.j. Spr 1921/2003 pro základní obor ekonomika ceny a odhady movitostí, strojů a zařízení, vozidel, zemědělské a manipulační techniky.

Znalecký posudek byl zapsán pod č. 5362 – 32 / 2020 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 41 / 2020 podle připojené likvidace.

Ve Veřovicích dne 23.06.2020



Přílohy:

1. Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1825, informace o pozemcích.
2. Katastrální mapa.
3. Nájemní smlouvy.
4. Nabídkové cena nájmu.
5. Nabídkové ceny budov.
6. Fotodokumentace.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.06.2020 00:00:00

Okres: CZ0421 Děčín
Kat.území: 625141 PodmoklyObec: 562335 Děčín
List vlastnictví: 1825

V kat. území jsou pozanky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Komunistická strana Čech a Moravy, Politických vězňů 1531/9, Nové Město, 11000 Praha 1		00496936	
B Nemovitosti			
Stavby			
Typ stavby			
Část obce, č. budovy	Způsob využití Na parcele	Způsob ochrany	
Děčín IV-Podmokly, č.p. 318	adminis.	409, LV 10001	rozsáhlé chráněné území
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu			
C Věcná práva zatěžující nemovitostí v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu			
D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu			
Plomby a upozornění - Bez zápisu			
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu			

Listina

o Hospodářská smlouva ze dne 1990 o převodu vlastnictví nár. majetku.

POLVZ:126/1990

Z-7000126/1990-502

Pro: Komunistická strana Čech a Moravy, Politických vězňů 1531/9,
Nové Město, 11000 Praha 1

RČ/IČO: 00496936

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhотовeno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 30.06.2020 11:44:24

Podpis, razítko:

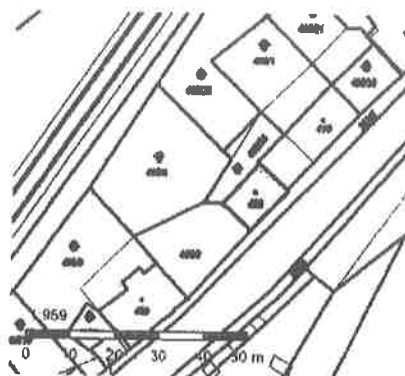
Řízení PÚ:

2. 7. 2020

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 409/2
Obec: Děčín (562335)Z
Katastrální území: Podmokly (62514)
Číslo LV: 10001
Výměra [m²]: 110
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku: č. p. 31B



Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště DěčínZ.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 02.07.2020 09:00:00.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřičký a katastrálníZ

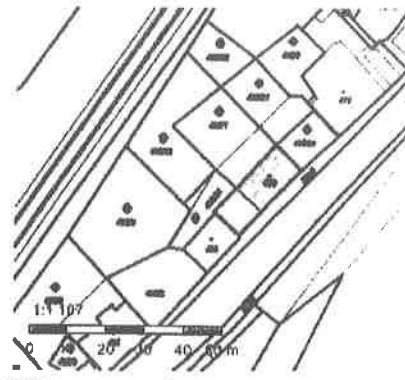
Verze aplikace 5.6.3 build 0

2. 7. 2020

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [410](#)
 Obec: [Děčín \[562335\]](#)
 Katastrální území: [Podmokly \[625141\]](#)
 Číslo LV: [6527](#)
 Výměra [m²]: 215
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list:
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

**Součástí je stavba**

Budova s číslem popisným: [Děčín IV-Podmokly \[407259\]](#); č. p. 317; objekt k bydlení
 Stavba stojí na pozemku: p. č. [410](#)
 Stavební objekt: [č. p. 317](#)
 Ulice: [Labské nábř.](#)
 Adresní místa: [Labské nábř. 317/19](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

2/3

1/3

Způsob ochrany nemovitosti

rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

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

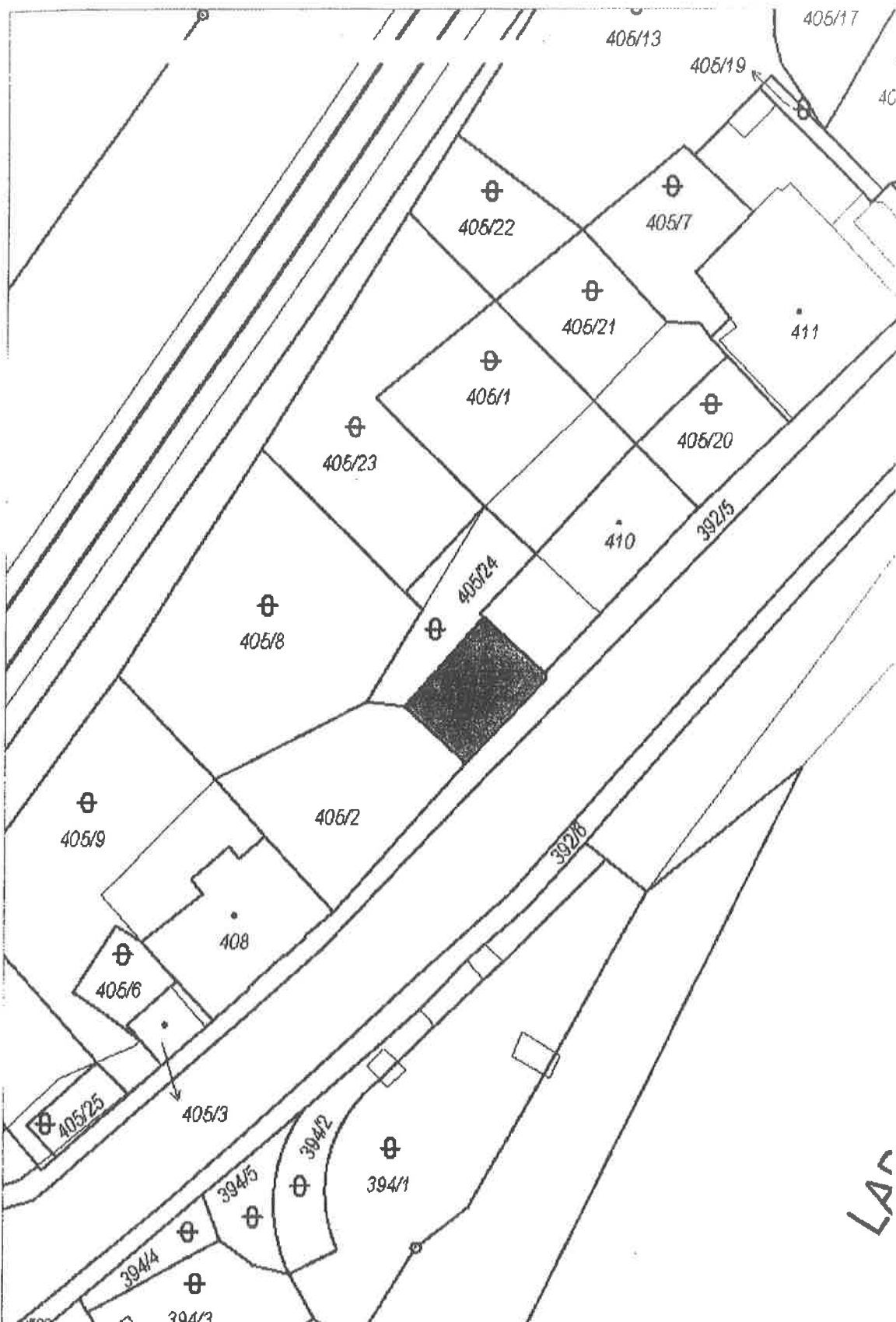
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 02.07.2020 11:00:00.

© 2004 - 2020 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#)

Verze aplikace 5.6.3 build C

2. 7. 2020

Publikace dat ISKN Tisk - Os :312ms, 220 prvků.



Smlouva o nájmu

podle ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku
mezi

1. **KSČM** Komunistickou stranou Čech a Moravy
sídlem Politických vězňů 1531/9, Praha 1, PSČ 111 21
IČ 00496936
DIČ CZ00496936
zastoupenou předsedou OV KSČM Děčín [redacted] a místopředsedou OV KSČM
Děčín [redacted]
(dále také jen „pronajímatel“)

a

2. **Společnost:**
[redacted]
IC 76435075
DIČ -----

(dále také jen „nájemce“)

společně také „smluvní strany“

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy nacházející se v Děčíně IV., Labské nábřeží č. p. 318/17.
2. V přízemí (vpravo) budovy specifikované v předchozím odstavci se nachází dvě místnosti,
3. o celkové výměře 72,4 m² (dále jen „nebytové prostory“). Nemovitost je v Děčíně IV., Labské nábřeží 318/17.
4. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát nebytové prostory nájemci do nájmu.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do nájmu nebytové prostory, a to se všemi součástmi a příslušenstvím (dále také jen „předmět nájmu“).
2. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vázící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektřiny, tepla), a to včetně práva vstupu k nebytovému prostoru hlavním vchodem do nemovitosti a práva přístupu k nemovitosti po pozemku.
3. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle předchozího odstavce.
4. Nájemce nebytové prostory se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a náhradu nákladů v souladu s článkem IV. této smlouvy.
5. O předání a převzetí nebytových prostor sepíší smluvní strany protokol.

III.

Účel nájmu

1. Účelem nájmu je umožnit nájemci užívat nebytový prostor pro provozování vlastní kanceláře, dílny a prodejny. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a stavebním určením, a to po celou dobu smluvního vztahu.

2. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, to platí, i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.

IV.

Výše nájemného, jeho splatnost a způsob placení

1. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nájemné včetně nákladů za služby související s nájmem, které smluvní strany sjednaly ve výši **496,55 Kč (čtyři-sta-devadesát-šest korun českých padesát-pět haléřů)** za m² ročně, tj. celkem **36.000,- Kč (slovy třicet-šest-tisíc korun českých)**.
2. Nájemné včetně souvisejících služeb za kalendářní měsíc ve výši **3.000,- Kč (slovy tři-tisíce korun českých)** je splatné nejpozději do druhého měsíce čtvrtletí po částce **9.000,- Kč** do 15. dne kalendářního měsíce, a to na bankovní účet pronajímatele číslo účtu u **1234431/0100 Komerční banka, a.s. Na Příkopě 33 čp. 969, Praha 1, PSČ 114 07**. Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na účet.
3. Náklady za související služby s nájmem jsou náklady na vodné a stočné, skladování a zajištění odvozu odpadu (dále jen „náklady za služby“), odvozené ze skutečných nákladů na tyto služby vynaložených pronajímatelcem v bezprostředně předcházejícím období podle poměru užívané plochy.
4. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2019 oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 15. února příslušného roku, jinak toto právo zaniká.
5. Účastníci se dohodli na úpravě nájemného v závislosti na indexu růstu spotřebitelských cen vždy, když dojde ke změně cen jednotlivých komodit na základě indexu cen nájemného za nebytové prostory pro město Děčín za předcházející kalendářní rok, publikovaného Českým statistickým úřadem. Úpravu cen provedou účastníci dodatkem k této smlouvě, který navrhne pronajímatel.
6. Pronajímatel si vyhrazuje právo jednostranně upravit výši úhrady nákladů za služby související s nájmem spojené, pokud
 - a) po uplynutí jednoho roku trvání nájmu zjistí, že došlo ke zvýšení skutečných nákladů na tyto služby,
 - b) dojde-li kdykoliv ke zvýšení jednotkových cen nákladů dle čl. IV., odst. 3
 Nově stanovenou výši těchto úhrad se pronajímatel zavazuje nájemci písemně oznámit.
7. Ocitne-li se nájemce v prodlení s placením nájemného a úhrad za služby s nájmem spojené, zavazuje se zaplatit pronajímateli úrok z prodlení z dlužné částky ve výši 0,05% za každý den prodlení.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
 - a) řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné a náklady za služby;
 - b) užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
 - c) v pronajímaných prostorách platí zákaz vstupu a chovu domácích zvířat;
 - d) pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
 - e) nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu (vymalování místností, mytí oken, čištění podlahových krytin včetně koberců, praní záclon);

- f) provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku 5 000.-Kč; k provedení těchto oprav nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele;
 - g) provést změnu předmětu nájmu pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a na svůj náklad;
 - h) umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
 - i) provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob;
 - j) dodržovat opatření pronajímatele regulující a vstup osob do objektu pronajímatele,
 - k) v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak.
2. Pronajímatel je povinen:
- a) předat nájemci nebytový prostor ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu;
 - b) provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize nebytového prostoru, jeho součástí a příslušenství;
 - c) provádět opravy nebytového prostoru nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě.

VI.

Doba nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává ode dne 1. listopadu 2018 na dobu neurčitou.
2. Nájem končí:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran;
 - b) písemnou výpovědí doporučeným dopisem druhé smluvní straně, přičemž výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po podání výpovědi na poštu a činí tři měsíce.
3. V případě, že nájemce bude jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo nákladů za služby, je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět ve výpovědní lhůtě, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po podání výpovědi na poštu a která činí 1 kalendářní měsíc.
4. V případě, že pronajímatel podstatným způsobem poruší své povinnosti z této smlouvy, je nájemce oprávněn smlouvu vypovědět ve výpovědní lhůtě, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po podání výpovědi na poštu a která činí 1 kalendářní měsíc.
5. Je-li nájem sjednán na dobu neurčitou, je kterýkoliv z účastníků oprávněn smlouvu vypovědět. Výpověď nemusí být odůvodněna; to neplatí, má-li strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
6. Výpověď musí být písemná a nejde-li o výpověď podle odstavce 5, musí v ní být uveden důvod, jinak je neplatná. Nájem zaniká uplynutím výpovědní doby, která se sjednává v trvání tři měsíců, a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po podání výpovědi na poštu. Je-li však dána výpověď z důvodů prodlení s placením nájemného či úhrad za služby s nájmem spojené, činí výpovědní doba jeden měsíc.
7. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu předmět nájmu nebo trpí-li jeho užívání takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda anebo mu hrozí značná škoda. Nájemní vztah pak zaniká dnem následujícím po dni, kdy je podána výpověď na poštu k doručení nájemci.
8. Při skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat vyklizený pronajímateli ke dni skončení nájmu, a to ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Zanikne-li nájem odstoupením od smlouvy podle odstavce 5, je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli do 5 (pět) dnů od zániku nájmu.

9. Ocení-li se nájemce v prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu, zavazuje se zaplatit pronajímateli vedle sjednaného nájemného smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného měsíčního nájemného dle čl. IV. odst. č. 2. Právo pronajímatele požadovat náhradu škody tím není dotčeno.
10. Přesáhne-li prodlení nájmu s vyklizením a předáním předmětu nájmu dobu 30 (třiceti) dnů, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu sám vyklidit a věci nalézající se v předmětu nájmu vhodným způsobem uskladnit. Nájemce je povinen v takovém případě uhradit náklady s tím spojené. Po šesti měsících uskladnění vyklizených věcí je pronajímatel oprávněn tyto věci zlikvidovat popř. rozprodat a uhradit náklady s vyklizením a skladováním věcí.
11. Má-li nájemce na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele v pronajatých nebytových prostorách sídlo své společnosti, toto sídlo své společnosti na adrese těchto pronajatých nebytových prostor ukončí a převede na jinou adresu ke dni ukončení nájmu.
12. V případě, že nájemce nesplní svou povinnost dle odst. č. 11 do deseti dnů od ukončení nájmu nebytových prostor, náleží pronajímateli smluvní pokuta ve výši 200.000,- Kč (slovy dvě-stě-tisíc Kč).

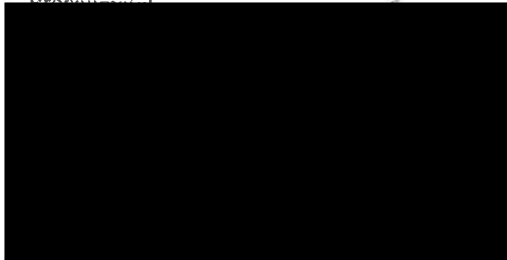
VII.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími, vše v platném a účinném znění.
2. Smlouva byla vypracována ve třech vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 2 výtisky a nájemce 1 výtisk.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určité, vážné a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.
4. Nedílnou součástí této smlouvy je ověřená kopie výpisu z obchodního rejstříku nájemce (živnostenského listu), inventární seznam zařízení a protokol o předání nebytových prostor.

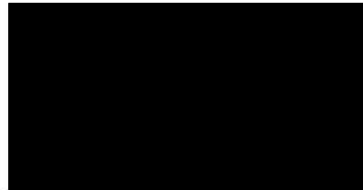
V Děčíně dne: 9. října 2018

Pronajímatel



V Děčíně dne: 9. října 2018

Nájemce:



Darothore a.s., vedená Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16459,
místo podnikání: Kubánské nám. 1391/11, Praha 10, PSČ 100 00
doručovací adresa: Bozděchova 97/2, Ústí nad Labem, PSČ 400 01
zastoupena členem představenstva
Kontaktní osoba [REDAKCE]

IČ 247 30 963

Bankovní spojení: ČSOB Ústí nad Labem
(dále jen "nájemce")

DIČ CZ247 30 963

č. ú.: 243 383 704 / 0300

a

(dále jen "pronajímatel **Komunistická strana Čech a Moravy**, IČ 00496936
Politických vězňů 1531/9
1100 00 Praha

1100 00 Praha

kteou zastupuje Okresní Výbor KSČM, p. [REDAKCE]

Doručovací adresa: Labské nábřeží 318/17, 405 02 Děčín 2

Bankovní spojení: Komerční banka a. s. č. ú.: 1234431/0100
")

u z a v ř e l y níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU

I.

PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Pronajímatel, jako její vlastník, tímto pronajímá nájemci nemovitost specifikovanou (část nemovitosti specifikované) v příloze k této smlouvě (dále jen "předmět nájmu") a nájemce si ji od pronajímatele najímá za účelem provozování reklamní činnosti v podobě umístění reklamních zařízení specifikovaných uvedením druhu, počtu a umístění v příloze této smlouvy (dále jen "reklamní zařízení"), za podmínek touto smlouvou stanovených.
2. Nájemce je oprávněn předmět nájmu dále pronajmout.

II.

PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Nájemce umístí reklamní zařízení na předmětu nájmu na vlastní náklady. Pronajímatel zajistí nájemci na jeho vyzvání zpřístupnění té části předmětu nájmu, která bude dotčena pracemi prováděnými pro naplnění účelu této smlouvy. Nájemce má právo počet umístěných reklamních zařízení snížit. O odstranění reklamního zařízení a stejně tak o jeho opětovném umístění je nájemce povinen písemně informovat pronajímatele do 7 dnů od provedení těchto činností.
2. Nájemce se zavazuje udržovat svá reklamní zařízení v řádném stavu a provádět odpovídající údržbu. Reklamy, realizované nájemcem na předmětu nájmu, budou obsahově a graficky v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
3. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat udržování předmětu nájmu a jeho okolí v řádném stavu tak, aby reklamní činnost nájemce nebyla ohrožována či nebyla snižována její účinnost, zejména aby nebyla snížena viditelnost reklamních zařízení.
4. Pronajímatel je oprávněn provádět nutné opravy a údržbu na předmětu nájmu a v jeho okolí s tím, že zahájení takové činnosti včas oznamuje nájemci. Pokud by bylo zřejmé, že tato činnost znemožní nájemci užívat předmět nájmu způsobem sjednaným, je pronajímatel povinen písemně oznámit tuto skutečnost nájemci nejméně 14 dní před zahájením oprav nebo údržby. Toto ustanovení se netýká havarijních případů, které je nezbytné řešit okamžitě. Pro případ nesplnění uvedené povinnosti je pronajímatel povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 150,- Kč za každý případ porušení. Tím není dotčeno právo nájemce na náhradu vzniklé škody.
5. Pronajímatel se zavazuje informovat s dostatečným předstihem nájemce o chystané stavební činnosti třetích osob v nejbližším okolí předmětu nájmu, pokud o ní bude vyzkoumán jako účastník řízení, a dále informovat nájemce o průběhu řízení týkajících se takové činnosti. Pokud se bude pronajímatel v takových probíhajících řízeních jako účastník v jakékoli formě vyjadřovat, bude tak činit v souladu se zájmy nájemce.
6. Znemožní-li pronajímatel nebo třetí osoba nájemci užívání pronajatého místa nebo užívání reklamního zařízení (např. omezením přístupu), nebo dojde-li v průběhu trvání smluvního vztahu k odstranění některého reklamního zařízení, je nájemce oprávněn neplatit nájemné po dobu, po kterou trvá

- nemožnost provozování reklamního zařízení, nebo po kterou je zařízení odstraněno, resp. sjednané nájemné se snižuje o poměrnou část připadající na reklamní zařízení, které nebylo možné provozovat a počet dnů, po který nebylo možné provozovat reklamní činnost sjednaným způsobem.
7. Pronajímatel neodpovídá za škodu na majetku nájemce, která bude způsobena třetí osobou. Stejně tak nájemce neodpovídá za škody na majetku pronajímatele způsobené třetí osobou. Účastníci smlouvy odpovídají za škody způsobené porušením jejich právních povinností.
 8. Potřebné stavební povolení, které zajistil pronajímatel, je vedeno na stavebním úřadě v Děčíně pod č.j.: OSU/16828/2011/SV a jeho platnost je neomezená
 9. Nájemce je oprávněn zřídit na předmětu nájmu u reklamních zařízení osvětlení, pokud je tak sjednáno v příloze k této smlouvě. V takovém případě pronajímatel vyvíjí součinnost k tomu, aby bylo osvětlení technicky zabezpečeno, např. umožní připojení reklamních zařízení na jeho elektrickou síť, dá souhlas k připojení samostatného elektroměru apod. Způsob úhrady plateb za spotřebovanou elektrickou energii bude sjednán ve zvláštní příloze, která bude obsahovat též popis osvětlení reklamního zařízení.
 10. Nájemce se zavazuje po skončení platnosti této smlouvy odstranit na vlastní náklady umístěná reklamní zařízení a uvést předmět nájmu do původního stavu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a charakteru reklamních zařízení, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
 11. Nájemce má uzavřené pojištění odpovědnosti za škodu podnikatele vzniklou jiné osobě úrazem nebo nemocí této osoby, poškozením, zničením nebo pohřešování věcí, kterou má tato osoba ve vlastnictví nebo v užívání.
 12. Nájemce uvědomí včas pronajímatele formou e-mailu nebo SMS o manipulaci na reklamní ploše.
 - 13.

III. NÁJEMNÉ

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné za skutečně umístěné reklamní zařízení ve výši specifikované v příloze k této smlouvě.
2. Nájemné je splatné ve dvou pololetních splátkách ve výši jedné poloviny ročního nájemného, vždy k 30.6. a 31.12. kalendářního roku za který se nájemné platí, a to formou uvedenou v příloze této smlouvy.
3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu není veřejným prostranstvím (jeho součástí) ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, a že tedy obec nebude vybírat resp. nájemce nebude povinen platit poplatek za zvláštní užívání veřejného prostranství spočívající v umístění reklamních zařízení. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu není v obecně závazné vyhlášce obce, která stanoví zavedení poplatků, určen jako místo, které je v obci považováno za veřejné prostranství. Pokud se tato prohlášení ukážou jako nesprávná, zavazuje se pronajímatel zaplatit nájemci v plné výši poplatek za užívání veřejného prostranství (předmětu nájmu) vyměřený obcí resp. příslušným úřadem za celou dobu trvání nájemní smlouvy.
4. Stane-li se předmět nájmu veřejným prostranstvím v průběhu trvání smluvního vztahu, je pronajímatel povinen tuto skutečnost oznámit nájemci do 30 dnů ode dne, od kterého je předmět nájmu za veřejné prostranství považován. Neučiní-li tak, je povinen zaplatit nájemci v plné výši poplatek za užívání předmětu nájmu vyměřený obcí resp. úřadem za dobu trvání nájemní smlouvy.

IV. VÝHRADNÍ PRÁVO NÁJEMCE

1. Pronajímatel se zavazuje, že na předmětu nájmu a v jeho okolí v rozsahu vlastnického práva pronajímatele neumožní umístění jiných reklamních zařízení než zařízení nájemce. Pronajímatel se zavazuje neprodleně oznámit nájemci, že třetí osoba porušuje jeho práva nájemce dle této smlouvy, a takový zásah třetí osoby neprodleně odstranit.
2. V případě porušení některé z povinností pronajímatele dle předchozího odstavce je pronajímatel povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši jednoho ročního nájmu.

V. ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY

1. Pronajímatel i nájemce mohou od této smlouvy odstoupit, jestliže druhá strana hrubým způsobem porušuje některé smluvní ustanovení. Pro pronajímatele je důvodem k odstoupení především opakované prodlení nájemce s placením nájemného delší než 60 dní. Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy zejména pokud
 - a) dojde k porušení ust. čl. IV. této smlouvy,
 - b) bude pohled na některé reklamní zařízení i částečně omezen více než 10 dní,
 - c) bude s přihlédnutím ke všem okolnostem zřejmé, že nájemce nemůže získat povolení úřadů potřebná k realizaci reklamní činnosti,
 - d) nebo pokud bude nařízeno odstranění některého reklamního zařízení.

2. Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem doručení oznámení o odstoupení druhé smluvní straně. V případě uvedeném pod písm. b) není nájemce povinen platit nájemné po dobu, po kterou je pohled na reklamní zařízení omezen. Odstoupí-li nájemce od smlouvy v důsledku porušení smlouvy ze strany pronajímatele, je pronajímatelem povinen nahradit nájemci vzniklou škodu, spočívající zejména v neúčinně vynaložených investicích do výroby a umístění reklamního zařízení.

VI. TRVÁNÍ SMLOUVY

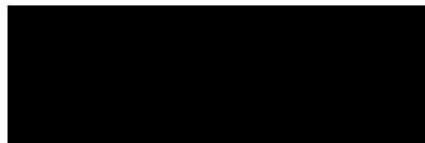
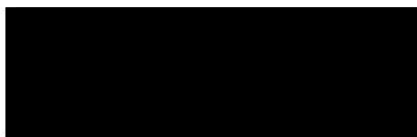
Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou 5 let s tím, že pokud nebude v této lhůtě ukončena některým ze způsobů předpokládaných smlouvou nebo zákonem, prodlužuje se o další dva roky. Pokud nejpozději 2 měsíce před ukončením dvouletého období neodešle některá ze smluvních stran oznámení druhé straně o tom, že nemá zájem na dalším trvání smlouvy, prodlužuje se smlouva o další 2 roky, a to opakovaně.

VII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Další vztahy z této smlouvy vyplývající a v této smlouvě výslovně neupravené se řídí příslušnými právními předpisy, zejména zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato smlouva může být doplňována či změněna pouze formou písemných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právní nástupce obou smluvních stran v plném rozsahu. Ukončením podnikatelské činnosti nájemce tato smlouva zaniká.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti prvním dnem v měsíci po instalaci reklamního zařízení.
5. Podpisem této smlouvy zaniká nájemní smlouva mezi nájemcem a pronajímatelem ze dne 20. 6. 2011.
6. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.

V Děčíně dne 28. 1. 2016

V Praze dne 28. 1. 2016



Příloha č. 1

k nájemní smlouvě uzavřené mezi společností Darothore a.s. jako nájemcem
a KSCM jako pronajímatelem.

Předmět nájmu kde bude reklamní zařízení umístěno

budova č.p. 318 na pozemku p.č. 409, Labské nábřeží 17 v k.ú. Podmokly, okr. Děčín

Reklamní zařízení, nájemné

druh: billboard jednostranný
počet ploch: 1
rozměr: 5,1 x 2,4m

výše ročního nájemného za 1 reklamní zařízení
půlroční nájemné

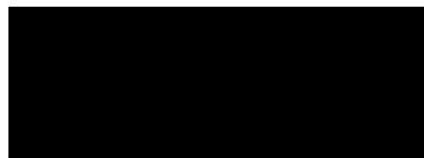
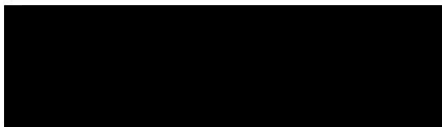
10 000,- Kč
5 000,- Kč

Forma placení nájemného

Pronajímatel fakturuje pololetně.

V Děčíně dne 28. 1. 2016

V Praze dne 28. 1. 2016



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ NEMOVITOSTI

číslo položky: 1264 - 074/2021

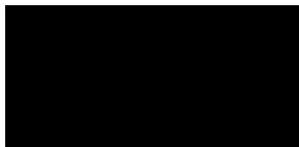
Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovité věci



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovité věci na LV č. 1825, budovy č.p. 318, ul. Labské nábřeží 17, Děčín IV-Podmokly v k.ú. Podmokly v sídelní části obce mezi Děčínem I a Děčínem IV, při nábřežní komunikaci levého břehu řeky Labe, bez pozemku na jiných LV, dvou rozdílných vlastníků parcel zastavěné plochy

Znalec:



Zadavatel:

Statutární Město Děčín, odbor místního hospodářství, odd. nakládání s majetkem obce, RČ/IČO: 00261238, [redacted]
Mírové náměstí 1175/5
405 02 Děčín IV-Podmokly

OBVYKLÁ CENA URČENÁ	5 300 000 Kč
--------------------------------	---------------------

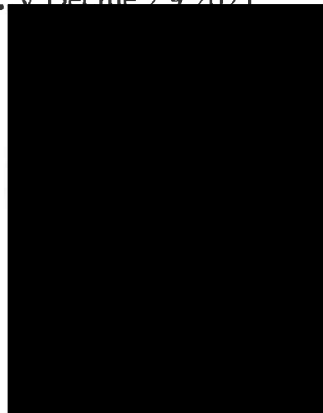
Počet stran: 67

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 30.8.2021

Vyhotoveno: V Děčíně 2.9.2021



Statutární město Děčín

Od bor místního hospodaření

Mírové náměstí 1175/5

405 38 Děčín

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN	549
Vytvořeno: 04.11.2021 v 12:57:42	Odbor OMH
Čj: MDC/118022/2021	
Listů: 0 Příloh: 3	
Druh: elektronické	
Pracovní kopie	

K čj. MDC/6358/2021

V Praze dne 4. listopadu 2021

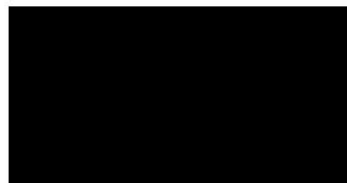
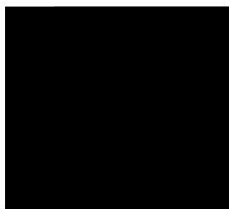
Průběh schvalování Kupní smlouvy k nemovitosti č.p. 318, Labské nábřeží, Děčín IV sdělení

Vážení,

Vzhledem ke změně statutárních zástupců vlastníka nemovitosti čp. 318, Labské nábřeží, Děčín IV a v současné době k zásadním změnám na trhu s nemovitostmi si Vás dovoluji požádat o shovívavost se studiem Návrhu kupní smlouvy a vypracováním nového znaleckého posudku, jenž bude reagovat na výše zmiňované změny na trhu s nemovitostmi.

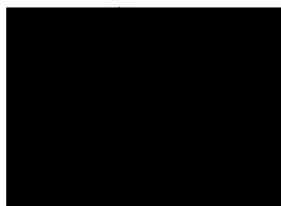
Jakmile bude z naší strany vše objasněno, budete o dalším postupu informováni.

Děkuji za pochopení a s přáním hezkého dne



místopředsedkyně ÚV KSČM pro ekonomiku

Vypracoval:



Statutární město Děčín
Od bor místního hospodaření
Mírové náměstí 1175/5
405 38 Děčín

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN	549
Vytvořeno: 02.12.2021 v 11:01:09 Čj.: MDC/128900/2021	Odbor: OMH
Listů: 0 Příloh: 3 Druh: elektronické	

Pracovní kopie

K čj. MDC/6358/2021

Vážení,

Na Váš dopis ze dne 23. 11. 2021 Vám sděluji:

Z naší strany Vás můžeme ubezpečit, že v jednání o smlouvě, je náš úmysl smlouvu uzavřít, a právě proto Vám ihned sdělujeme všechny okolnosti o nichž jsme se dozvěděli a o nichž by jste také měli vědět i Vy a mohli se o nich sami přesvědčit.

V žádném případě není na místě hovořit o tom, že z naší strany chceme jednání ukončit. Ba naopak je výše již uvedeno, máme zájem v jednání pokračovat a smlouvu uzavřít.

Dále si Vás dovoluji ubezpečit, že Vám v žádném případě nechceme uzmout či Vás zkrátit na Vašem předkupním právu.

Závěrem našeho stručného zdůvodnění tohoto postupu Vás chceme upozornit na ustanovení Vámi zmiňovaných ustanovení občanského zákoníku, ale i ustanovení § 220 a § 221 trestního zákoníku, kdy jsme my smluvně převzali důležitou povinnost nezpůsobit škodu při opatrování nebo spravování cizího majetku.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, že se při správě cizího majetku musíme chovat jako řádný hospodář a se znalostí všech skutečností, které byly v průběhu jednotlivých jednání zjištěny, a že byt byly zaslány další vyšší nabídky na odkup nemovitosti na adrese Labské nábřeží 318, IV Děčín, činíme na základě našeho zájmu pokračovat v jednání a uzavřít smlouvu kupní k této nemovitosti ve výši znaleckého posudku ze dne 10. 10. 2021 ve výši 6.470.000,- Kč.

Jsme při našem rozhodnutí srozuměni se skutečností, že tato nová nabídky k odkupu a využití Vašeho předkupního práva, bude muset být opětovně projednána v orgánech města.

V případě Vašeho zájmu, jsme připraveni Vám opětovně poskytnout i tento znalecký posudek.

Předpokládáme, že naše jednání chápete a Vaše rozhodnutí nám sdělíte v co možná nejkratší době.

S přáním hezkého dne

V Praze dne 1. prosince 2021

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5 442-50/ 2021

o obvyklé ceně nemovitostí na LV č. 1825 a to administrativní budovy č.p. 318 na pozemcích parc.č. 409, parc.č. 410/4 a 405/32 v k.ú. Podmolky v obci Děčín.

Objednatel posudku: Komunistická strana Čech a Moravy, Politických vězňů 1531/9
Nové Město, 110 000 Praha 1

Účel posudku: Zjištění obvyklé ceny nemovitého majetku pro převod
nemovitostí pro potřeby objednavatele

Posudek vypracoval: [redacted] znalec v oboru ekonomika, stavebnictví,

- odvětví ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné, stavby průmyslové
- odvětví ceny a odhady movitostí, strojů a zařízení, vozidel, zemědělské a manipulační techniky
- odvětví ceny a odhady podniků, akcií, cenných papírů a ochranných známek
- Expert oceňování nemovitostí, certifikovaný CO ÚIS-č.106/21/QEN/2003.
- Autorizovaný inženýr pro pozemní stavby ČKAIT č.1102183
- Odhadce nemovitostí QON-certifikát

Datum místního šetření: 29.09.2021

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 29.09.2021

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb., vyhlášky č. 441/2013 Sb., MF ČR k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění vyhláška č. 488/2020 Sb..

Zvláštní požadavky objednatele: stanovit obvyklou cenu pro potřeby objednavatele.

Ve Veřovicích : 10.10.2021

Tento znalecký posudek obsahuje 43 stran včetně příloh je zpracován ve třech vyhotoveních z nichž se dvě předávají objednavateli.

1. N Á L E Z

1.1 Zadání znaleckého posudku

Zadáním znaleckého posudku je stanovit obvyklou cenu nemovitostí zapsaných na LV č. 1825 a to administrativní budovy č.p.318 na pozemcích parc.č.409, 410/4 a 405/32 - zastavěná plocha a nádvoří- jiní vlastníci v k.ú. Podmolky v obci Děčín.

1.2 Popis oceňovaných nemovitostí

V rámci tohoto znaleckého posudku je oceněna administrativní budova č.p. 318 na pozemcích parc.č. 409, parc.č. 410/4 a parc.č. 405/32 v k.ú. Podmolky v obci Děčín bez stavebních pozemků- jiní vlastníci. Nemovitosti se nachází v zastavěné části obce, po levé straně ulice Labské nábřeží ve směru z centra obce. Oceňovaná nemovitost je v rovinatém terénu, napojena na veřejný vodovod, elektřinu, kanalizaci. Přístup a příjezd je po zpevněné komunikaci ulici Labské nábřeží. Administrativní budova byla postavena cca. v roce 1950 v roce 1977 byla provedena rekonstrukce a úprava vnitřních prostor na administrativní budovu, v roce 2010 byla provedena modernizace 3NP. Budova je využívána jako kanceláře a v INP je nebytový prostor, který je pronajatý a je v něm tiskařská dílna. Napojení na inženýrské sítě je přímo z ulice Labské nábřeží.

Stavební pozemky, na který je budova postavena jsou ve vlastnictví jiných vlastníků a to parc.č. 409 a 405/32 – zastavěná plocha a nádvoří je ve vlastnictví Statutárního města Děčín a pozemek parc.č. 410/4 – zastavěná plocha a nádvoří, na kterém z části stojí administrativní budova je ve vlastnictví

Město Děčín je statutárním městem s počtem 48 594 obyvatel dle aktuálního stavu. Vzhledem k tomu, že budova je z části pronajata a zbylé prostory lze pronajmat, bude použito ocenění kombinací nákladové a výnosové metody.

1.3. Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

1.3.1 Informace o parcelách a budově.

1.3.2 Katastrální mapa.

1.3.3.Výsledky místního šetření spojené s prohlídkou nemovitosti.

1.3.4 Pro ocenění byl použit cenový předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb. vyhlášky MF ČR k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, vyhláška č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění včetně novely vyhlášky č. 488/2020 Sb..

1. 4. Metodika ocenění

Znalec pro zjištění obvyklé hodnoty nemovitostí na LV č. 1825 v obci Děčín použije: Ocenění dle věcnou hodnotou dle platného cenového předpisu - - Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb. vyhlášky MF ČR k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, vyhláška č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění včetně novely vyhlášky č. 488/2020 Sb..

Zjišťování ceny se provádí metodikami, které jsou výše uvedeny a blíže popsány při použití konkrétní metodiky. Porovnávací metoda – porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji.

2. POSUDEK - ocenění nemovitostí

Posudek I. : Ocenění dle cenového předpisu.

Posudek II : Porovnávací způsob ocenění

Posudek III : Stanovení obvyklé ceny

2. POSUDEK I. - ocenění dle cenového předpisu

Ocenění nemovitostí je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb. vyhlášky MF ČR k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, vyhláška č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění včetně novely vyhlášky č. 488/2020 Sb..

V rámci tohoto znaleckého posudku budou oceněny:

2.1 Administrativní budova č.p. 318 v obci Děčín § 12

2.2 Ocenění kombinací nákladové a výnosové metody § 31

2.1 Administrativní budova č.p. 318 v obci Děčín

§ 12

2.1.1 Popis budovy

Jedná se o administrativní budovu č.p. 318, která je postavena na pozemku parc.č. 409, 405/32 a 410/4 v k.ú. Podmolky v obci Děčín, je v rovinatém terénu, napojena na elektřinu, veřejný vodovod a kanalizaci. Byla postavena cca.v roce 1950 v roce 1977 byla provedena rekonstrukce a úprava vnitřních prostor na kanceláře. Jedná se o zděnou budovu s čtyř podlažní s mansardovou střechou v uliční zástavbě jako řadový objekt. V roce 2010 byla provedena modernizace 3NP kanceláří i sociálního zázemí. K datu šetření je budova využívána jako kanceláře a v 1NP je nebytový prostor pronajat a využíván jako tiskařská dílna.

2.1.2 Dispoziční a konstrukční řešení budovy

1. NP – přízemí má tyto prostory:

chodba, schodišťový prostor, dílna, předsíň, WC, kancelář- zasedačka.

2. NP - má tyto prostory:

Schodiště, chodba, předsíň, kuchyňka, zasedací místnost, kancelář, kancelář, sklad, umývárna, WC, balkón.

3.NP – má tyto prostory:

schodišťový prostor, chodba, kancelář, kancelář, WC, sprcha, sklad, kancelář, kancelář, balkón.

4.NP – podkroví má tyto prostory:

schodišťový prostor, chodba, kancelář, kancelář, WC, sklad, kancelář, kancelář, chodba, kancelář, kancelář, umývárna, sklad.

b) napojení budovy na inženýrské sítě

- studená voda : budova je napojena veřejného vodovodního řádu
- kanalizace : povrchové vody do veřejné kanalizace
- plynovodní příp. : není napojen
- elektropřípojka : napojena na rozvod el. energie

c) konstrukce budovy

Vysvětlivky k uvedeným znakům v ():

Pro výpočet koeficientu K4 a dále pro analytickou metodu opotřebení uvedl znalec při popisu jednotlivých konstrukcí a vybavení podle přílohy č. 2, tabulky vyhlášky č. 488/2020 Sb. zařazení dle standardnosti takto:

Standardní vybavení budov				
Č.pol.	Konstrukce a vybavení	Popis standardu	Zn.	Rok
1.	Základy	Betonové s izolací	S	1950
2.	Svislé konstrukce	Zdění	S	1950
3.	Stropy	Dřevěné s rovným podhledem	S	1950
4.	Krov, střecha	Dř.mansardová	S	1950
5.	Krytiny střech	Plechchová	S	1950

6.	Klempířské konstrukce	Z pozink. plechu	S	1950
7.	Úprava vnitřních povrchů	Vápenné štukové	S	1950
8.	Úprava vnějších povrchů	Vápenná dvouvrstvá	S	2000
9.	Vnitřní obklady	Keramické	S	1950
9.	Vnitřní obklady	Keramické	S	2010
10.	Schody	Železobetonové, lino	S	1950
11.	Dveře	Dřev. do ocel zárubní	S	1977
12.	Vrata	Neuvažuje se	-	-
13.	Okna	Dřevěná kaslová	S	1950
14.	Povrchy podlah	Betonové, lino, koberce	S	1977
15.	Vytápění	El. Přímotopy, akumulční	S	2010
16.	Elektroinstalace	220/380 V aut. jističe	S	1977
17.	Bleskosvod	Ano	S	1950
18.	Vnitřní vodovod	Ocelové trubky	S	1977
18.	Vnitřní vodovod	PVC trubky	S	2010
19.	Vnitřní kanalizace	PVC trubky	S	1977
20.	Vnitřní plynovod	Schází	C	-
21.	Ohřev vody	El.boiler	S	2010
22.	Vybavení kuchyní	Vařič	S	2010
23.	Vnitřní hyg. Vybavení	WC, umývadla	S	1977
23.	Vnitřní hyg. Vybavení	WC, umývadla, sprcha	S	2010
24.	Výtahy	Schází	C	-
25.	Ost. individuální příklady	Požární hydrant, rozvody PC	S	2010

2.1.3 Výměry pro ocenění

a) výšky podlaží (m²)

- světlá výška 1NP	3,45m	výška pro OP 1NP	3,80m
- světlá výška 2NP	3,35m	výška pro OP 2NP	3,65m
- světlá výška 3NP	3,05m	výška pro OP 3NP	3,35m
- světlá výška 4NP	2,75m	výška pro OP 4NP	3,05m
- výška do hřebene	3,10m		

b) výpočet srovnávací roviny terénu

- viz příloha č.1 bod. č. 3 vyhlášky č. 488/2020 Sb.. Jedná se o rozdíl průměrné výšky terénu a dolní plochy podlahových konstrukcí 1 NP u stavby budovy.

$$SR = (+ 0,30 + 0,20 + 0,30 + 0,20) / 4 = + 0,25m$$

hloubka srovnávací roviny je + 0,25 což je vyšší než -0,8 m, z čehož vyplývá, že posuzované podlaží je

nadzemním podlažím

Srovnávací rovina bude započtena pod nepodsklepenou částí.

c) výpočet zastavěné plochy a obestavěných prostor (m³)

Pol.	Část stavby	Délka [m]	Šířka [m]	Výška [m]	ZP [m ²]	OP [m ³]
	1NP					
1.	Stavba	12,10	8,70	3,80	105,27	400,03
	Stavba	9,75	1,80	3,80	17,55	66,69

	Stavba	1,40	0,65	3,80	0,91		3,45
	Stavba	4,20	1,55	3,80	6,51		24,74
	Stavba	10,10	6,80	3,80	68,68		260,98
	1 NP celkem				198,92		755,88
	2NP						
2.	Stavba	12,10	8,70	3,65	105,27		384,24
	Stavba	9,75	1,80	3,65	17,55		64,06
	Stavba	1,40	0,65	3,65	0,91		3,32
	Stavba	4,20	1,55	3,65	6,51		23,76
	Stavba	10,10	6,80	3,65	68,68		250,68
	2 NP celkem				198,92		726,06
	3NP						
3.	Stavba	12,10	8,70	3,35	105,27		352,65
	Stavba	9,75	1,80	3,35	17,55		58,79
	Stavba	1,40	0,65	3,35	0,91		3,05
	Stavba	4,20	1,55	3,35	6,51		21,81
	Stavba	10,10	6,80	3,35	68,68		230,08
	3 NP celkem				198,92		666,39
	4NP						
4.	Stavba	12,10	8,70	3,05	105,27		321,07
	Stavba	8,70	5,15	3,05	44,81		136,66
	Stavba	6,50	5,85	3,05	38,03		115,98
	4 NP celkem				188,11		573,71
	Zastřešení						
5.	Stavba	12,10	8,70	3,10	105,27	½	163,17
	Stavba	8,70	5,15	3,10	44,81	½	69,46
	Stavba	6,50	5,85	3,10	38,03	½	58,95
	Zastřešení celkem				188,11		291,58
	OP celkem						3 013,62

2.1.4 Zjištění charakteru objektu

Posouzení oceňované stavby ve smyslu vyhl. č. 137/98 Sb., § 3, zda-li se jedná o budovu:

1. podmínka: Jako budova se oceňuje stavba, kterou nelze zařadit podle účelu jejich užití mezi stavby oceňované podle § 4 -11. Stavba, je využívána jako bytový dům a nebytový prostor.

vyhodnocení: **1. podmínka je splněna**

2. podmínka: Halou se rozumí stavba o jednom nebo více podlažích o velikosti každého prostoru min. 400 m³, činí více než 2/3 obestavěného prostoru stavby, zastavěná plocha haly činí min. 150 m², za svislé konstrukce vymezující vnitřní volné prostory se nepovažují vnitřní samostatné podpěrné tyčové prvky, sloupy pilíře a svislé konstrukce nedosahující 1,70m.

vyhodnocení: Naše stavba má zastavěnou plochu větší než 150m², nemá prostor objektu přesahující 400 m³ obestavěného prostoru – podmínka není splněna.

2. podmínka není splněna

Závěr hodnocení

Na základě zjištěných skutečností lze konstatovat, že se jedná o stavbu, kterou lze zařadit pouze jako budovu, proto ji zařazují jako budovu a bude oceněna podle § 3 vyhlášky č. 488/2020 Sb. s využitím administrativní dle SKP 46.21.14.3.1 – budovy administrativní typu „F“, kde základní cena činí 2 807,-Kč/m³.

2.1.5 Výpočet průměrné výška a zastavěné plochy

Podlaží	ZP (m ²)	V (m)	V x ZP
1NP	198,92	3,80	755,88
2NP	198,92	3,65	726,06
3NP	198,92	3,35	666,39
4NP	188,11	3,05	573,71
Celkem	784,87		2 722,04
Prům.ZP	196,22	Prům.výška	3,47

2.1.6. OBJEMOVÉ PODÍLY a výpočet K₄

Koef. vybavení stavby			Výpočet					
Pol. Č.	Konstrukce a vybavení:	Provedení	Přil. 14	% pod	část. obj pol.	S T	Koef. Pře-počtu	Po přepočtu
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	Betonové s izolací	0,060	100	0,06000	S	1,00	0,06000
2	Zdivo	Zděné	0,188	100	0,18800	S	1,00	0,18800
3	Stropy	Dřevěné s rovným podhledem	0,082	100	0,08200	S	1,00	0,08200
4	Střecha	Dř.mansardová	0,053	100	0,05300	S	1,00	0,05300
5	Krytina	Plechchová	0,024	100	0,02400	S	1,00	0,02400
6	Klempířské k.	Z pozink. plechu	0,007	100	0,00700	S	1,00	0,00700
7	Vnitřní omítky .	Vápenné štukové	0,069	100	0,06900	S	1,00	0,06900
8	Fasádní omítky	Vápenná dvouvrstvá	0,031	100	0,03100	S	1,00	0,03100
9	Vnitřní obkl.	Keramické	0,021	70	0,01470	S	1,00	0,01470
9	Vnitřní obkl.	Keramické	0,021	30	0,00630	S	1,00	0,00630
10	Schody	Železobetonové, lino	0,030	100	0,03000	S	1,00	0,03000
11	Dveře	Dřev. do ocel zárubní	0,032	100	0,03200	S	1,00	0,03200
12	Vrata	Neuvažuje se	-	-	-	-	-	-
13	Okna	Dřevěná kaslová	0,054	100	0,05400	S	1,00	0,05400
14	Podlahy	Betonové, lino, koberce	0,031	100	0,03100	S	1,00	0,03100
15	Vytápění	El. Přímotopy, akumulční	0,047	100	0,04700	S	1,00	0,04700
16	Elektroinstalace	220/380 V aut. jističe	0,052	100	0,05200	S	1,00	0,05200
17	Bleskosvod	Ano	0,004	100	0,00400	S	1,00	0,00400
18	Vnitřní vod.	Ocelové trubky	0,033	70	0,02310	S	1,00	0,02310
18	Vnitřní vod.	PVC trubky	0,033	30	0,00990	S	1,00	0,00990

19	Kanalizace	PVC trubky	0,032	100	0,03200	S	1,00	0,03200
20	Plynovod	Schází	0,004	0	0,00000	C	-	0,00000
21	Ohřev TUV	El.boiler	0,021	100	0,02100	S	1,00	0,02100
22	Vybavení kuch.	Vařič	0,018	100	0,01800	S	-	0,01800
23	Vnitřní hyg. zař.	WC, umývadla	0,038	70	0,02660	S	1,00	0,02660
23	Vnitřní hyg. zař.	WC, umývadla, sprcha	0,038	30	0,01140	S	1,00	0,01140
24	Výtah	Schází	0,013	0	0,00000	C	1,00	0,00000
25	Ostatní	Požární hydrant, rozvody PC	0,056	100	0,05600	S	1,00	0,05600
	K4							0,98300

2.1.7 Koeficienty

K_1 - koeficient přepočtu základní ceny, podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 10 činí:

$$\mathbf{K_1 = 0,9390}$$

K_2 - koeficient přepočtu základní ceny, podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu,

popřípadě samostatně oceňované části se vypočte podle vzorce: $K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{PZP}$

$$K_2 = 0,92 + 6,60/196,22 = \mathbf{K_2 = 0,9536}$$

K_3 - koeficient přepočtu základní ceny, podle průměrné výšky podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části se vypočte podle vzorce: $K_3 = 2,10/v + 0,30$

$$K_3 = 2,10 / 3,47 + 0,30 = \mathbf{K_3 = 0,9052}$$

K_4 - koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce: $K_4 = 1 + (0,54 \times n)$ a činí: $\mathbf{K_4 = 0,9830}$

K_5 - koeficient polohový uvedený v tabulce č.1 přílohy č. 20 a činí: $\mathbf{K_5 = 1,150}$

K_6 - koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 a činí: $\mathbf{K_6 = 2,315}$

2.1.8 Výpočet indexu trhu

I_T index trhu, který se určí podle vzorce: $I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right)$

Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	I.	Pozemek s nemovitou stavbou, rozdílní vlastníci pozemku a stavby	-0,03
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např.prodej podílu, pronájem)	II.	Bez vlivů	0,00

5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	III.	Zóna se nízkým rizikem povodně – území tzv. 100 leté vody	0,95
Hodnota P_i				-0,03
Hodnota P_6				0,95
Index trhu $I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,95 \times 1,00 - 0,03 =$				0,922

2.1.8 Výpočet indexu polohy pro pozemek pod budovou výroby

I_p index polohy, který se určí podle vzorce: $I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i\right)$

Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,65
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,08
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed obce	0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	V.	Přijezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	-0,02
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200m	0,01
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	III.	Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	I.	Vlivy snižující cenu – stavba se nachází na dvou pozemcích různých vlastníků, před budovou není možnost parkování, dále se nachází v rozsáhlém chráněném území	-0,20
Hodnota P_i				-0,03
Hodnota P_1				0,65
Index trhu $I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i\right) = 0,65 \times 1,00 - 0,03 =$				0,631

2.1.9 Rekapitulace údajů

Administrativní budova č.p. 318 v obci Děčín			
budova §12 a přílohy č.8 vyhlášky č. 488/2020 Sb.		Typ „F“	
Základní cena dle typu „F“ z přílohy č.8	(ZC)	Kč/m ³	2 807,-
Obestavěný prostor budovy celkem	OP	M ³	3 013,62
Koeficient přepočtu podle druhu konstrukce	K ₁		0,9390
Koeficient přepočtu podle průměrné zast.plochy	K ₂		0,9536
Koeficient přepočtu podle průměrné výšky	K ₃		0,9052
Koeficient vybavení stavby	K ₄		0,9830
Koeficient polohový	K ₅		1,150
Koeficient změny cen staveb	K _i		2,315

2.1.10 Výpočet základní ceny upravené

$$ZC\dot{U} = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i =$$

$$= 2\,807 \times 0,9390 \times 0,9536 \times 0,9052 \times 0,9830 \times 1,150 \times 2,315 = \underline{\underline{5\,954,17\text{ Kč/m}^3}}$$

2.1.11 Stáří, životnost, opotřebení**a) stáří stavby**

stavba pochází z roku 1950 – SB = 2021 - 1950 = 71 roků

b) životnost**výpočet celkové životnosti Z:**

- ZZdle vyhl. č. 488/2020 Sb. 100 roků
 - S2021 - 1950 =71 roků
 - - TTdle tabulky č. 4. 8. skript pro ZZ = 100 r60 roků
 - Q90%
- $$Z = S + TT * Q / 100 = 71 + 60 * 90 / 100 = \dots\dots\dots \mathbf{118\text{ roků}}$$

Ve výpočtu bude tedy použita celková životnost stavby. Při výpočtu opotřebení analytickou metodou bude bráno stáří jednotlivých konstrukcí a objemové podíly jednotlivých konstrukcí, které byly přepočteny.

c) opotřebení

Výpočet opotřebení je proveden podle přílohy č. 21 vyhlášky č. 188/2019 Sb.
Znalec použije analytickou metodu opotřebení z důvodu, že stavba je po částečné modernizaci stavby.

Celkové opotřebení budovy v % je vypočteno podle vzorce: $\sum_{i=1}^n \left(\frac{B_i}{C_i} \times 100 A_i \right)$

TABULKA ANALYTICKÉHO VÝPOČTU OPOTŘEBENÍ:

Poř. Č.	Konstrukce a vybavení:	Uprav Podíl po přepočtu	Přepočt. Podíl A	Stáří B	Život. Prvku C	Opotřeb. B/C	Přepočt. Opoř. A*B/C
(1)	(2)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
1	Základy	0,06000	0,06104	71	150	0,47333	0,02889
2	Zdivo	0,18800	0,19125	71	130	0,54615	0,10445

3	Stropy	0,08200	0,08342	71	120	0,59167	0,04936
4	Střecha	0,05300	0,05392	71	120	0,59167	0,03190
5	Krytina	0,02400	0,02442	71	80	0,88750	0,02167
6	Klempířské konstr.	0,00700	0,00712	71	80	0,88750	0,00632
7	Vnitřní omítky	0,06900	0,07019	71	80	0,88750	0,06229
8	Fasádní omítky	0,03100	0,03154	21	50	0,42000	0,01325
9	Vnitřní obkl.	0,01470	0,01495	71	50	1,00000	0,01495
9	Vnitřní obkl.	0,00630	0,00641	11	50	0,22000	0,00141
10	Schody	0,03000	0,03052	71	120	0,59167	0,01806
11	Dveře	0,03200	0,03255	44	80	0,55000	0,01790
12	Vrata	-	-	-	-	-	-
13	Okna	0,05400	0,05493	71	80	0,88750	0,04875
14	Podlahy	0,03100	0,03154	44	80	0,55000	0,01735
15	Vytápění	0,04700	0,04781	11	50	0,22000	0,01052
16	Elektroinstalace	0,05200	0,05290	44	50	0,88000	0,04655
17	Bleskosvod	0,00400	0,00407	71	50	1,00000	0,00407
18	Vnitřní vod.	0,02310	0,02350	44	50	0,88000	0,02068
18	Vnitřní vod.	0,00990	0,01007	11	50	0,22000	0,00222
19	Kanalizace	0,03200	0,03255	44	60	0,73333	0,02387
20	Plynovod	0,00000	0,00000	0	0	0,00000	0,00000
21	Ohřev TUV	0,02100	0,02136	11	40	0,27500	0,00587
22	Vybavení kuch.	0,01800	0,01831	11	30	0,36666	0,00671
23	Vnitřní hyg. zař.	0,02660	0,02706	44	50	0,88000	0,02381
23	Vnitřní hyg. zař.	0,01140	0,01160	11	50	0,22000	0,00255
24	Výtah	0,00000	0,00000	0	0	0,00000	0,00000
25	Ostatní	0,05600	0,05697	11	50	0,22000	0,01253
	Celkem	0,98300	1,00000				0,59593

Opotřebení analytickou metodou $A = 0,59593 \cdot 100 = \underline{59,593 \%}$

2.1.12 Výpočet ceny administrativní budovy č.p. 318

- výchozí ceny stavby budovy

$$CN = ZCU \times OP = 5\,954,17 \times 3\,013,62 = \dots\dots\dots \underline{17\,943\,605,80 \text{ Kč}}$$

- odpočet opotřebení

$$A = 59,593\%$$

$$O = CN \times A / 100 = 17\,943\,605,80 \times 59,593 / 100 = \dots\dots\dots \underline{10\,693\,133,00 \text{ Kč}}$$

- cena ke dni odhadu (CČ)

$$CČ = CN - O$$

$$CČ = 17\,943\,605,80 - 10\,693\,133,00 = \dots\dots\dots \underline{7\,250\,472,80 \text{ Kč}}$$

- cena stavby nákladovým způsobem upravena dle vzorce:

$$CS = CS_N \times PP$$

$$CS = 7\,250\,472,80 \times 0,922 \times 0,631 = \dots\dots\dots \underline{4\,218\,194,57 \text{ Kč}}$$

Cena administrativní budovy č.p. 318 v obci Děčín na pozemcích parc.č. 409, 405/32 a 410/4-jiní vlastníci v k.ú. Podmolky, dle § 12 vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění novely č. 488/2020 Sb. činí:..... 4 218 194,57 Kč.

2.2 Kombinace nákladového a výnosového ocenění § 31 a 32

2.2.1 Popis

Dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění novely č. 488/2020 Sb. dle § 31 a 32 – ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu se oceňuje stavba jejíž cena se určí nákladovým způsobem podle § 12:

- a) - pokud k datu ocenění je celá stavba pronajatá .
- b) – je částečně pronajatá, jde-li o stavbu, nebo její převažující část typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9.
- c) – není stavba pronajatá, ale jde o stavbu typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 a její stavebně technický stav pronajmutí umožňuje.

Nájemné za nepronajaté plochy se určí ve výši obvyklého nájemného. Nelze-li pro účel užití stavby obvyklé nájemné v místě objektivně zjistit, ocení se tato stavba nákladovým způsobem podle části třetí hlavy I..

Dle §32 se cena zjištěná výnosovým způsobem vypočte podle vzorce:

$$CV = \frac{N}{p} \times 100$$

Kde : CV – cena zjištěná výnosovým způsobem

N – roční nájemné upravené podle následujících odstavců

p – míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 22 u staveb s víceúčelovým užitím se použije míra kapitalizace podle převažujícího účelu užití, jsou-li podíly účelu užití shodné a míra kapitalizace rozdílná, použije se vyšší míra kapitalizace.

Roční nájemné se zjistí z nájemní smlouvy, nebo z jiných dokladů o placení nájemného. Nejsou-li doklady o placení nájemného k dispozici, nebo je-li v nich nájemné nižší než obvyklé, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny podle §2 odst.1 zákona. Výše obvyklého nájemného musí být prokazatelně zdůvodněna. Roční nájemné je součinem nájemného za všechny podlahové plochy stavby v průběhu posledních 12 měsíců. Celková podlahová plocha stavby se určí jako součet výměr podlahových ploch jednotlivých podlaží v členění podle účelu užití, přičemž se do ní nezapočítávají podlahové plochy společných prostor staveb, jako jsou chodby, schodiště apod., pokud nejsou uvedeny v nájemní smlouvě. Celková podlahová plocha se sníží o podlahovou plochu nepronajatých prostor, jejichž stavebně technický stav neumožňuje užívání, nebo jejich stavebně technické provedení je speciální, v místě není předpoklad jejich pronajmutí a to pouze na základě průkazného zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis těchto prostor. K jednotlivým pronajatým plochám v členění podle podlaží se uvede výše nájemného za m².

Roční nájemné za celou stavbu podle odstavců 2 se sníží o 40% a o nájemné z pozemků, je-li stavba samostatnou nemovitou věcí, popřípadě je-li součástí práva stavby. Pokud nájemné z pozemku nebylo sjednáno nebo pokud je stavba součástí pozemku, sníží se o 5% z ceny pozemku, určené podle cenové mapy stavebních pozemků, nebo podle § 4 odst.1. Při výpočtu se vychází pouze ze skutečně zastavěných ploch stavbami oceňovanými podle § 31 odst.1. Přitom platí, že celková výše odpočtu nesmí být vyšší než 50% z ročního nájemného podle odst.2.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užítkovosti, je proveden jednoduchým způsobem stanovením výnosové hodnoty tj. kapitalizace

stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu podle vzorce: výnosová hodnota = stabilizovaný výnos * 100% úroková míra kapitalizace. Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu budou úroky stejné jako roční výnos z nemovitostí.

Nemovitost bude pronajímána za účelem dosažení trvale odčerpateelného výnosu, který je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů – nákladů vynaložených provozováním a pronajímáním objektu. Výnosová hodnota pak vyjadřuje tzv. „věčnou rentu“ nemovitostí (stavby a pozemku). Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby. Pro vyjádření „věčné renty“ je tedy nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl ukládán kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov, nebo na obnovu staveb po skončení její životnosti. Důležitým faktorem je volba úrokové míry kapitalizace, která vychází z možného průměrného bezrizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu s přihlédnutím k druhu nemovitostí, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi. Nájemné pro výpočet výnosů je rovněž podstatným činitelem. Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu je pouze čisté nájemné bez úhrad za plnění a služby s užíváním.

Vzhledem k tomu, že v našem případě oceňovaná nemovitost je z části pronajata, bude proveden dopočet pronajímatelných ploch, kde bude vycházeno z obvyklého nájemného v obci obdobných pronajatých ploch dle nabídek. Pro výpočet výnosové hodnoty bude použito výše sjednaného nájmu, náklady budou sníženy o 40% z ceny nájmu, srážka 5% z ceny stavebního pozemku nebude použita, neboť naše nemovitost je na pozemcích jiných vlastníků. Tyto nesmí být vyšší než 50% z ročního nájemného.

2.2.2. Zatřídění pro potřeby ocenění:

Druh objektu:..... administrativní budova
 Základní míra kapitalizace dle příl.č. 22.....6,5%
 Úprava kapitalizace pro budovy s více účelovým užitím. 0,0 %
 Míra kapitalizace dle příl.č.22: 6,5%

2.2.3 Výpočet podlahové – užitné plochy a sjednaných nájmu dle smlouvy:

V této části bude proveden výpočet podlahové užitné plochy kancelářských prostor v budově, které nejsou pronajaty včetně příslušenství a společných prostor.

Výpočet užitné plochy 1NP:

chodba	6,80m ²
schodiště	7,09m ²
tiskařská dílna.....	64,97m ²
sklad	6,46m ²
WC	1,07m ²
kancelář	19,05m ²
<u>kuchyňka</u>	<u>11,07m²</u>
<u>1NP celkem:</u>	<u>116,51m²</u>

Pronajatá plocha 1NP tiskařské dílny celkem: 64,97+ 6,46 + 1,07 = **72,50m²**

Nepronajatá plocha 1NP kanceláří celkem : 116,51- 72,50 = **44,01m²**

Výpočet užité plochy 2NP:

chodba	8,03m ²
schodiště	8,22m ²
předsíň	3,81m ²
zasedací místnost	50,13m ²
kuchyňka	13,22m ²
kancelář	17,33m ²
kancelář	17,22m ²
sklad	10,73m ²
umyvárna	3,82m ²
WC	1,58m ²
2NP celkem:	134,10m²

Výpočet užité plochy 3NP:

chodba	12,35m ²
schodiště	8,24m ²
kancelář	17,23m ²
kancelář	37,01m ²
kancelář	11,32m ²
kancelář	17,28m ²
kancelář	16,89m ²
sklad	14,39m ²
sprcha	3,65m ²
WC	1,37m ²
3NP celkem:	139,73m²

Výpočet užité plochy 4NP :

chodba	6,35m ²
schodiště	8,74m ²
kancelář	18,09m ²
kancelář	20,35m ²
chodba	8,12m ²
kancelář	8,56m ²
kancelář	11,34m ²
kancelář	17,07m ²
kancelář	16,85m ²
sklad	6,37m ²
umyvárna	3,86m ²
WC	1,40m ²
4NP celkem:	127,10m²

Užitná plocha kancelářských prostor celkem: 1NP + 2NP + 3NP + 4NP = 44,01 + 134,10 + 139,73 + 127,10 = 444,94m²

2.2.4 Obvyklé nájemné obdobných kancelářských prostor v obci dle nabídek:

Děčín - kancelářské prostory:	55m2	136,36 Kč/m2	7 500,- Kč/měsíc
Děčín - kancelářské prostory:	420m2	70,00 Kč/m2	29 400,- Kč/měsíc
Děčín - kancelářské prostory:	159m2	125,00 Kč/m2	19 875,- Kč/měsíc
<u>Děčín - kancelářské prostory:</u>	<u>100m2</u>	<u>100,00 Kč/m2</u>	<u>10 000,- Kč/měsíc</u>
Průměr:	183,50m2	107,84 Kč/m2	<u>16 693,75 Kč/měsíc</u>

Obvyklé nájemné kancelářských prostor v obci, bylo zjištěno dle aktuálních nabídek a činí ve výši 107,84 Kč/m2/měsíc. Celková užitná plocha kancelářských prostor celkem činí: 444,94m2

$$444,94 * 107,84 \text{ Kč} = \underline{47\,982,33 \text{ Kč/m2, /měsíc}}$$

Nájem za tiskařskou dílu za užitnou plochu 72,50m2 činí dle smlouvy 496,55 Kč/m2/rok, to je 36 000,-Kč/rok

Nájem za bilbord na fasádě budovy činí dle smlouvy 10 000,-Kč/rok

Odpočet 5% z ceny ceny stavebního pozemku se v našem případě nebude odpočítat, neboť nemovitost se nachází na pozemcích jiného vlastníka.

2.2.5 Výpočet čistého zisku z obvyklého nájemného za pronajaté prostory :

Obvyklé nájemné kancelářských prostor celkem: 47 982,33 * 12 =	575 787,96 Kč
Nájemní tiskařské dílny celkem: 72,50 * 496,55 =	36 000,00 Kč
<u>Nájem za reklamní bilbord celkem: =</u>	<u>10 000,00 Kč</u>
Dosažitelné nájemné prostor celkem:	621 787,96 Kč
- náklady z ceny nájmu 40%: 621 787,96 * 40/100 =	-248 715,18 Kč
- náklady z ceny pozemku-5%: =.....	-0,00 Kč
r o č n í z i s k :	<u>373 072,78 Kč</u>

Maximální výše odpočtu dle § 32 odst.5 činí: 621 787,96 * 50% = 310 893,98 Kč –nižší jak roční zisk nebude použito

Míra kapitalizace 6,5%

2.2.4 Výpočet výnosové hodnoty :

$$CV = \frac{N}{P} \times 100$$

Dle § 32 se výnosový způsob vypočte podle vzorce:

Kde: CV – cena zjištěna výnosovým způsobem

N – roční nájemné upravené podle následujících odstavců

p – míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 22

$$CV = \frac{373\,072,78}{6,5} \times 100 = \dots\dots\dots 5\,739\,581,23 \text{ Kč}$$

Cena výnosovým způsobem nemovitostí administrativní budovy č.p. 318 v obci Děčín, dle § 32 dle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění novely č. 488/2020 Sb. činí:..... 5 739 581,23 Kč.

2.2.5 Ocenění kombinací nákladového a výnosového ocenění :

Skupina analýzy rozvoje nemovitosti dle přílohy č. 23, tabulky č. 1:

Jedná se o skupinu D- bez zásadních změn- stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti.

Ocenění nákladovým způsobem: CN = 4 218 194,57 Kč

Ocenění výnosovým způsobem: CV = 5 739 581,23 Kč

Rozdíl: R = - 126 040,82 Kč

Výpočet dle přílohy č. 23, tabulky č. 2 – skupina D:

CV x 1,05 = 5 739 581,23 x 1,05 = 6 026 560,29 Kč

Cena kombinací nákladovým a výnosovým způsobem nemovitostí administrativní budovy č.p. 318 v obci Děčín, dle § 32 vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění novely č. 488/2020 Sb. činí: 6 026 560,29 Kč

Zjištěna cena nemovitostí na LV č. 1825 administrativní budovy č.p. 318 bez stavebních pozemků – jiní vlastníci v k.ú. Podmolky v obci Děčín, ke dni odhadu, podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhlášky MF k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění novely č. 488/2020 Sb. a po zaokrouhlení dle § 50 činí:.. 6 026 560,- Kč

POSUDEK II: Porovnávací způsob ocenění

3.1 Popis

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, obecně např. druhu, účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení atd. Specifická kritéria jsou u nemovitostí, které nelze vyrábět sériově a přemísťovat je.

Platí, že obecná cena CO se zjistí vynásobením časové ceny CČ (reprodukční cena snížená o opotřebení - věcná hodnota) průměrným koeficientem prodejnosti KP v daném místě a čase podle vztahu:

$$CO = CČ * KP$$

Koeficient prodejnosti je definován jako poměr mezi zprůměrovanými skutečně dosaženými prodejními cenami a časovými cenami věcí určitého, resp. srovnatelného typu v rozhodné době a v rozhodném místě. Matematicky je koeficient prodejnosti definován vztahem:

$$KP = \frac{\text{průměrná cena prodejní}}{\text{průměrná cena časová}} = \frac{\Sigma \text{ cen prodejních}}{\Sigma \text{ cen časových}}$$

Cílem srovnávací metody je, aby odhadce se znalostí trhu nemovitostí v daném místě a čase zvolil přiměřené srovnávací objekty a na základě uskutečněných prodejů z vypočtené ceny časové a výnosové přiměřeně odvodil srovnávací cenu oceňované nemovitosti.

Cílem tohoto posudku je seřadit alespoň 3 nemovitostí přibližně stejné velikosti a vyhodnotit minimální a maximální cenu, průměrnou cenu nemovitostí. Jelikož není známá prokazatelná cena, za kterou by byl v daném místě v nedávné minulosti realizovány převody obdobných nemovitostí stejného charakteru a velikostí, konstrukčního provedení, provádí se srovnávací vyjádření hodnoty nemovitostí, která dle metodiky je určena propočtem z věcné ceny nemovitosti s odrazem její skutečné ceny z hlediska situování, trhu nemovitostí a dalších faktorů.

Porovnávací hodnota nemovitostí se obecně zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji nebo koupěmi v daném místě a čase, tedy porovnáním již sjednaných cen obdobných nemovitostí v obci, nebo ve srovnatelných obcích, při čemž se vychází se shodného nebo srovnatelného účelu užití, z obdobné polohy a případně stavebně technického stavu nebo připravenosti.

Pokud informace o realizovaných prodejkách chybí, nebo jsou nedostupné, je možné obvyklou cenu stanovit na základě porovnání s cenami obdobných nemovitostí v obci, nebo srovnatelných obcí, získaných z inzerce a nabídek realitních kanceláří. V principu se jedná o vyhodnocení trhu s nemovitými věcmi srovnatelnými svým charakterem, se shodným nebo srovnatelným účelem užití v dané lokalitě nebo případně urbanisticky a demograficky srovnatelné lokalitě.

V další části posudku bude provedena porovnávací metoda obdobných objektů v obci a blízkém okolí, dle realitních prodejů. Bude použito sračky ve výši -10% z důvodu, že se jedná o nabízené ceny, nikoliv prodejní ceny a dále dalších koeficientů.

3.2. Výpočet podlahové plochy budovy:

Užitná plocha kancelářských a provozních prostor celkem: $1NP + 2NP + 3NP + 4NP = 116,51 + 134,10 + 139,73 + 127,10 = \dots\dots\dots \underline{517,44 \text{ m}^2}$

Pro porovnávací metodu bude použito užitné podlahové plochy o výměře: 517,44m².

3.3. Porovnávací metoda budovy

Vysvětlivky:

- LN – lokalita nemovitosti
- UP- užitná plocha v m²
- ZP- zastavěná plocha pozemku v m²
- PC- požadovaná cena v Kč
- JC- jednotková cena v Kč/m²
- K1 – redukce pramene ceny
- K2 – lokalita porovnávací nemovitosti
- K3 – velikost objektu užitná plocha
- K4 – provedení a vybavení
- K5 – celkový stav posuzované nemovitosti
- K6 – vliv pozemku
- K7 – úvaha zpracovatele ocenění
- KC – koeficient celkem
- UP- upravená jednotková cena

LN	UP	P	PC	JC	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	UP
Děčín	1 474	0	13190000	8948,44	0,95	1,0	0,90	1,00	1,00	0,80	1,0	0,68	6 084,94
Ústí n/L	652	0	14900000	22852,76	0,95	1,0	0,98	0,90	0,90	0,80	1,0	0,60	13 711,66
Teplíce	420	0	12000000	28571,43	0,95	1,0	1,01	0,90	0,90	0,80	1,0	0,62	17 714,29
Průměrná cena – Kč/m²													12 503,63
Podlahová – užitná plocha v m²													517,44
Porovnávací hodnota v Kč													6 469 878,31

Porovnávací hodnota nemovitostí na LV č. 1825 – administrativní budova č.p. 318, bez stavebního pozemku- jiní vlastníci v k.ú. Podmolky v obci Děčín, dle porovnávacího způsobu oceňovaných nemovitostí s přihlédnutím ke zjištěným skutečnostem po zaokrouhlení činí k datu ocenění ve výši..... **6 469 880,- Kč**

POSUDEK IV.: Stanovení obvyklé ceny

4.1. Závěrečné vyhodnocení :

Znalec měl za úkol zjistit obvyklou cenu nemovitých věcí na LV č. 1825 a to administrativní budovy č.p. 318 bez stavebních pozemků- jiní vlastníci v k.ú. Podmolky v obci Děčín.

Ke zjištění obvyklé ceny ve 2 posudcích, znalec provedl zjištění dle vyhlášky vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění novely č. 488/2020 Sb., porovnávací způsob ocenění, stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí. Pro přehlednost uvedu závěry zjištění z jednotlivých posudků.

4.1.1) Ocenění dle cenového předpisu

Posudek č. I - ocenění dle cenového předpisu LV č. 1825 – administrativní budovy č.p. 318 v obci Děčín činí:

Cena administrativní činí: 4 218 200,- Kč

4.1.2) Ocenění dle cenového předpisu

Posudek č. I - ocenění dle cenového předpisu LV č. 1825 – administrativní budovy č.p. 318 v obci Děčín kombinaci nákladového a výnosového ocenění činí:

**Cena kombinace nákladového a výnosového ocenění činí:
..... 6 026 560,- Kč**

4.1.3) Porovnávací způsob ocenění

Posudek II - ocenění porovnávacím způsobem na LV č. 1825 – administrativní budovy č.p. 318 v obci Děčín činí:

Porovnávací ocenění činí:..... 6 469 880,- Kč

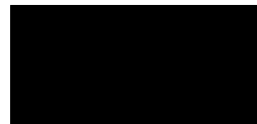
4.2.) Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí na LV č. 1825

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí na LV č. 1825 – administrativní budovy č.p. 318 bez stavebních pozemků jiní vlastníci v k.ú. Podmolky v obci Děčín:

Znalec stanovuje odborným odhadem obvyklou cenu nemovitých věcí na LV č. 1825 v obci Děčín, která ke dni ocenění činí ve výši: 6 470 000- Kč.

Slovy: Šestmilionůčtyřístasedmdesáttisíckorunčeských

Ve Veřovicích 10.10.2021



ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č. j. Spr. 2968 / 98 pro základní obor ekonomika, stavebnictví, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné, stavby průmyslové.

Ze dne 28.3.2003 pod č.j. Spr 1921/2003 pro základní obor ekonomika ceny a odhady movitostí, strojů a zařízení, vozidel, zemědělské a manipulační techniky.

Znalecký posudek byl zapsán pod č. 5442-50/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 132 / 2021 podle připojené likvidace.

Ve Veřovicích dne 10.10.2021



Přílohy:

1. Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1825, informace o pozemcích.
2. Katastrální mapa.
3. Naájemní smlouvy.
4. Nabídkové cena nájmu.
5. Nabídkové ceny budov.
6. Fotodokumentace.


Příloha č. 1.

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN	3613
Vytvořeno: 27.01.2022 v 09:11:28	Odbor PRIM
Čj.: MDC/11170/2022 RR186457606CY	
Listů: 1 Příloh: 0	
Druh: písemné	



M D C 5

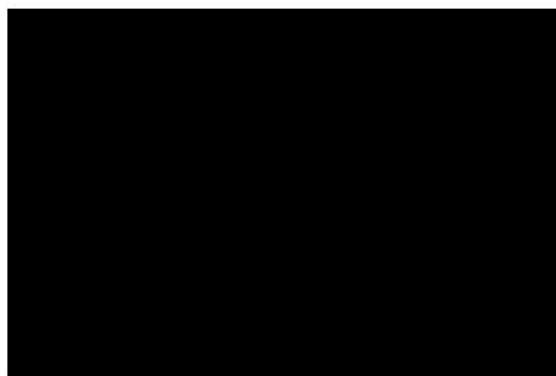
Vážený pane primátore,

reaguji na naše osobní setkání ze dne 21. ledna tohoto roku a na Vaše námítky k postupu výpočtu „obvyklé ceny“ ve zpracovaném znaleckém posudku č. 5 442-50/2021 ze dne 10. 10. 2021 znalcem z oboru ekonomika, stavebnictví, 

V souladu s tím, jak jsem při našem rozhovoru prezentovala, jsem se s celým případem podrobně seznámila a jak jste Vy sám předpokládal, nechala jsem si zpracovat rozbor a vyhodnocení všech Vašich námitek a dospěla jsem k závěru, že v neúplném stavu nemůžete předložit výše uváděný znalecký posudek Vašemu zastupitelstvu, a proto jsem učinila kroky, abyste jej obdržel kompletní včetně všech příloh, abychom tím také eliminovali Vámi předložené námítky k postupu určení ceny obvyklé u prodávané nemovitosti.

Závěrem svého dopisu bych Vás chtěla ubezpečit, že náš zájem na prodeji nemovitosti na adrese Labské nábřeží 318, IV Děčín, Statutárnímu městu Děčín stále trvá, potvrdit platnost naší nabídky a prodejní cenu stanovenou znaleckým posudkem ve výši 6.470.000,- Kč.

Děkuji za pochopení a s přáním hezkého dne



V Praze dne 26. ledna 2022



Statutární město Děčín
Mírové náměstí 1175/5
405 38 Děčín

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5 442-50/ 2021

o obvyklé ceně nemovitostí na LV č. 1825 a to administrativní budovy č.p. 318 na pozemcích parc.č. 409, parc.č. 410/4 a 405/32 v k.ú. Podmolky v obci Děčín.

Objednatel posudku: Komunistická strana Čech a Moravy, Politických vězňů 1531/9
Nové Město, 110 000 Praha 1

Účel posudku: Zjištění obvyklé ceny nemovitého majetku pro převod nemovitostí pro potřeby objednavatele

Posudek vypracoval: [redacted] znalec v oboru ekonomika, stavebnictví,

email: [redacted]

- odvětví ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné, stavby průmyslové
- odvětví ceny a odhady movitostí, strojů a zařízení, vozidel, zemědělské a manipulační techniky
- odvětví ceny a odhady podniků, akcií, cenných papírů a ochranných známek
- Expert oceňování nemovitostí, certifikovaný CO ÚIS-č.106/21/QEN/2003.
- Autorizovaný inženýr pro pozemní stavby ČKAIT č.1102183
- Odhadce nemovitostí QON-certifikát

Datum místního šetření: 29.09.2021

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 29.09.2021

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb., vyhlášky č. 441/2013 Sb., MF ČR k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění vyhláška č. 488/2020 Sb..

Zvláštní požadavky objednavatele: stanovit obvyklou cenu pro potřeby objednavatele.

Ve Veřovicích : 10.10.2021

Tento znalecký posudek obsahuje 43 stran včetně příloh je zpracován ve třech vyhotoveních z nichž se dvě předávají objednavateli.

1. N Á L E Z

1.1 Zadání znaleckého posudku

Zadáním znaleckého posudku je stanovit obvyklou cenu nemovitostí zapsaných na LV č. 1825 a to administrativní budovy č.p.318 na pozemcích parc.č.409, 410/4 a 405/32 - zastavěná plocha a nádvoří- jiní vlastníci v k.ú. Podmolky v obci Děčín.

1.2 Popis oceňovaných nemovitostí

V rámci tohoto znaleckého posudku je oceněna administrativní budova č.p. 318 na pozemcích parc.č. 409, parc.č. 410/4 a parc.č. 405/32 v k.ú. Podmolky v obci Děčín bez stavebních pozemků- jiní vlastníci. Nemovitosti se nachází v zastavěné části obce, po levé straně ulice Labské nábřeží ve směru z centra obce. Oceňovaná nemovitost je v rovinatém terénu, napojena na veřejný vodovod, elektřinu, kanalizaci. Přístup a příjezd je po zpevněné komunikaci ulici Labské nábřeží. Administrativní budova byla postavena cca. v roce 1950 v roce 1977 byla provedena rekonstrukce a úprava vnitřních prostor na administrativní budovu, v roce 2010 byla provedena modernizace 3NP. Budova je využívána jako kanceláře a v INP je nebytový prostor, který je pronajatý a je v něm tiskařská dílna. Napojení na inženýrské sítě je přímo z ulice Labské nábřeží.

Stavební pozemky, na který je budova postavena jsou ve vlastnictví jiných vlastníků a to parc.č. 409 a 405/32 – zastavěná plocha a nádvoří je ve vlastnictví Statutárního města Děčín a pozemek parc.č. 410/4 – zastavěná plocha a nádvoří, na kterém z části stojí administrativní budova je ve vlastnictví

Město Děčín je statutárním městem s počtem 48 594 obyvatel dle aktuálního stavu. Vzhledem k tomu, že budova je z části pronajata a zbylé prostory lze pronajmout, bude použito ocenění kombinací nákladové a výnosové metody.

1.3. Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

1.3.1 Informace o parcelách a budově.

1.3.2 Katastrální mapa.

1.3.3. Výsledky místního šetření spojené s prohlídkou nemovitosti.

1.3.4 Pro ocenění byl použit cenový předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb. vyhlášky MF ČR k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, vyhláška č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění včetně novely vyhlášky č. 488/2020 Sb..

1. 4. Metodika ocenění

Znalec pro zjištění obvyklé hodnoty nemovitostí na LV č. 1825 v obci Děčín použije: Ocenění dle věcnou hodnotou dle platného cenového předpisu - - Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb. vyhlášky MF ČR k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, vyhláška č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění včetně novely vyhlášky č. 488/2020 Sb..

Zjišťování ceny se provádí metodikami, které jsou výše uvedeny a blíže popsány při použití konkrétní metodiky. Porovnávací metoda – porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji.

2. POSUDEK - ocenění nemovitostí

Posudek I. : Ocenění dle cenového předpisu.

Posudek II : Porovnávací způsob ocenění

Posudek III : Stanovení obvyklé ceny

2. POSUDEK I. - ocenění dle cenového předpisu

Ocenění nemovitostí je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb. vyhlášky MF ČR k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, vyhláška č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění včetně novely vyhlášky č. 488/2020 Sb..

V rámci tohoto znaleckého posudku budou oceněny:

2.1 Administrativní budova č.p. 318 v obci Děčín **§ 12**

2.2 Ocenění kombinací nákladové a výnosové metody **§ 31**

2.1 Administrativní budova č.p. 318 v obci Děčín

§ 12

2.1.1 Popis budovy

Jedná se o administrativní budovu č.p. 318, která je postavena na pozemku parc.č. 409, 405/32 a 410/4 v k.ú. Podmolky v obci Děčín, je v rovinatém terénu, napojena na elektřinu, veřejný vodovod a kanalizaci. Byla postavena cca.v roce 1950 v roce 1977 byla provedena rekonstrukce a úprava vnitřních prostor na kanceláře. Jedná se o zděnou budovu s čtyř podlažní s mansardovou střechou v uliční zástavbě jako řadový objekt. V roce 2010 byla provedena modernizace 3NP kanceláří i sociálního zázemí. K datu šetření je budova využívána jako kanceláře a v 1NP je nebytový prostor pronajat a využíván jako tiskařská dílna.

2.1.2 Dispoziční a konstrukční řešení budovy

1. NP – přízemí má tyto prostory:

chodba, schodišťový prostor, dílna, předsíň, WC, kancelář- zasedačka.

2. NP - má tyto prostory:

Schodiště, chodba, předsíň, kuchyňka, zasedací místnost, kancelář, kancelář, sklad, umývárna, WC, balkón.

3.NP – má tyto prostory:

schodišťový prostor, chodba, kancelář, kancelář, WC, sprcha, sklad, kancelář, kancelář, balkón.

4.NP – podkroví má tyto prostory:

schodišťový prostor, chodba, kancelář, kancelář, WC, sklad, kancelář, kancelář, chodba, kancelář, kancelář, umývárna, sklad.

b) napojení budovy na inženýrské sítě

- studená voda : budova je napojena veřejného vodovodního řádu
- kanalizace : povrchové vody do veřejné kanalizace
- plynovodní příp. : není napojen
- elektropřípojka : napojena na rozvod el. energie

c) konstrukce budovy

Vysvětlivky k uvedeným znakům v ():

Pro výpočet koeficientu K4 a dále pro analytickou metodu opotřebení uvedl znalec při popisu jednotlivých konstrukcí a vybavení podle přílohy č. 2, tabulky vyhlášky č. 488/2020 Sb. zařazení dle standardnosti takto:

Standardní vybavení budov				
Č.pol.	Konstrukce a vybavení	Popis standardu	Zn.	Rok
1.	Základy	Betonové s izolací	S	1950
2.	Svislé konstrukce	Zděné	S	1950
3.	Stropy	Dřevěné s rovným podhledem	S	1950
4.	Krov, střecha	Dř.mansardová	S	1950
5.	Krytiny střech	Plechchová	S	1950

6.	Klempířské konstrukce	Z pozink. plechu	S	1950
7.	Úprava vnitřních povrchů	Vápenné štukové	S	1950
8.	Úprava vnějších povrchů	Vápenná dvouvrstvá	S	2000
9.	Vnitřní obklady	Keramické	S	1950
9.	Vnitřní obklady	Keramické	S	2010
10.	Schody	Železobetonové, lino	S	1950
11.	Dveře	Dřev. do ocel zárubní	S	1977
12.	Vrata	Neuvažuje se	-	-
13.	Okna	Dřevěná kaslová	S	1950
14.	Povrchy podlah	Betonové, lino, koberce	S	1977
15.	Vytápění	El. Přímotopy, akumulční	S	2010
16.	Elektroinstalace	220/380 V aut. jističe	S	1977
17.	Bleskosvod	Ano	S	1950
18.	Vnitřní vodovod	Ocelové trubky	S	1977
18.	Vnitřní vodovod	PVC trubky	S	2010
19.	Vnitřní kanalizace	PVC trubky	S	1977
20.	Vnitřní plynovod	Schází	C	-
21.	Ohřev vody	El.boiler	S	2010
22.	Vybavení kuchyní	Vařič	S	2010
23.	Vnitřní hyg. Vybavení	WC, umývadla	S	1977
23.	Vnitřní hyg. Vybavení	WC, umývadla, sprcha	S	2010
24.	Výtahy	Schází	C	-
25.	Ost. individuální příklady	Požární hydrant, rozvody PC	S	2010

2.1.3 Výměry pro ocenění

a) výšky podlaží (m²)

- světlá výška 1NP	3,45m	výška pro OP 1NP	3,80m
- světlá výška 2NP	3,35m	výška pro OP 2NP	3,65m
- světlá výška 3NP	3,05m	výška pro OP 3NP	3,35m
- světlá výška 4NP	2,75m	výška pro OP 4NP	3,05m
- výška do hřebene	3,10m		

b) výpočet srovnávací roviny terénu

- viz příloha č.1 bod. č. 3 vyhlášky č. 488/2020 Sb.. Jedná se o rozdíl průměrné výšky terénu a dolní plochy podlahových konstrukcí 1 NP u stavby budovy.

$$SR = (+ 0,30 + 0,20 + 0,30 + 0,20) / 4 = \underline{+ 0,25m}$$

hloubka srovnávací roviny je + 0,25 což je vyšší než -0,8 m, z čehož vyplývá, že posuzované podlaží je

nadzemním podlažím

Srovnávací rovina bude započtena pod nepodsklepenou částí.

c) výpočet zastavěné plochy a obestavěných prostor (m³)

Pol.	Část stavby	Délka [m]	Šířka [m]	Výška [m]	ZP [m ²]	OP [m ³]
	1NP					
1.	Stavba	12,10	8,70	3,80	105,27	400,03
	Stavba	9,75	1,80	3,80	17,55	66,69

	Stavba	1,40	0,65	3,80	0,91		3,45
	Stavba	4,20	1,55	3,80	6,51		24,74
	Stavba	10,10	6,80	3,80	68,68		260,98
	1 NP celkem				198,92		755,88
	2NP						
2.	Stavba	12,10	8,70	3,65	105,27		384,24
	Stavba	9,75	1,80	3,65	17,55		64,06
	Stavba	1,40	0,65	3,65	0,91		3,32
	Stavba	4,20	1,55	3,65	6,51		23,76
	Stavba	10,10	6,80	3,65	68,68		250,68
	2 NP celkem				198,92		726,06
	3NP						
3.	Stavba	12,10	8,70	3,35	105,27		352,65
	Stavba	9,75	1,80	3,35	17,55		58,79
	Stavba	1,40	0,65	3,35	0,91		3,05
	Stavba	4,20	1,55	3,35	6,51		21,81
	Stavba	10,10	6,80	3,35	68,68		230,08
	3 NP celkem				198,92		666,39
	4NP						
4.	Stavba	12,10	8,70	3,05	105,27		321,07
	Stavba	8,70	5,15	3,05	44,81		136,66
	Stavba	6,50	5,85	3,05	38,03		115,98
	4 NP celkem				188,11		573,71
	Zastřešení						
5.	Stavba	12,10	8,70	3,10	105,27	½	163,17
	Stavba	8,70	5,15	3,10	44,81	½	69,46
	Stavba	6,50	5,85	3,10	38,03	½	58,95
	Zastřešení celkem				188,11		291,58
	OP celkem						3 013,62

2.1.4 Zjištění charakteru objektu

Posouzení oceňované stavby ve smyslu vyhl. č. 137/98 Sb., § 3, zda-li se jedná o budovu:

1. podmínka: Jako budova se oceňuje stavba, kterou nelze zařadit podle účelu jejich užití mezi stavby oceňované podle § 4 -11. Stavba, je využívána jako bytový dům a nebytový prostor.

vyhodnocení: **1. podmínka je splněna**

2. podmínka: Halou se rozumí stavba o jednom nebo více podlažích o velikosti každého prostoru min. 400 m³, činí více než 2/3 obestavěného prostoru stavby, zastavěná plocha haly činí min. 150 m², za svislé konstrukce vymezující vnitřní volné prostory se nepovažují vnitřní samostatné podpěrné tyčové prvky, sloupy pilíře a svislé konstrukce nedosahující 1,70m.

vyhodnocení: Naše stavba má zastavěnou plochu větší než 150m², nemá prostor objektu přesahující 400 m³ obestavěného prostoru – podmínka není splněna.

2. podmínka není splněna

Závěr hodnocení

Na základě zjištěných skutečností lze konstatovat, že se jedná o stavbu, kterou lze zařadit pouze jako budovu, proto ji zařazují jako budovu a bude oceněna podle § 3 vyhlášky č. 488/2020 Sb. s využitím administrativní dle SKP 46.21.14.3.1 – budovy administrativní typu „F“, kde základní cena činí 2 807,-Kč/m³.

2.1.5 Výpočet průměrné výška a zastavěné plochy

Podlaží	ZP (m2)	V (m)	V x ZP
1NP	198,92	3,80	755,88
2NP	198,92	3,65	726,06
3NP	198,92	3,35	666,39
4NP	188,11	3,05	573,71
Celkem	784,87		2 722,04
Prům.ZP	196,22	Prům.výška	3,47

2.1.6. OBJEMOVÉ PODÍLY a výpočet K₄

Koeff. vybavení stavby			Výpočet					
Pol. Č.	Konstrukce a vybavení:	Provedení	Příl. 14	% pod	část. obj pol.	S T	Koeff. Přepočtu	Po přepočtu
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	Betonové s izolací	0,060	100	0,06000	S	1,00	0,06000
2	Zdivo	Zděné	0,188	100	0,18800	S	1,00	0,18800
3	Stropy	Dřevěné s rovným podhledem	0,082	100	0,08200	S	1,00	0,08200
4	Střecha	Dř.mansardová	0,053	100	0,05300	S	1,00	0,05300
5	Krytina	Plechchová	0,024	100	0,02400	S	1,00	0,02400
6	Klempířské k.	Z pozink. plechu	0,007	100	0,00700	S	1,00	0,00700
7	Vnitřní omítky .	Vápenné štukové	0,069	100	0,06900	S	1,00	0,06900
8	Fasádní omítky	Vápenná dvouvrstvá	0,031	100	0,03100	S	1,00	0,03100
9	Vnitřní obkl.	Keramické	0,021	70	0,01470	S	1,00	0,01470
9	Vnitřní obkl.	Keramické	0,021	30	0,00630	S	1,00	0,00630
10	Schody	Železobetonové, lino	0,030	100	0,03000	S	1,00	0,03000
11	Dveře	Dřev. do ocel zárubní	0,032	100	0,03200	S	1,00	0,03200
12	Vrata	Neuvažuje se	-	-	-	-	-	-
13	Okna	Dřevěná kaslová	0,054	100	0,05400	S	1,00	0,05400
14	Podlahy	Betonové, lino, koberce	0,031	100	0,03100	S	1,00	0,03100
15	Vytápění	El. Přímotopy, akumulární	0,047	100	0,04700	S	1,00	0,04700
16	Elektroinstalace	220/380 V aut. jističe	0,052	100	0,05200	S	1,00	0,05200
17	Bleskosvod	Ano	0,004	100	0,00400	S	1,00	0,00400
18	Vnitřní vod.	Ocelové trubky	0,033	70	0,02310	S	1,00	0,02310
18	Vnitřní vod.	PVC trubky	0,033	30	0,00990	S	1,00	0,00990

19	Kanalizace	PVC trubky	0,032	100	0,03200	S	1,00	0,03200
20	Plynovod	Schází	0,004	0	0,00000	C	-	0,00000
21	Ohřev TUV	El.boiler	0,021	100	0,02100	S	1,00	0,02100
22	Vybavení kuch.	Vaříč	0,018	100	0,01800	S	-	0,01800
23	Vnitřní hyg. zař.	WC, umývadla	0,038	70	0,02660	S	1,00	0,02660
23	Vnitřní hyg. zař.	WC, umývadla, sprcha	0,038	30	0,01140	S	1,00	0,01140
24	Výtah	Schází	0,013	0	0,00000	C	1,00	0,00000
25	Ostatní	Požární hydrant, rozvody PC	0,056	100	0,05600	S	1,00	0,05600
	K4							0,98300

2.1.7 Koeficienty

K₁ - koeficient přepočtu základní ceny, podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 10 činí:

$$\mathbf{K_1 = 0,9390}$$

K₂ – koeficient přepočtu základní ceny, podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu,

popřípadě samostatně oceňované části se vypočte podle vzorce: $K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{PZP}$

$$K_2 = 0,92 + 6,60/196,22 = \mathbf{K_2 = 0,9536}$$

K₃ - koeficient přepočtu základní ceny, podle průměrné výšky podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části se vypočte podle vzorce: $K_3 = 2,10/v + 0,30$

$$K_3 = 2,10 / 3,47 + 0,30 = \mathbf{K_3 = 0,9052}$$

K₄ – koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce: $K_4 = 1 + (0,54 \times n)$ a činí: **K₄ = 0,9830**

K₅ – koeficient polohový uvedený v tabulce č.1 přílohy č. 20 a činí: **K₅ = 1,150**

K_i - koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 a činí: **K_i = 2,315**

2.1.8 Výpočet indexu trhu

I_T index trhu, který se určí podle vzorce: $I_T = P_0 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right)$

Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	I.	Pozemek s nemovitou stavbou, rozdílní vlastníci pozemku a stavby	-0,03
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např.prodej podílu, pronájem)	II.	Bez vlivů	0,00

5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	III.	Zóna se nízkým rizikem povodně – území tzv. 100 leté vody	0,95
Hodnota P_i				-0,03
Hodnota P₆				0,95
Index trhu $I_T = P_6 x \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right) = 0,95 x 1,00 - 0,03 =$				0,922

2.1.8 Výpočet indexu polohy pro pozemek pod budovou výroby

I_p index polohy, který se určí podle vzorce: $I_p = P_1 x \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right)$

Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,65
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,08
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed obce	0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	V.	Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	-0,02
7	Osobní hromadná doprava	III	Zastávka do 200m	0,01
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	III.	Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	I.	Vlivy snižující cenu – stavba se nachází na dvou pozemcích různých vlastníků, před budovou není možnost parkování, dále se nachází v rozsáhlém chráněném území	-0,20
Hodnota P_i				-0,03
Hodnota P₁				0,65
Index trhu $I_p = P_1 x \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right) = 0,65 x 1,00 - 0,03 =$				0,631

2.1.9 Rekapitulace údajů

Administrativní budova č.p. 318 v obci Děčín			
budova §12 a přílohy č.8 vyhlášky č. 488/2020 Sb.		Typ „F“	
Základní cena dle typu „F“ z přílohy č.8	(ZC)	Kč/m ³	2 807,-
Obestavěný prostor budovy celkem	OP	M ³	3 013,62
Koeficient přepočtu podle druhu konstrukce	K ₁		0,9390
Koeficient přepočtu podle průměrné zast.plochy	K ₂		0,9536
Koeficient přepočtu podle průměrné výšky	K ₃		0,9052
Koeficient vybavení stavby	K ₄		0,9830
Koeficient polohový	K ₅		1,150
Koeficient změny cen staveb	K _i		2,315

2.1.10 Výpočet základní ceny upravené

$$ZCÚ = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i =$$

$$= 2\,807 \times 0,9390 \times 0,9536 \times 0,9052 \times 0,9830 \times 1,150 \times 2,315 = \underline{\underline{5\,954,17 \text{ Kč/m}^3}}$$

2.1.11 Stáří, životnost, opotřebení

a) stáří stavby

stavba pochází z roku 1950 – SB = 2021 - 1950 = 71 roků

b) životnost

výpočet celkové životnosti Z:

- ZZdle vyhl. č. 488/2020 Sb. 100 roků
 - S2021 - 1950 = 71 roků
 - - TTdle tabulky č. 4. 8. skript pro ZZ = 100 r 60 roků
 - Q 90%
- $$Z = S + TT * Q / 100 = 71 + 60 * 90 / 100 = \dots\dots\dots \mathbf{118 \text{ roků}}$$

Ve výpočtu bude tedy použita celková životnost stavby. Při výpočtu opotřebení analytickou metodou bude bráno stáří jednotlivých konstrukcí a objemové podíly jednotlivých konstrukcí, které byly přepočteny.

c) opotřebení

Výpočet opotřebení je proveden podle přílohy č. 21 vyhlášky č. 188/2019 Sb.
 . Znalec použije analytickou metodu opotřebení z důvodu, že stavba je po částečné modernizaci stavby.

Celkové opotřebení budovy v % je vypočteno podle vzorce:
$$\sum_{i=1}^n \left(\frac{B_i}{C_i} \times 100 A_i \right)$$

TABULKA ANALYTICKÉHO VÝPOČTU OPOTŘEBENÍ:

Pol. Č.	Konstrukce a vybavení:	Uprav Podíl po přepočtu	Přepočt. Podíl A	Stáří B	Život. Prvku C	Opotřeb. B/C	Přepočt. Opoř. A*B /C
(1)	(2)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
1	Základy	0,06000	0,06104	71	150	0,47333	0,02889
2	Zdivo	0,18800	0,19125	71	130	0,54615	0,10445

3	Stropy	0,08200	0,08342	71	120	0,59167	0,04936
4	Střecha	0,05300	0,05392	71	120	0,59167	0,03190
5	Krytina	0,02400	0,02442	71	80	0,88750	0,02167
6	Klempířské konstr.	0,00700	0,00712	71	80	0,88750	0,00632
7	Vnitřní omítky	0,06900	0,07019	71	80	0,88750	0,06229
8	Fasádní omítky	0,03100	0,03154	21	50	0,42000	0,01325
9	Vnitřní obkl.	0,01470	0,01495	71	50	1,00000	0,01495
9	Vnitřní obkl.	0,00630	0,00641	11	50	0,22000	0,00141
10	Schody	0,03000	0,03052	71	120	0,59167	0,01806
11	Dveře	0,03200	0,03255	44	80	0,55000	0,01790
12	Vrata	-	-	-	-	-	-
13	Okna	0,05400	0,05493	71	80	0,88750	0,04875
14	Podlahy	0,03100	0,03154	44	80	0,55000	0,01735
15	Vytápění	0,04700	0,04781	11	50	0,22000	0,01052
16	Elektroinstalace	0,05200	0,05290	44	50	0,88000	0,04655
17	Bleskosvod	0,00400	0,00407	71	50	1,00000	0,00407
18	Vnitřní vod.	0,02310	0,02350	44	50	0,88000	0,02068
18	Vnitřní vod.	0,00990	0,01007	11	50	0,22000	0,00222
19	Kanalizace	0,03200	0,03255	44	60	0,73333	0,02387
20	Plynovod	0,00000	0,00000	0	0	0,00000	0,00000
21	Ohřev TUV	0,02100	0,02136	11	40	0,27500	0,00587
22	Vybavení kuch.	0,01800	0,01831	11	30	0,36666	0,00671
23	Vnitřní hyg. zař.	0,02660	0,02706	44	50	0,88000	0,02381
23	Vnitřní hyg. zař.	0,01140	0,01160	11	50	0,22000	0,00255
24	Výtah	0,00000	0,00000	0	0	0,00000	0,00000
25	Ostatní	0,05600	0,05697	11	50	0,22000	0,01253
	Celkem	0,98300	1,00000				0,59593

Opotřebení analytickou metodou A = 0,59593 * 100 = 59,593 %

2.1.12 Výpočet ceny administrativní budovy č.p. 318

- výchozí ceny stavby budovy

$$CN = ZCU \times OP = 5\,954,17 \times 3\,013,62 = \dots\dots\dots \underline{17\,943\,605,80 \text{ Kč}}$$

- odpočet opotřebení

$$A = 59,593\%$$

$$O = CN \times A / 100 = 17\,943\,605,80 \times 59,593 / 100 = \dots\dots\dots \underline{10\,693\,133,00 \text{ Kč}}$$

- cena ke dni odhadu (CČ)

$$CČ = CN - O$$

$$CČ = 17\,943\,605,80 - 10\,693\,133,00 = \dots\dots\dots \underline{7\,250\,472,80 \text{ Kč}}$$

- cena stavby nákladovým způsobem upravena dle vzorce:

$$CS = CS_N \times PP$$

$$CS = 7\,250\,472,80 \times 0,922 \times 0,631 = \dots\dots\dots \underline{4\,218\,194,57 \text{ Kč}}$$

Cena administrativní budovy č.p. 318 v obci Děčín na pozemcích parc.č. 409, 405/32 a 410/4-jiní vlastníci v k.ú. Podmolky, dle § 12 vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění novely č. 488/2020 Sb. činí:..... 4 218 194,57 Kč.

2.2 Kombinace nákladového a výnosového ocenění § 31 a 32

2.2.1 Popis

Dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění novely č. 488/2020 Sb. dle § 31 a 32 – ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu se oceňuje stavba jejíž cena se určí nákladovým způsobem podle § 12:

- a) - pokud k datu ocenění je celá stavba pronajatá .
- b) – je částečně pronajatá, jde-li o stavbu, nebo její převažující část typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9.
- c) – není stavba pronajatá, ale jde o stavbu typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 a její stavebně technický stav pronajmutí umožňuje.

Nájemné za nepronajaté plochy se určí ve výši obvyklého nájemného. Nelze-li pro účel užití stavby obvyklé nájemné v místě objektivně zjistit, ocení se tato stavba nákladovým způsobem podle části třetí hlavy I..

Dle §32 se cena zjištěná výnosovým způsobem vypočte podle vzorce:

$$CV = \frac{N}{p} \times 100$$

Kde : CV – cena zjištěná výnosovým způsobem

N – roční nájemné upravené podle následujících odstavců

p – míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 22 u staveb s víceúčelovým užitím se použije míra kapitalizace podle převažujícího účelu užití, jsou-li podíly účelu užití shodné a míra kapitalizace rozdílná, použije se vyšší míra kapitalizace.

Roční nájemné se zjistí z nájemní smlouvy, nebo z jiných dokladů o placení nájemného. Nejsou-li doklady o placení nájemného k dispozici, nebo je-li v nich nájemné nižší než obvyklé, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny podle §2 odst.1 zákona. Výše obvyklého nájemného musí být prokazatelně zdůvodněna. Roční nájemné je součinem nájemného za všechny podlahové plochy stavby v průběhu posledních 12 měsíců. Celková podlahová plocha stavby se určí jako součet výměr podlahových ploch jednotlivých podlaží v členění podle účelu užití, přičemž se do ní nezapočítávají podlahové plochy společných prostor staveb, jako jsou chodby, schodiště apod., pokud nejsou uvedeny v nájemní smlouvě. Celková podlahová plocha se sníží o podlahovou plochu nepronajatých prostor, jejichž stavebně technický stav neumožňuje užívání, nebo jejich stavebně technické provedení je speciální, v místě není předpoklad jejich pronajmutí a to pouze na základě průkazného zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis těchto prostor. K jednotlivým pronajatým plochám v členění podle podlaží se uvede výše nájemného za m².

Roční nájemné za celou stavbu podle odstavců 2 se sníží o 40% a o nájemné z pozemků, je-li stavba samostatnou nemovitou věcí, popřípadě je-li součástí práva stavby. Pokud nájemné z pozemku nebylo sjednáno nebo pokud je stavba součástí pozemku, sníží se o 5% z ceny pozemku, určené podle cenové mapy stavebních pozemků, nebo podle § 4 odst.1. Při výpočtu se vychází pouze ze skutečně zastavěných ploch stavbami oceňovanými podle § 31 odst.1. Přitom platí, že celková výše odpočtu nesmí být vyšší než 50% z ročního nájemného podle odst.2.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitkovosti, je proveden jednoduchým způsobem stanovením výnosové hodnoty tj. kapitalizace

stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu podle vzorce: výnosová hodnota = stabilizovaný výnos * 100% úroková míra kapitalizace. Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu budou úroky stejné jako roční výnos z nemovitostí.

Nemovitost bude pronajímána za účelem dosažení trvale odčerpateľného výnosu, který je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů – nákladů vynaložených provozováním a pronajímáním objektu. Výnosová hodnota pak vyjadřuje tzv. „věčnou rentu“ nemovitostí (stavby a pozemku). Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby. Pro vyjádření „věčné renty“ je tedy nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl ukládán kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov, nebo na obnovu staveb po skončení její životnosti. Důležitým faktorem je volba úrokové míry kapitalizace, která vychází z možného průměrného bezrizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu s přihlédnutím k druhu nemovitostí, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi. Nájemné pro výpočet výnosů je rovněž podstatným činitelem. Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu je pouze čisté nájemné bez úhrad za plnění a služby s užíváním.

Vzhledem k tomu, že v našem případě oceňovaná nemovitost je z části pronajata, bude proveden dopočet pronajímatelných ploch, kde bude vycházeno z obvyklého nájemného v obci obdobných pronajatých ploch dle nabídek. Pro výpočet výnosové hodnoty bude použito výše sjednaného nájmu, náklady budou sníženy o 40% z ceny nájmu, srážka 5% z ceny stavebního pozemku nebude použita, neboť naše nemovitost je na pozemcích jiných vlastníků. Tyto nesmí být vyšší než 50% z ročního nájemného.

2.2.2. Zatřídění pro potřeby ocenění:

Druh objektu:..... administrativní budova
 Základní míra kapitalizace dle příl.č. 22.....6,5%
 Úprava kapitalizace pro budovy s více účelovým užitím. 0,0 %
 Míra kapitalizace dle příl.č.22: 6,5%

2.2.3 Výpočet podlahové – užitné plochy a sjednaných nájmu dle smlouvy:

V této části bude proveden výpočet podlahové užitné plochy kancelářských prostor v budově, které nejsou pronajaty včetně příslušenství a společných prostor.

Výpočet užitné plochy 1NP:

chodba 6,80m²
 schodiště 7,09m²
 tiskařská dílna..... 64,97m²
 sklad 6,46m²
 WC 1,07m²
 kancelář 19,05m²
 kuchyňka 11,07m²

1NP celkem: 116,51m²

Pronajatá plocha 1NP tiskařské dílny celkem: 64,97+ 6,46 + 1,07 = **72,50m²**

Nepronajatá plocha 1NP kanceláří celkem : 116,51- 72,50 = **44,01m²**

Výpočet užité plochy 2NP:

chodba	8,03m ²
schodiště	8,22m ²
předsíň	3,81m ²
zasedací místnost	50,13m ²
kuchyňka	13,22m ²
kancelář	17,33m ²
kancelář	17,22m ²
sklad	10,73m ²
umyvárna	3,82m ²
WC	1,58m ²
<u>2NP celkem:</u>	<u>134,10m²</u>

Výpočet užité plochy 3NP:

chodba	12,35m ²
schodiště	8,24m ²
kancelář	17,23m ²
kancelář	37,01m ²
kancelář	11,32m ²
kancelář	17,28m ²
kancelář	16,89m ²
sklad	14,39m ²
sprcha	3,65m ²
WC	1,37m ²
<u>3NP celkem:</u>	<u>139,73m²</u>

Výpočet užité plochy 4NP :

chodba	6,35m ²
schodiště	8,74m ²
kancelář	18,09m ²
kancelář	20,35m ²
chodba	8,12m ²
kancelář	8,56m ²
kancelář	11,34m ²
kancelář	17,07m ²
kancelář	16,85m ²
sklad	6,37m ²
umyvárna	3,86m ²
WC	1,40m ²
<u>4NP celkem:</u>	<u>127,10m²</u>

Užitná plocha kancelářských prostor celkem: 1NP + 2NP + 3NP + 4NP = 44,01 + 134,10 + 139,73 + 127,10 = 444,94m²

2.2.4 Obvyklé nájemné obdobných kancelářských prostor v obci dle nabídek:

Děčín - kancelářské prostory:	55m ²	136,36 Kč/m ²	7 500,- Kč/měsíc
Děčín - kancelářské prostory:	420m ²	70,00 Kč/m ²	29 400,- Kč/měsíc
Děčín - kancelářské prostory:	159m ²	125,00 Kč/m ²	19 875,- Kč/měsíc
<u>Děčín - kancelářské prostory:</u>	<u>100m²</u>	<u>100,00 Kč/m²</u>	<u>10 000,- Kč/měsíc</u>
Průměr:	183,50m²	107,84 Kč/m²	<u>16 693,75 Kč/měsíc</u>

Obvyklé nájemné kancelářských prostor v obci, bylo zjištěno dle aktuálních nabídek a činí ve výši 107,84 Kč/m²/měsíc. Celková užitná plocha kancelářských prostor celkem činí: 444,94m²

$$444,94 * 107,84 \text{ Kč} = \underline{47\,982,33 \text{ Kč/m}^2, /\text{měsíc}}$$

Nájem za tiskařskou dílu za užitnou plochu 72,50m² činí dle smlouvy **496,55 Kč/m²/rok, to je 36 000,-Kč/rok**

Nájem za bilbord na fasádě budovy činí dle smlouvy **10 000,-Kč/rok**

Odpočet 5% z ceny ceny stavebního pozemku se v našem případě nebude odpočítat, neboť nemovitost se nachází na pozemcích jiného vlastníka.

2.2.5 Výpočet čistého zisku z obvyklého nájemného za pronajaté prostory :

Obvyklé nájemné kancelářských prostor celkem: 47 982,33 * 12 =	575 787,96 Kč
Nájemní tiskařské dílny celkem: 72,50 * 496,55 =	36 000,00 Kč
Nájem za reklamní bilbord celkem: =	10 000,00 Kč
Dosažitelné nájemné prostor celkem:	621 787,96 Kč
- náklady z ceny nájmu 40%: 621 787,96 * 40/100 =	-248 715,18 Kč
- náklady z ceny pozemku-5%: =.....	-0,00 Kč
r o č n í z i s k :	<u>373 072,78 Kč</u>

Maximální výše odpočtu dle § 32 odst.5 činí: 621 787,96 * 50% = **310 893,98 Kč –nižší jak roční zisk nebude použito**

Míra kapitalizace 6,5%

2.2.4 Výpočet výnosové hodnoty :

$$CV = \frac{N}{p} \times 100$$

Dle § 32 se výnosový způsob vypočte podle vzorce:

Kde: CV – cena zjištěna výnosovým způsobem

N – roční nájemné upravené podle následujících odstavců

p – míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 22

$$CV = \frac{373\,072,78}{6,5} \times 100 = \dots\dots\dots 5\,739\,581,23 \text{ Kč}$$

Cena výnosovým způsobem nemovitostí administrativní budovy č.p. 318 v obci Děčín, dle § 32 dle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění novely č. 488/2020 Sb. činí:..... 5 739 581,23 Kč.

2.2.5 Ocenění kombinací nákladového a výnosového ocenění :

Skupina analýzy rozvoje nemovitosti dle přílohy č. 23, tabulky č. 1:

Jedná se o skupinu D- bez zásadních změn- stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti.

Ocenění nákladovým způsobem: CN = 4 218 194,57 Kč

Ocenění výnosovým způsobem: CV = 5 739 581,23 Kč

Rozdíl:R = - 126 040,82 Kč

Výpočet dle přílohy č. 23, tabulky č. 2 – skupina D:

CV x 1,05 = 5 739 581,23 x 1,05 = 6 026 560,29 Kč

Cena kombinací nákladovým a výnosovým způsobem nemovitostí administrativní budovy č.p. 318 v obci Děčín, dle § 32 vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění novely č. 488/2020 Sb. činí: 6 026 560,29 Kč

Zjištěna cena nemovitosti na LV č. 1825 administrativní budovy č.p. 318 bez stavebních pozemků – jiní vlastníci v k.ú. Podmolky v obci Děčín, ke dni odhadu, podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhlášky MF k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění novely č. 488/2020 Sb. a po zaokrouhlení dle § 50 činí:.. 6 026 560,- Kč

POSUDEK II: Porovnávací způsob ocenění

3.1 Popis

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, obecně např. druhu, účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení atd. Specifická kritéria jsou u nemovitostí, které nelze vyrábět sériově a přemísťovat je.

Platí, že obecná cena CO se zjistí vynásobením časové ceny CČ (reprodukční cena snižená o opotřebení - věcná hodnota) průměrným koeficientem prodejnosti KP v daném místě a čase podle vztahu:

$$CO = CČ * KP$$

Koeficient prodejnosti je definován jako poměr mezi zprůměrovanými skutečně dosaženými prodejními cenami a časovými cenami věcí určitého, resp. srovnatelného typu v rozhodné době a v rozhodném místě. Matematicky je koeficient prodejnosti definován vztahem:

$$KP = \frac{\text{průměrná cena prodejní}}{\text{průměrná cena časová}} = \frac{\Sigma \text{ cen prodejních}}{\Sigma \text{ cen časových}}$$

Cílem srovnávací metody je, aby odhadce se znalostí trhu nemovitostí v daném místě a čase zvolil přiměřené srovnávací objekty a na základě uskutečněných prodejů z vypočtené ceny časové a výnosové přiměřeně odvodil srovnávací cenu oceňované nemovitosti.

Cílem tohoto posudku je seřadit alespoň 3 nemovitostí přibližně stejné velikosti a vyhodnotit minimální a maximální cenu, průměrnou cenu nemovitostí. Jelikož není známá prokazatelná cena, za kterou by byl v daném místě v nedávné minulosti realizovány převody obdobných nemovitostí stejného charakteru a velikostí, konstrukčního provedení, provádí se srovnávací vyjádření hodnoty nemovitostí, která dle metodiky je určena propočtem z věcné ceny nemovitosti s odrazem její skutečné ceny z hlediska situování, trhu nemovitostí a dalších faktorů.

Porovnávací hodnota nemovitostí se obecně zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji nebo koupěmi v daném místě a čase, tedy porovnáním již sjednaných cen obdobných nemovitostí v obci, nebo ve srovnatelných obcích, při čemž se vychází se shodného nebo srovnatelného účelu užití, z obdobné polohy a případně stavebně technického stavu nebo připravenosti.

Pokud informace o realizovaných prodejkách chybí, nebo jsou nedostupné, je možné obvyklou cenu stanovit na základě porovnání s cenami obdobných nemovitostí v obci, nebo srovnatelných obcí, získaných z inzerce a nabídek realitních kanceláří. V principu se jedná o vyhodnocení trhu s nemovitými věcmi srovnatelnými svým charakterem, se shodným nebo srovnatelným účelem užití v dané lokalitě nebo případně urbanisticky a demograficky srovnatelné lokalitě.

V další části posudku bude provedena porovnávací metoda obdobných objektů v obci a blízkém okolí, dle realitních prodejů. Bude použito srážky ve výši -10% z důvodu, že se jedná o nabízené ceny, nikoliv prodejní ceny a dále dalších koeficientů.

3.2. Výpočet podlahové plochy budovy:

Užitná plocha kancelářských a provozních prostor celkem: $1NP + 2NP + 3NP + 4NP = 116,51 + 134,10 + 139,73 + 127,10 = \dots\dots\dots \underline{517,44 \text{ m}^2}$

Pro porovnávací metodu bude použito užitné podlahové plochy o výměře: 517,44m².

3.3. Porovnávací metoda budovy

Vysvětlivky:

- LN – lokalita nemovitosti
- UP- užitná plocha v m²
- ZP- zastavěná plocha pozemku v m²
- PC- požadovaná cena v Kč
- JC- jednotková cena v Kč/m²
- K1 – redukce pramene ceny
- K2 – lokalita porovnávací nemovitosti
- K3 – velikost objektu užitná plocha
- K4 – provedení a vybavení
- K5 – celkový stav posuzované nemovitosti
- K6 – vliv pozemku
- K7 – úvaha zpracovatele ocenění
- KC – koeficient celkem
- UP- upravená jednotková cena

LN	UP	P	PC	JC	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	UP
Děčín	1 474	0	13190000	8948,44	0,95	1,0	0,90	1,00	1,00	0,80	1,0	0,68	6 084,94
Ústí n/L	652	0	14900000	22852,76	0,95	1,0	0,98	0,90	0,90	0,80	1,0	0,60	13 711,66
Teplice	420	0	12000000	28571,43	0,95	1,0	1,01	0,90	0,90	0,80	1,0	0,62	17 714,29
Průměrná cena – Kč/m2													12 503,63
Podlahová –užitná plocha v m2													517,44
Porovnávací hodnota v Kč													6 469 878,31

Porovnávací hodnota nemovitostí na LV č. 1825 – administrativní budova č.p. 318, bez stavebního pozemku- jiní vlastníci v k.ú. Podmolky v obci Děčín, dle porovnávacího způsobu oceňovaných nemovitostí s přihlédnutím ke zjištěným skutečnostem po zaokrouhlení činí k datu ocenění ve výši..... **6 469 880,- Kč**

POSUDEK IV.: Stanovení obvyklé ceny

4.1. Závěrečné vyhodnocení :

Znalec měl za úkol zjistit obvyklou cenu nemovitých věcí na LV č. 1825 a to administrativní budovy č.p. 318 bez stavebních pozemků- jiní vlastníci v k.ú. Podmolky v obci Děčín. Ke zjištění obvyklé ceny ve 2 posudcích, znalec provedl zjištění dle vyhlášky vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění novely č. 488/2020 Sb., porovnávací způsob ocenění, stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí. Pro přehlednost uvedu závěry zjištění z jednotlivých posudků.

4.1.1) Ocenění dle cenového předpisu

Posudek č. I - ocenění dle cenového předpisu LV č. 1825 – administrativní budovy č.p. 318 v obci Děčín činí:

Cena administrativní činí: 4 218 200,- Kč

4.1.2) Ocenění dle cenového předpisu

Posudek č. I - ocenění dle cenového předpisu LV č. 1825 – administrativní budovy č.p. 318 v obci Děčín kombinací nákladového a výnosového ocenění činí:

**Cena kombinace nákladového a výnosového ocenění činí:
..... 6 026 560,- Kč**

4.1.3) Porovnávací způsob ocenění

Posudek II - ocenění porovnávacím způsobem na LV č. 1825 – administrativní budovy č.p. 318 v obci Děčín činí:

Porovnávací ocenění činí:..... 6 469 880,- Kč

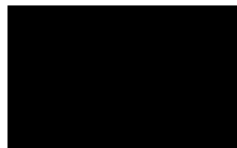
4.2.) Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí na LV č. 1825

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí na LV č. 1825 – administrativní budovy č.p. 318 bez stavebních pozemků jiní vlastníci v k.ú. Podmolky v obci Děčín:

Znalec stanovuje odborným odhadem obvyklou cenu nemovitých věcí na LV č. 1825 v obci Děčín, která ke dni ocenění činí ve výši: 6 470 000- Kč.

Slovy: Šestmiliónučtyřistadesáttisíckorunčeských

Ve Veřovicích 10.10.2021



ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č. j. Spr. 2968 / 98 pro základní obor ekonomika, stavebnictví, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné, stavby průmyslové.

Ze dne 28.3.2003 pod č.j. Spr 1921/2003 pro základní obor ekonomika ceny a odhady movitostí, strojů a zařízení, vozidel, zemědělské a manipulační techniky.

Znalecký posudek byl zapsán pod č. 5442-50/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 132 / 2021 podle připojené likvidace.

Ve Veřovicích dne 10.10.2021



Přílohy:

1. Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1825, informace o pozemcích.
2. Katastrální mapa.
3. Naájemní smlouvy.
4. Nabídkové cena nájmu.
5. Nabídkové ceny budov.
6. Fotodokumentace.

08.11.21 9:11

Seznam nemovitostí na LV | Nahlížení do katastru nemovitostí

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 1825
Katastrální území: [Podmokly \[625141\]](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Komunistická strana Čech a Moravy, Politických vězňů 1531/9, Nové Město, 11000 Praha 1

Pozemky

Na LV nejsou zapsány žádné pozemky.

Stavby

[Děčín IV-Podmokly č. p. 318](#), na pozemku p. č. [405/32](#), [409](#), [410/4](#)

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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 dat k 08.11.2021 08:00.

08.11.21 9:12

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	409
Obec:	Děčín [562335]
Katastrální území:	Podmokly [625141]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	110
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 318



Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Pro více informací klikněte na odkaz: [Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín](#)

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 dat k 08.11.2021 08:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	405/32
Obec:	Děčín [562335]
Katastrální území:	Podmokly [625141]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	16
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 318



Vlastníci, jiní oprávnění

Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/5, Děčín IV-Submokly, 40502 Děčín

Způsob ochrany nemovitosti

rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

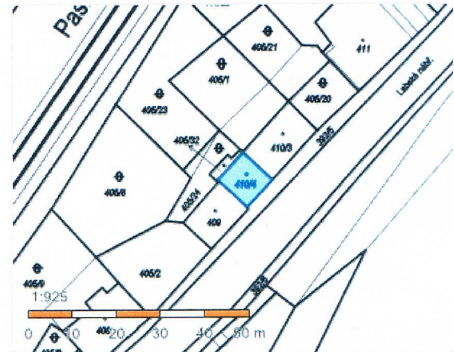
[Zobrazit seznam nemovitostí zapsaných ve výměrných územních plánech](#)

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 dat k 08.11.2021 08:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	410/4
Obec:	Děčín [562335]
Katastrální území:	Podmokly [625141]
Číslo LV:	6527
Výměra [m ²]:	76
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 318



Vlastníci, jiní oprávnění

[Redacted]	2/
[Redacted]	1/

Způsob ochrany nemovitosti

rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

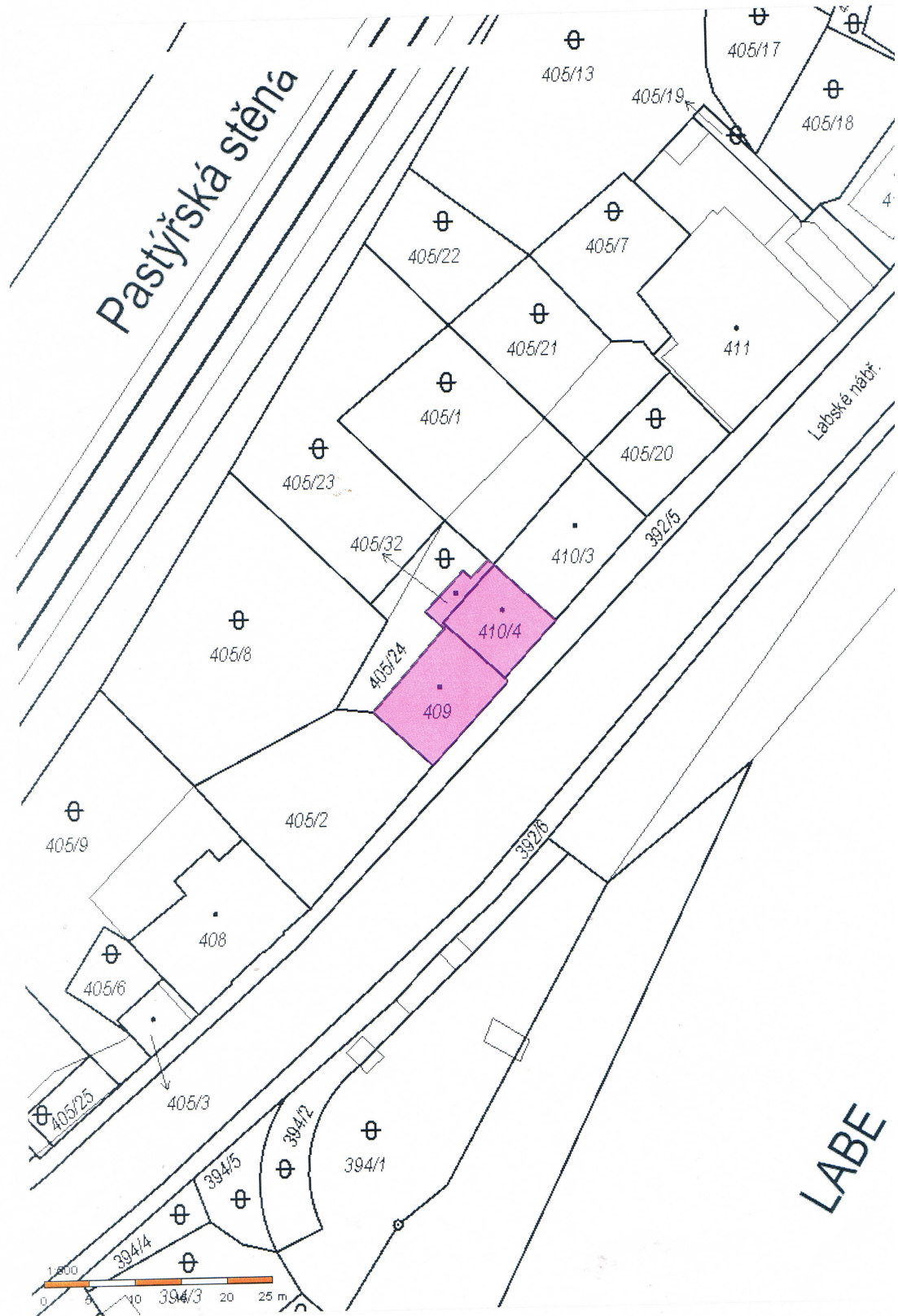
[Zobrazit všechny zápisy k nemovitosti zapsán cenový údaj](#)

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 dat k 08.11.2021 08:00.

08.11.21 9:15

Nahlížení do katastru nemovitostí (standard) Tisk - Os :78ms, 232 prvků.



Smlouva o nájmu

podle ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku
mezi

1. **KSČM** **Komunistickou stranou Čech a Moravy**
sídlem Politických vězňů 1531/9, Praha 1, PSČ 111 21
IČ 00496936
DIČ CZ00496936
zastoupenou předsedou OV KSČM Děčín [redacted] a místopředsedou OV KSČM
Děčín [redacted]
(dále také jen „pronajímatel“)

a

2. **Společnost:** [redacted]
IC [redacted] 76435075
DIČ [redacted]
(dále také jen „nájemce“)

společně také „smluvní strany“

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy nacházející se v Děčíně IV., Labské nábřeží č. p. 318/17.
2. V přízemí (vpravo) budovy specifikované v předchozím odstavci se nachází dvě místnosti,
3. o celkové výměře 72,4 m² (dále jen „nebytové prostory“). Nemovitost je v Děčíně IV., Labské nábřeží 318/17.
4. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát nebytové prostory nájemci do nájmu.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do nájmu nebytové prostory, a to se všemi součástmi a příslušenstvím (dále také jen „předmět nájmu“).
2. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vázící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektřiny, tepla), a to včetně práva vstupu k nebytovému prostoru hlavním vchodem do nemovitosti a práva přístupu k nemovitosti po pozemku.
3. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle předchozího odstavce.
4. Nájemce nebytové prostory se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a náhradu nákladů v souladu s článkem IV. této smlouvy.
5. O předání a převzetí nebytových prostor sepíší smluvní strany protokol.

III.

Účel nájmu

1. Účelem nájmu je umožnit nájemci užívat nebytový prostor pro provozování vlastní kanceláře, dílny a prodejny. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a stavebním určením, a to po celou dobu smluvního vztahu.

2. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí, i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.

IV.

Výše nájemného, jeho splatnost a způsob placení

1. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nájemné včetně nákladů za služby související s nájmem, které smluvní strany sjednaly ve výši **496,55 Kč (čtyři-sta-devadesát-šest korun českých padesát-pět haléřů)** za m² ročně, tj. celkem **36.000,- Kč (slovy třicet-šest-tisíc korun českých)**.
2. Nájemné včetně souvisejících služeb za kalendářní měsíc ve výši **3.000,- Kč (slovy tři-tisíce korun českých)** je splatné nejpozději do druhého měsíce čtvrtletí po částce 9.000,- Kč do 15. dne kalendářního měsíce, a to na bankovní účet pronajímatele číslo účtu u **1234431/0100 Komerční banka, a.s. Na Příkopě 33 čp. 969, Praha 1, PSČ 114 07**. Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na účet.
3. Náklady za související služby s nájmem jsou náklady na vodné a stočné, skladování a zajištění odvozu odpadu (dále jen „náklady za služby“), odvozené ze skutečných nákladů na tyto služby vynaložených pronajímatelem v bezprostředně předcházejícím období podle poměru užívané plochy.
4. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2019 oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 15. února příslušného roku, jinak toto právo zaniká.
5. Účastníci se dohodli na úpravě nájemného v závislosti na indexu růstu spotřebitelských cen vždy, když dojde ke změně cen jednotlivých komodit na základě indexu cen nájemného za nebytové prostory pro město Děčín za předcházející kalendářní rok, publikovaného Českým statistickým úřadem. Úpravu cen provedou účastníci dodatkem k této smlouvě, který navrhne pronajímatel.
6. Pronajímatel si vyhrazuje právo jednostranně upravit výši úhrady nákladů za služby související s nájmem spojené, pokud
 - a) po uplynutí jednoho roku trvání nájmu zjistí, že došlo ke zvýšení skutečných nákladů na tyto služby,
 - b) dojde-li kdykoliv ke zvýšení jednotkových cen nákladů dle čl. IV., odst. 3
 Nově stanovenou výši těchto úhrad se pronajímatel zavazuje nájemci písemně oznámit.
7. Ocitne-li se nájemce v prodlení s placením nájemného a úhrad za služby s nájmem spojené, zavazuje se zaplatit pronajímateli úrok z prodlení z dlužné částky ve výši 0,05% za každý den prodlení.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
 - a) řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné a náklady za služby;
 - b) užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
 - c) v pronajímaných prostorách platí zákaz vstupu a chovu domácích zvířat;
 - d) pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
 - e) nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu (vymalování místností, mytí oken, čištění podlahových krytin včetně koberců, praní záclon);

- f) provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku 5 000,-Kč; k provedení těchto oprav nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele;
 - g) provést změnu předmětu nájmu pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a na svůj náklad;
 - h) umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
 - i) provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob;
 - j) dodržovat opatření pronajímatele regulující a vstup osob do objektu pronajímatele,
 - k) v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak.
2. Pronajímatel je povinen:
- a) předat nájemci nebytový prostor ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu;
 - b) provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize nebytového prostoru, jeho součástí a příslušenství;
 - c) provádět opravy nebytového prostoru nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě.

VI. Doba nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává ode dne 1. listopadu 2018 na dobu neurčitou.
2. Nájem končí:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran;
 - b) písemnou výpovědí doporučeným dopisem druhé smluvní straně, přičemž výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po podání výpovědi na poštu a činí tři měsíce.
3. V případě, že nájemce bude jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo nákladů za služby, je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět ve výpovědní lhůtě, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po podání výpovědi na poštu a která činí 1 kalendářní měsíc.
4. V případě, že pronajímatel podstatným způsobem poruší své povinnosti z této smlouvy, je nájemce oprávněn smlouvu vypovědět ve výpovědní lhůtě, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po podání výpovědi na poštu a která činí 1 kalendářní měsíc.
5. Je-li nájem sjednán na dobu neurčitou, je kterýkoliv z účastníků oprávněn smlouvu vypovědět. Výpověď nemusí být odůvodněna; to neplatí, má-li strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
6. Výpověď musí být písemná a nejde-li o výpověď podle odstavce 5, musí v ní být uveden důvod, jinak je neplatná. Nájem zaniká uplynutím výpovědní doby, která se sjednává v trvání tří měsíců, a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po podání výpovědi na poštu. Je-li však dána výpověď z důvodů prodlení s placením nájemného či úhrad za služby s nájmem spojené, činí výpovědní doba jeden měsíc.
7. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu předmět nájmu nebo trpí-li jeho užívání takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda anebo mu hrozí značná škoda. Nájemní vztah pak zaniká dnem následujícím po dni, kdy je podána výpověď na poštu k doručení nájemci.
8. Při skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat vyklizený pronajímateli ke dni skončení nájmu, a to ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Zanikne-li nájem odstoupením od smlouvy podle odstavce 5, je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli do 5 (pěti) dnů od zániku nájmu.

9. Ocitne-li se nájemce v prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu, zavazuje se zaplatit pronajímateli vedle sjednaného nájemného smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného měsíčního nájemného dle čl. IV, odst. č. 2. Právo pronajímatele požadovat náhradu škody tím není dotčeno.
10. Přesáhne-li prodlení nájemce s vyklizením a předáním předmětu nájmu dobu 30 (třiceti) dnů, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu sám vyklidit a věci nalézající se v předmětu nájmu vhodným způsobem uskladnit. Nájemce je povinen v takovém případě uhradit náklady s tím spojené. Po šesti měsících uskladnění vyklizených věcí je pronajímatel oprávněn tyto věci zlikvidovat popř. rozprodat a uhradit náklady s vyklizením a skladováním věcí.
11. Má-li nájemce na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele v pronajatých nebytových prostorách sídlo své společnosti, toto sídlo své společnosti na adrese těchto pronajatých nebytových prostor ukončí a převede na jinou adresu ke dni ukončení nájmu.
12. V případě, že nájemce nesplní svou povinnost dle odst. č. 11 do deseti dnů od ukončení nájmu nebytových prostor, náleží pronajímateli smluvní pokuta ve výši 200.000,- Kč (slovy dvě-stě-tisíc Kč).

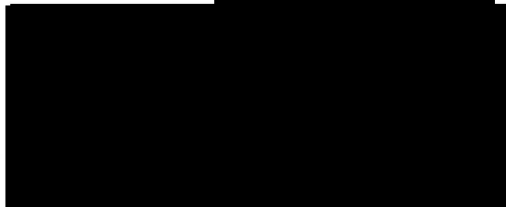
VII.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími, vše v platném a účinném znění.
2. Smlouva byla vypracována ve třech vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 2 výtisky a nájemce 1 výtisk.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísni za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.
4. Nedílnou součástí této smlouvy je ověřená kopie výpisu z obchodního rejstříku nájemce (živnostenského listu), inventární seznam zařízení a protokol o předání nebytových prostor.

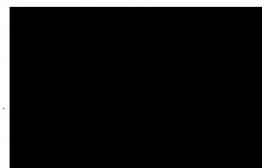
V Děčíně dne : 9. října 2018

Pronajímatel :



V Děčíně dne: 9. října 2018

Nájemce :



Darothore a.s., vedená Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16459,
 místo podnikání: Kubánské nám. 1391/11, Praha 10, PSČ 100 00
 doručovací adresa: Bozděchova 97/2, Ústí nad Labem, PSČ 400 01
 zastoupena členem představenstva [REDACTED]
 Kontaktní osoba [REDACTED]

IČ 247 30 963 DIČ CZ247 30 963
 Bankovní spojení: ČSOB Ústí nad Labem č. ú.: 243 383 704 / 0300
 (dále jen "**nájemce**")

a

(dále jen "**pronajímatel** **Komunistická strana Čech a Moravy**, IČ 00496936
 Politických vězňů 1531/9
 1100 00 Praha
 kterou zastupuje Okresní Výbor KSČM, p. [REDACTED]
 Doručovací adresa: Labské nábřeží 318/17, 405 02 Decin 2
 Bankovní spojení: Komerční banka a. s. č. ú.: 1234431/0100
 ")

u z a v ř e l y níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU

I.

PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Pronajímatel, jako její vlastník, tímto pronajímá nájemci nemovitost specifikovanou (*část nemovitosti specifikované*) v příloze k této smlouvě (dále jen "**předmět nájmu**") a nájemce si ji od pronajímatele najímá za účelem provozování reklamní činnosti v podobě umístění reklamních zařízení specifikovaných uvedením druhu, počtu a umístění v příloze této smlouvy (dále jen "**reklamní zařízení**"), za podmínek touto smlouvou stanovených.
2. Nájemce je oprávněn předmět nájmu dále pronajmout.

II.

PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Nájemce umístí reklamní zařízení na předmětu nájmu na vlastní náklady. Pronajímatel zajistí nájemci na jeho vyzvání zpřístupnění té části předmětu nájmu, která bude dotčena pracemi prováděnými pro naplnění účelu této smlouvy. Nájemce má právo počet umístěných reklamních zařízení snížit. O odstranění reklamního zařízení a stejně tak o jeho opětovném umístění je nájemce povinen písemně informovat pronajímatele do 7 dnů od provedení těchto činností.
2. Nájemce se zavazuje udržovat svá reklamní zařízení v řádném stavu a provádět odpovídající údržbu. Reklamy, realizované nájemcem na předmětu nájmu, budou obsahově a graficky v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
3. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat udržování předmětu nájmu a jeho okolí v řádném stavu tak, aby reklamní činnost nájemce nebyla ohrožována či nebyla snižována její účinnost, zejména aby nebyla snížena viditelnost reklamních zařízení.
4. Pronajímatel je oprávněn provádět nutné opravy a údržbu na předmětu nájmu a v jeho okolí s tím, že zahájení takové činnosti včas oznamuje nájemci. Pokud by bylo zřejmé, že tato činnost znemožní nájemci užívat předmět nájmu způsobem sjednaným, je pronajímatel povinen písemně oznámit tuto skutečnost nájemci nejméně 14 dní před zahájením oprav nebo údržby. Toto ustanovení se netýká havarijních případů, které je nezbytné řešit okamžitě. Pro případ nesplnění uvedené povinnosti je pronajímatel povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 150,- Kč za každý případ porušení. Tím není dotčeno právo nájemce na náhradu vzniklé škody.
5. Pronajímatel se zavazuje informovat s dostatečným předstihem nájemce o chystané stavební činnosti třetích osob v nejbližším okolí předmětu nájmu, pokud o ní bude vyrozuměn jako účastník řízení, a dále informovat nájemce o průběhu řízení týkajících se takové činnosti. Pokud se bude pronajímatel v takových probíhajících řízeních jako účastník v jakékoli formě vyjadřovat, bude tak činit v souladu se zájmy nájemce.
6. Znemožní-li pronajímatel nebo třetí osoba nájemci užívání pronajatého místa nebo užívání reklamního zařízení (např. omezením přístupu), nebo dojde-li v průběhu trvání smluvního vztahu k odstranění některého reklamního zařízení, je nájemce oprávněn neplatit nájemné po dobu, po kterou trvá

nemožnost provozování reklamního zařízení, nebo po kterou je zařízení odstraněno, resp. sjednané nájemné se snižuje o poměrnou část připadající na reklamní zařízení, které nebylo možné provozovat a počet dnů, po který nebylo možné provozovat reklamní činnost sjednaným způsobem.

7. Pronajímatel neodpovídá za škodu na majetku nájemce, která bude způsobena třetí osobou. Stejně tak nájemce neodpovídá za škody na majetku pronajímatele způsobené třetí osobou. Účastníci smlouvy odpovídají za škody způsobené porušením jejich právních povinností.
8. Potřebné stavební povolení, které zajistil pronajímatel, je vedeno na stavebním úřadě v Děčíně pod č.j.: OSU/16828/2011/SV a jeho platnost je neomezená
9. Nájemce je oprávněn zřídit na předmětu nájmu u reklamních zařízení osvětlení, pokud je tak sjednáno v příloze k této smlouvě. V takovém případě pronajímatel vyvíjí součinnost k tomu, aby bylo osvětlení technicky zabezpečeno, např. umožní připojení reklamních zařízení na jeho elektrickou síť, dá souhlas k připojení samostatného elektroměru apod. Způsob úhrady plateb za spotřebovanou elektrickou energii bude sjednán ve zvláštní příloze, která bude obsahovat též popis osvětlení reklamního zařízení.
10. Nájemce se zavazuje po skončení platnosti této smlouvy odstranit na vlastní náklady umístěná reklamní zařízení a uvést předmět nájmu do původního stavu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a charakteru reklamních zařízení, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
11. Nájemce má uzavřené pojištění odpovědnosti za škodu podnikatele vzniklou jiné osobě úrazem nebo nemocí této osoby, poškozením, zničením nebo pohřešování věci, kterou má tato osoba ve vlastnictví nebo v užívání.
12. Nájemce uvědomí včas pronajímatele formou e-mailu nebo SMS o manipulaci na reklamní ploše.
- 13.

III. NÁJEMNÉ

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné za skutečně umístěné reklamní zařízení ve výši specifikované v příloze k této smlouvě.
2. Nájemné je splatné ve dvou pololetních splátkách ve výši jedné poloviny ročního nájemného, vždy k 30.6. a 31.12. kalendářního roku za který se nájemné platí, a to formou uvedenou v příloze této smlouvy.
3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu není veřejným prostranstvím (jeho součástí) ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, a že tedy obec nebude vybírat resp. nájemce nebude povinen platit poplatek za zvláštní užívání veřejného prostranství spočívající v umístění reklamních zařízení. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu není v obecně závazné vyhlášce obce, která stanoví zavedení poplatků, určen jako místo, které je v obci považováno za veřejné prostranství. Pokud se tato prohlášení ukážou jako nesprávná, zavazuje se pronajímatel zaplatit nájemci v plné výši poplatek za užívání veřejného prostranství (předmětu nájmu) vyměřený obcí resp. příslušným úřadem za celou dobu trvání nájemní smlouvy.
4. Stane-li se předmět nájmu veřejným prostranstvím v průběhu trvání smluvního vztahu, je pronajímatel povinen tuto skutečnost oznámit nájemci do 30 dnů ode dne, od kterého je předmět nájmu za veřejné prostranství považován. Neučiní-li tak, je povinen zaplatit nájemci v plné výši poplatek za užívání předmětu nájmu vyměřený obcí resp. úřadem za dobu trvání nájemní smlouvy.

IV. VÝHRADNÍ PRÁVO NÁJEMCE

1. Pronajímatel se zavazuje, že na předmětu nájmu a v jeho okolí v rozsahu vlastnického práva pronajímatele neumožní umístění jiných reklamních zařízení než zařízení nájemce. Pronajímatel se zavazuje neprodleně oznámit nájemci, že třetí osoba porušuje jeho práva nájemce dle této smlouvy, a takový zásah třetí osoby neprodleně odstranit.
2. V případě porušení některé z povinností pronajímatele dle předchozího odstavce je pronajímatel povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši jednoho ročního nájmu.

V. ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY

1. Pronajímatel i nájemce mohou od této smlouvy odstoupit, jestliže druhá strana hrubým způsobem porušuje některé smluvní ustanovení. Pro pronajímatele je důvodem k odstoupení především opakované prodloužení nájmu s placením nájemného delší než 60 dní. Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy zejména pokud
 - a) dojde k porušení ust. čl. IV. této smlouvy,
 - b) bude pohled na některé reklamní zařízení i částečně omezen více než 10 dní,
 - c) bude s přihlédnutím ke všem okolnostem zřejmé, že nájemce nemůže získat povolení úřadů potřebná k realizaci reklamní činnosti,
 - d) nebo pokud bude nařízeno odstranění některého reklamního zařízení.

2. Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem doručení oznámení o odstoupení druhé smluvní straně. V případě uvedeném pod písm. b) není nájemce povinen platit nájemné po dobu, po kterou je pohled na reklamní zařízení omezen. Odstoupí-li nájemce od smlouvy v důsledku porušení smlouvy ze strany pronajímatele, je pronajímatel povinen nahradit nájemci vzniklou škodu, spočívající zejména v neúčelně vynaložených investicích do výroby a umístění reklamního zařízení.

**VI.
TRVÁNÍ SMLOUVY**

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou 5 let s tím, že pokud nebude v této lhůtě ukončena některým ze způsobů předpokládaných smlouvou nebo zákonem, prodlužuje se o další dva roky. Pokud nejpozději 2 měsíce před ukončením dvouletého období neodešle některá ze smluvních stran oznámení druhé straně o tom, že nemá zájem na dalším trvání smlouvy, prodlužuje se smlouva o další 2 roky, a to opakovaně.

**VII.
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Další vztahy z této smlouvy vyplývající a v této smlouvě výslovně neupravené se řídí příslušnými právními předpisy, zejména zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato smlouva může být doplňována či změněna pouze formou písemných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právní nástupce obou smluvních stran v plném rozsahu. Ukončením podnikatelské činnosti nájemce tato smlouva zaniká.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti prvním dnem v měsíci po instalaci reklamního zařízení.
5. Podpisem této smlouvy zaniká nájemní smlouva mezi nájemcem a pronajímatelem ze dne 20. 6. 2011.
6. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.

V Děčíně dne 28. 1. 2016

V Praze dne 28. 1. 2016



PŘÍLOHA č. 1

k nájemní smlouvě uzavřené mezi společnostmi Darothore a.s. jako nájemcem
a KSČM jako pronajímatelem.

Předmět nájmu kde bude reklamní zařízení umístěno

budova č.p. 318 na pozemku p.č. 409, Labské nábřeží 17 v k.ú. Podmokly, okr. Děčín

Reklamní zařízení, nájemné

druh: billboard jednostranný
počet ploch: 1
rozměr: 5,1 x 2,4m

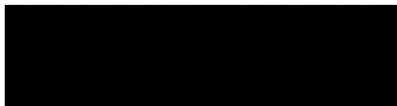
výše ročního nájemného za 1 reklamní zařízení 10 000,- Kč
půlroční nájemné 5 000,- Kč

Forma placení nájemného

Pronajímatel fakturuje pololetně.

V Děčíně dne 28. 1. 2016

V Praze dne 28. 1. 2016



04.11.21 17:41

Prodej kanceláře 1 474 m², Březinova, Děčín - Děčín I-Děčín • Sreality.cz

SREALITY.CZ

Seznam.cz

PE



Pro toto přiblížení není k dispozici mapový podklad.
Zkuste zvolit jiné přiblížení nebo jiný mapový podklad.

Pro toto přiblížení není k dispozici mapový podklad.
Zkuste zvolit jiné přiblížení nebo jiný mapový podklad.

© Seznam.cz, a.s., 2021 a další

MAPY.CZ

Prodej kanceláře 1 474 m²

Březinova, Děčín - Děčín I-Děčín [Panorama](#)

13 190 000 Kč (8 948 Kč za m²)



MIMORÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Po - 10% slevě z původní ceny Vám nabízíme ke koupi třípodlažní administrativní budovu, bývalého úřadu práce v Děčíně, která se nachází v lukrativní části v centru města. Objekt má celkovou rozlohu 1614 m², z toho užitná plocha činí 1 474 m², zbytek tvoří garáž a sklepní prostory sloužící jako zázemí (místnosti) pro údržbu objektu. Objekt je možné nadále využívat jako kancelářské prostory či přebudovat na rezidenční byty v lukrativní části města. Pro více informací a osobní prohlídku kontaktujte prodejce.

Celková cena:	13 190 000 Kč za nemovitost	Plocha podlahová:	1614 m ²
Cena za m ² :	8 948 Kč	Parkování:	2
Poznámka k ceně:	8 955 za m ²	Garáž:	1
Aktualizace:	01.11.2021	Voda:	Dálkový vodovod
ID:	1112906588	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stavba:	Cihlová	Telekomunikace:	Telefon, Internet
Stav objektu:	Dobrý	Elektrina:	230V
Typ domu:	Patrový	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Podlaží:	4 včetně 1 podzemního	Komunikace:	Asfaltová
Užitná plocha:	1474 m ²	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná

Dojezdová vzdálenost



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

[Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas](#)

V okolí najdete:

Cukrárna:	Národní kavárna a cukrárna (340 m)
Kino:	Kino Sněžník (1677 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Duchcovská (428 m)
Večerka:	Bio Koko (215 m)
Hospoda:	Pivnice Chlum (1045 m)
Divadlo:	Letní kino Zámek Děčín (567 m)
Veterinář:	Veterinární ordinace Pod Červen... (839 m)
Pošta:	Pošta Děčín 1 - Česká pošta, s.p. (407 m)



Pro toto přiblížení nemáme
© Seznam.cz, a.s., 2021 a dalšíhoji mapový podklad.



Prodej kanceláře 652 m²

Bozděchova, Ústí nad Labem - Klíše Panorama

14 900 000 Kč (22 853 Kč za m²)



MIMORÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Budova je postavena na pozemku v centru města Ústí nad Labem, jako řadová rohová na křižovatce ulice Masarykova a Bozděchova, je nepravidelného půdorysu, zděné konstrukce, podsklepená se třemi nadzemními podlažními a plně využívaným podkrovím. Po roce 1999, kdy byla budova zakoupena současnými vlastníky došlo v letech 2000 až 2002 ke kompletní rekonstrukci celého objektu. V rámci rekonstrukce bylo provedeno následující:

nová střecha s osazenými střešními okny, nová plastová okna, vestavba podkrovních kanceláří, nové podlahy a krytiny, nové dveře, veškeré nové instalace – elektro, plyn, voda, kanalizace, poč. sítě, zabezpečení, rozvody internetu, telefonu atd., úprava veškerých omítek, osazení elektroměrů na jednotlivá patra, nové plynové kotle, nové klimatizační jednotky, úprava a vybudování provozoven v suterénu, vybudováno nové soc. zařízení, na každém patře kuchyňky s vestavěnými KL, nové osvětlení v celém domě, kompletně vybudovaný obchodní prostor v I.NP jako prodejna.

Veškeré rekonstrukce a úpravy byly prováděny s pečlivostí a v té době nejlepších materiálů.

Prostavěno bylo přes 3mil. Kč.

Plochy a dispozice jednotlivých podlaží jsou uvedeny ve fotodokumentaci z naskenované dokumentace.

Obestavěný prostor: 2.650m³

Užitná plocha: 652m²

Výměra pozemku: 195m²

Celá budova je pronajata několika různým firmám a společností. veškeré měření energií je z podružných elektroměrů a vodoměrů, náklady na teplo se rozpočítávají dle podlahových ploch.

Největším nájemcem je fi. Darothore, která užívá prostory od roku 2002. Dále jsou prostory pronajaty firmě ars Ústí nad labem, Verkon s.r.o., ROXY II, PERASPERAgroup, advokátní kancelář [REDACTED] realitní kancelář, v sut. pak kosmetický a kadeřnický salon se zázemím.

Veškeré nájemní smlouvy jsou k dispozici v naší realitní kanceláři. Momentální výnos z pronajatých prostor je cca 700.000,-kč/1rok. kdy některé prostory nejsou pronajaty. Předpokládaný výnos z celého objektu je cca 1.mi. Kč.

Veškeré informace o nájemcích a pronajímaných prostorech Vám sdělíme osobně.

Parkování je zajištěno podél jednosměrné ulice Bozděchova při levém i pravém okraji vozovky.

Občanská vybavenost bezprostřední – centrum města.

Veškeré další informace najdete na webových stránkách naší společnosti, nebo Vám je rádi sdělíme na uvedených kontaktech.

SREALITY.CZ

Seznam.cz

PE



nebo jiný mapový podklad.

nebo jiný maj

© Seznam.cz, a.s., 2021 a další

MAPY.CZ

Prodej kanceláře 420 m²

Tábořská, Teplice - Trnovany

12 000 000 Kč (28 571 Kč za m²)MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Nabízíme k prodeji samostatně stojící rodinnou vilu v Teplicích, ul. Tábořská. Dům stojí na vlastním pozemku o celkové ploše 686 m², má 4 NP a je využíván jako administrativní budova. Celý objekt je po nákladné a zdařilé rekonstrukci a slouží jako reprezentativní sídlo obchodní společnosti s následující dispozicí. Suterén je užíván jako volnočasová část s posilovnou, saunou, dále jako prostory archivu a kotelna. Přízemí poskytuje hlavní administrativní část firmy: kanceláře, zasedačka, kuchyňka, přijímací kancelář. V patře se nachází reprezentativní prostory pro návštěvy s prostornou obývací halou, další zasedačkou, kuchyňkou, barem, koupelnou. V podkroví je vestavena bytová jednotka 1+1 a část upravených půdních prostor. V každém patře domu je k dispozici samostatné WC. Ohřev a otop zajišťuje plynový kotel. Okolo domu je okrasná zahrada s pravidelnou údržbou. Na pozemek je zajištěn vjezd a je zde také k dispozici zahradní altánek. Objekt splňuje požadavky pro sídlo firmy, bydlení spojené s podnikáním, nebo i vícegeneračního bydlení. Energetická náročnost budovy - klasifikační třída G. Energetická třída G je uvedena dočasně, vzhledem k novele zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření s energií. Po dodání energetického štítku bude uvedena skutečná energetická třída této nemovitosti. Více info v RK.

Celková cena:	12 000 000 Kč za nemovitost	Parkování:	✓
Cena za m ² :	28 571 Kč	Voda:	Dálkový vodovod
ID zakázky:	1035	Topení:	Ústřední plynové
Aktualizace:	01.11.2021	Plyn:	Plynovod
Stavba:	Cihlová	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stav objektu:	Velmi dobrý	Telekomunikace:	Telefon, Internet, Kabelová televize
Umístění objektu:	Klidná část obce	Elektřina:	230V, 400V
Typ domu:	Patrový	Doprava:	Vlak, Silnice, MHD
Podlaží:	4	Komunikace:	Asfaltová
Plocha zastavěná:	448 m ²	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Užitná plocha:	420 m ²	Bezbariérový:	✗
Plocha podlahová:	420 m ²	Výtah:	✗
Plocha zahrady:	238 m ²		

Dojezdová
vzdálenost

Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

04.11.21 17:24

Pronájem kanceláře 55 m², Čs. legií, Děčín - Děčín IV-Podmokly • Sreality.cz

SREALITY.CZ

Seznam.cz

PE



ani nemáme
svůj podklad.

ne přiblížení
svůj podklad.

© Seznam.cz, a.s., 2021 a další



Pro toto přiblížení nemáme
k dispozici mapový podklad.

Zkuste zvolit jiné přiblížení
nebo jiný mapový podklad.

MAPY.CZ

Pronájem kanceláře 55 m²

Čs. legií, Děčín - Děčín IV-Podmokly

7 500 Kč za měsíc (136 Kč za m²/měsíc)



MÉNĚ ÚSPORNÁ

Představujeme Vám pronájem nebytového prostoru o velikosti 55 m²

nacházející se v 1. n.p. cihlového domu v části města Děčín IV-Podmokly, ul. Čs. legií.

Nebytový prostor má mnoho možností využití - vhodné zejména pro poskytovatele služeb, prodejnu a

kanceláře. Nebytový prostor se skládá z kanceláří, kuchyňky se sociálním zařízením (toaleta s

umyvadlem). Instalováno nové osvětlení LED panely. Podlahy: koberce a dlažba. Vchod do nebytového

prostoru je zajištěn roletou. Ohřev vody bojlerem. Vytápění vlastním elektrickým kotlem.

Nájemné: 7.500 Kč, záloha na služby: 3.500 Kč (včetně elektřiny a vytápění), vratná kauce: 7.500 Kč, provize RK: 7.500 Kč. Volné ihned. Doporučujeme.

Celková cena:	7 500 Kč za měsíc	Voda:	Dálkový vodovod
Cena za m ² :	136 Kč	Topení:	Lokální elektrické
ID zakázky:	00751	Odpad:	Veřejná kanalizace
Aktualizace:	27.10.2021	Telekomunikace:	Telefon, Internet
Stavba:	Cihlová	Elektřina:	230V
Stav objektu:	Velmi dobrý	Doprava:	Vlak, Silnice, MHD, Autobus
Umístění objektu:	Centrum obce	Komunikace:	Asfaltová
Typ domu:	Patrový	Energetická náročnost budovy:	Třída D - Méně úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Podlaží:	1. podlaží z celkem 3 včetně 1 podzemního	Ukazatel energetické náročnosti budovy:	491,0 kWh/m ² za rok
Užitná plocha:	55 m ²	Průkaz energetické náročnosti budovy:	Zobrazit průkaz energetické náročnosti budovy

Dojezdová vzdálenost



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

V okolí najdete:

Cukrárna: Kavárna - palačinkárna Na cest... (1022 m)

Kino: Kino Sněžník (138 m)



ni nemáme
© Seznam.cz, a.s., 2021 a další

Pro toto přiblížení k dispozici mapový produkt MAPY.CZ

Pronájem kanceláře 420 m² Zbrojnická, Děčín - Děčín IV-Podmokly 29 400 Kč za měsíc (70 Kč za m²/měsíc)



MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNA

Nabízíme pronájem kanceláří v centru Podmokel ve zvýšeném přízemí budovy "Grand". Jedná se o prostory zrušené pobočky Komerční banky, a.s.

Předmětem pronájmu je prostor o celkové ploše 420 m², koncipovaný pro potřeby banky - tedy převážně otevřený prostor dělený skleněnými přepážkami na menší pracoviště. Dále jsou k dispozici: diskretní pokladna, zasedací místnost, bezpečnostní prostory, pokladní úsek, trezorová místnost a zázemí pro zaměstnance. Prostor je z velké části variabilní a je možné jej upravit pro potřeby konečného uživatele.

Dispoziční řešení - viz plánek půdorysu ve fotodokumentaci.

Měsíční nájemné činí 70,- Kč/m² podlahové plochy + záloha na vytápění 6.700,- Kč + vodné a stočné 500,- Kč + vlastní spotřeba elektrické energie. O výši nájemného je možné jednat. Kauce dle dohody.

Prostory jsou vybaveny nábytkem a zařízovacími předměty. Dle dohody lze vše dát k dispozici nájemníkovi nebo vystěhovat.

Provize realitní kanceláře: 1/12 ročního holého nájemného + DPH.

Celková cena:	29 400 Kč za měsíc	Užitná plocha:	420 m ²
Cena za m ² :	70 Kč	Datum nastěhování:	Ihned
Poznámka k ceně:	+ služby 7.200,- Kč/měsíčně + elektřina + kauce + provize	Voda:	Dálkový vodovod
ID zakázky:	002813	Topení:	Ústřední dálkové
Aktualizace:	15.02.2021	Telekomunikace:	Telefon
Stavba:	Smíšená	Elektřina:	230V
Stav objektu:	Velmi dobrý	Doprava:	Vlak, Silnice, MHD, Autobus
Umístění objektu:	Centrum obce	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Typ domu:	Patrový	Výtah:	✘
Podlaží:	1. podlaží z celkem 6		

Dojezdová vzdálenost



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

V okolí najdete:



máme
sdíklad
nížení
dtklad.

Pro toto přiblížení nemáme
k dispozici mapový podklad.
Zkuste zvolit jiné přiblížení
nebo jiný mapový podklad.

© Seznam.cz, a.s., 2021 a další

MAPY.CZ

Pronájem kanceláře 159 m² Ústecká, Děčín - Děčín V-Rozbělesy Panorama 19 875 Kč za měsíc (1 500 Kč za m²/rok)

 MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Moderní kanceláře se nachází ve 2. patře víceúčelové budovy S-centra v Děčíně v blízkosti obchodního domu Tesco. Jedná se celkem o 5 kanceláří s výměrami 1x15 m², 1x16 m², 1x42 m², 2x43 m² a sklad, který byl využíván jako serverovna. Na podlahách jsou zátěžové koberce. K dispozici je služba recepce a centrální alarm. Kuchyňka a sociální zařízení se nachází přímo na patře a jsou společné i pro ostatní kanceláře. Další výhodou je možnost využívání nákladního výtahu, který je též na patře.

Budova S-centra nabízí kromě pronájmu kanceláří široké spektrum služeb. Využít můžete jídelnu v přízemí, wellnes, masérské služby, solárium, rehabilitace, konferenční sály a různá sportoviště (např. bowling, squash, badminton aj.). Součástí budovy je i hotel. Vstup do budovy je z veřejného parkoviště u obchodního domu Tesco, kde je též možnost parkování.

Celková cena:	19 875 Kč za měsíc	Podlaží:	3. podlaží z celkem 6
Cena za m ² :	1 500 Kč	Užitná plocha:	159 m ²
ID zakázky:	N06947	Plocha podlahová:	159 m ²
Aktualizace:	13.10.2021	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neehospodárná
Stavba:	Smíšená	Bezbariérový:	✗
Stav objektu:	Velmi dobrý	Vybavení:	✗
Typ domu:	Patrový		

Dojezdová vzdálenost



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

[Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas](#)

V okolí najdete:

Cukrárna:	Cukrárna Chlumek (469 m)
Kino:	Kino Sněžník (861 m)
Hřiště:	Dětské hřiště U Kocánka (415 m)
Večerka:	Lidl (541 m)
Hospoda:	Hospoda Litoměřická 109/90 (423 m)
Divadlo:	Letní kino Zámek Děčín (1057 m)
Veterinář:	[redacted] (7 m)

SREALITY.CZ

Seznam.cz

PE



Přiblížení nemáme
a mapový podklad.

Volit jiné přiblížení
mapový podklad.

© Seznam.cz, a.s., 2021 a další

Pro toto přiblížení nemáme
k dispozici mapový podklad.

Zkuste zvolit jiné přiblížení
nebo jiný mapový podklad.

MAPY.CZ

Pronájem kanceláře 100 m² Příkrá, Děčín - Děčín II-Nové Město 10 000 Kč za měsíc (100 Kč za m²/měsíc)

Ve výhradním zastoupení majitele Vám nabízím pronájem kancelářských prostor
v Děčíně, ul. Příkrá.

G MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNA

Prostor se dá svým umístěním využít jako zázemí kanceláře, pobočka firmy, showroom, obchod aj.

Nabízený prostor je na rohu hlavní a vedlejší silnice, vstup je z hlavní silnice. Prostor se skládá z velké místnosti s barem, menší místnosti, průchozí uličky, technické místnosti a toalet. V současné chvíli je využíván jako bar. Pokud by se nový nájemník rozhodl pro jiné využití, je zde potřeba rekonstrukce. Ve fotografiích naleznete vizualizace možného vzhledu a obdobný prostor před a po rekonstrukci. Majitel preferuje dlouhodobý pronájem.

Parkování je možné v přilehlých uličkách, ulice je frekventovaná a prostor je velmi dobře viditelný.

Pro více informací o nabídce a domluvení prohlídky mne kontaktujte.

Poplatky:

Nájem: 10 000 Kč (měsíčně)

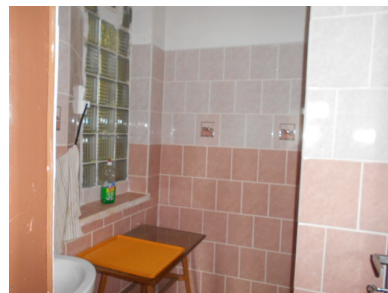
Elektřina a plyn: na nájemce

Kauce: 20 000 Kč (vratná)

Provize: 12 100 Kč (jednorázová)

Celková cena:	10 000 Kč za měsíc	Typ domu:	Patrový
Cena za m ² :	100 Kč	Plocha zastavěná:	110 m ²
Poznámka k ceně:	+ zálohy na služby + energie + provize RK	Užitná plocha:	100 m ²
ID zakázky:	0274-N00330	Elektřina:	230V
Aktualizace:	30.09.2021	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Stavba:	Cihlová	Vybavení:	✘
Stav objektu:	Dobrý		







Dobrý den,
v příloze zasílám aktualizovaný návrh kupní smlouvy platný do 31.5.2022. Prosím o vaši revizi a připomínky.
Děkuji



STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN	3319
Vytvořeno: 22.02.2022 v 17:22:25 Čj.: MDC/21308/2022	Odbor OMH
Listů: 0 Příloh: 4 Druh: elektronické	

Pracovní k



KUPNÍ SMLOUVA

Komunistická strana Čech a Moravy

sídlem Politických vězňů 1531/9, Nové Město, 11000 Praha 1

IČO: 00496936

DIČ: CZ00496936

DS: hhnn93x

zapsaná v evidenci politických stran a hnutí Ministerstva vnitra pod čj. VSP / I — 3076 / 90,
zastoupená předsedkyní ÚV KSČM Ing. [REDAKCE] a 1. místopředsedou ÚV
KSČM [REDAKCE]

bankovní spojení 684844/0300

(dále též jen „prodávající“)

jako prodávající na straně jedné

a

Statutární město Děčín

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

IČO: 00261238

DIČ: CZ00261238

zastoupené [REDAKCE] primátorem statutárního města Děčín

bankovní spojení: 19-921402389/0800

(dále též jen jako „kupující“)

jako kupující na straně druhé

(prodávající a kupující dále společně označeni také jen jako „smluvní strany“, není-li třeba
užít konkrétního označení každého z nich)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2079 a násl. a
ustanovením § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
(dále jen „občanský zákoník“) tuto

k u p n í s m l o u v u

Článek I.

Prohlášení prodávajícího

I. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následující nemovitosti:

- **stavba č. p. 318** (stavba pro administrativu) v obci Děčín, část obce Děčín IV-Podmokly, stojící na pozemcích p. č. 405/32, p. č. 409, a p. č. 410/4 (zastavěná plocha a nádvoří), zapsaná na listu vlastnictví 1825 pro k.ú. Podmokly, obec Děčín, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín

(dále jen „předmět převodu“).

Článek II. Předmět smlouvy

1. Prodávající se touto kupní smlouvou (dále jen „smlouva“) zavazuje odevzdat kupujícímu předmět převodu blíže specifikovaný v čl. I. této smlouvy se všemi právy a povinnostmi a se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím, a umožnit kupujícímu nabytí k předmětu převodu vlastnické právo, a kupující se zavazuje předmět převodu převzít a zaplatit prodávajícímu kupní cenu sjednanou v čl. III. odst. 1. této smlouvy. Kupující nabyvá předmět převodu se všemi právy a povinnostmi a se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím do výlučného vlastnictví.
2. Smluvní strany se zároveň s touto smlouvou zavazují podepsat i návrh na vklad vlastnického práva kupujícího k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
3. Výkup nemovité věci schválilo zastupitelstvo kupujícího dne usnesením č.

Článek III. Kupní cena a její splatnost

1. Kupující se zavazuje zaplatit prodávajícímu za předmět převodu celkovou kupní cenu ve výši **6.470.000,- Kč** (slovy: šest milionů čtyřista sedmdesát tisíc korun českých).
2. Kupní cenu uhradí kupující takto:
 - a) částku ve výši 6.470.000,-Kč (slovy: šest milionů čtyřista sedmdesát tisíc korun českých) se zavazuje kupující složit z vlastních prostředků bankovním převodem na číslo bankovního účtu prodávajícího, uvedené v záhlaví této smlouvy, a to do 10 (deseti) dnů po tom, co bude proveden vklad vlastnického práva v katastru nemovitostí, tedy poté, co bude kupujícímu předložen originál výpisu z katastru nemovitostí, kde jako vlastník předmětu převodu bude zapsán kupující, přičemž tento výpis z katastru nemovitostí bude prost jakýchkoli zástavních práv, věcných břemen nebo obdobných právních povinností, s výjimkou věcných práv zřízených na základě právního jednání kupujícího po podání návrhu na vklad podle této smlouvy.
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že nebude-li uhrazena kupní cena ve lhůtě uvedené v tomto článku, má prodávající právo od této smlouvy odstoupit jednostranným právním jednáním v písemné formě adresované kupujícímu.

Článek IV. Prohlášení smluvních stran

1. Prodávající dále prohlašuje, že
 - a) ohledně předmětu převodu neučinil ke dni uzavření této smlouvy žádné právní jednání směřující k převodu vlastnického práva k předmětu převodu na jinou osobu;

- b) na předmětu převodu nevážnou žádné závady, s výjimkou těch, které jsou uvedené ve veřejném seznamu ke dni podpisu této smlouvy;
- c) na předmětu převodu nevážnou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, právo nájmu či jiná práva či povinnosti, která by kupujícímu jakkoliv ztěžovala nebo znemožňovala výkon jeho vlastnického práva;
- d) ke dni uzavření této smlouvy nebylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení a že mu není známo, že by na něj byl podán insolvenční návrh. Dále prohlašuje, že vůči němu není vykonatelné žádné rozhodnutí orgánu veřejné moci a že neexistuje ani žádná jiná veřejná či soukromá listina, která by mohla být podkladem pro podání návrhu na nařízení exekuce či výkon rozhodnutí;
- e) mu není známo, že by si jakákoliv třetí osoba činila jakékoliv právo nebo nárok (např. na vlastnictví, nájemní právo, věcné břemeno) ve vztahu k předmětu převodu, např. vyplývající z restitučních, dědických, majetkových či rehabilitačních předpisů a vztahů a nároků z nich, insolvenčního, konkurzního, exekučního, vykonávacího či jiného soudního řízení (např. zejména na určení (ne)existence práva vlastnictví, stavby, nájmu, pachtu, držby či práva užívání, na určení (ne)existence jakéhokoli věcného práva, zástavního práva apod.) a vztahů či nároků z nich, že k němu nikdo neuplatňuje žádné právo, které by kupující považoval jako právo působící mu újmu nebo omezení a že na předmětu převodu není jakákoliv jiná právní či faktická vada, na kterou nebyl kupující výslovně upozorněn v této smlouvě.
- f) nemá žádné nedoplatky na daních nebo na poplatcích, ani nedoplatky či dluhy, na základě kterých, by mohl vzniknout jakýkoli závazek či omezení týkající se této smlouvy (např. zákonné zástavní právo, soudcovské zástavní právo, zástavní právo, věcné břemeno apod.) a které by mohly vést k omezení práv nakládat s předmětem smlouvy a k případnému uspokojení nároků třetích osob zpeněžením předmětu smlouvy;
- g) k předmětu smlouvy nemá předkupní právo žádná osoba ani stát, tj. Česká republika nebo jiný;
- h) neběží žádné spory zejména soudní (včetně sporů před rozhodci nebo rozhodčími soudy), vztahující se k předmětu smlouvy, a to ani spory týkající se nájemních a sousedských vztahů, neběží žádné správní řízení, a to ani řízení na příslušném Katastrálním úřadu týkající se předmětu smlouvy, nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat předmět smlouvy určitým způsobem nebo všeobecně;
- i) po uzavření této smlouvy nezatíží předmět převodu závazky ve prospěch třetích osob, zejména právem nájmu;
- j) je oprávněn tuto smlouvu uzavřít (je jediným výlučným vlastníkem předmětu převodu této smlouvy) a řádně plnit závazky v ní obsažené.
- k) neuzavře ke dni podpisu této smlouvy žádnou jinou smlouvu, na jejímž základě by předmět převodu převedl do vlastnictví jiné osoby, zřídil k předmětu převodu věcné břemeno, zástavní právo, předkupní právo nebo jiné právní povinnosti v této smlouvě

Okomentoval(a): [1]:

Potřeba zjistit zda trvají nájmy. Pokud ano lze doplnit takto: "...právo nájmu, s výjimkou trvajících nájmu do XXXX vůči nájemci - společnosti DAROTHORE a.s., IČO: 24730963, se sídlem Litevská 1174/8, Vršovice, 100 00 Praha 10,..."

neuvedené, či by jinak předmět převodu zatížil a zavazuje se, že ani takovou smlouvu do doby vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího po podpisu této smlouvy neuzavře,

- l) předmět převodu není smluvně, fakticky ani ze zákona (či jiného předpisu) omezen v uzavření této smlouvy, že neexistuje žádný věřitel, vůči kterému by měl prodávající takový dluh, jehož uspokojení by bylo právním jednáním (uzavřením této smlouvy a převodem vlastnického práva k předmětu převodu na kupujícího) ztíženo či zmařeno, že není předlužen, že nedojde ke zkrácení žádného věřitele prodávajícího.
2. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakákoliv prohlášení či ujištění prodávajícího obsažené shora v odst. 1 tohoto článku této smlouvy ukážou nebo se stanou nepravdivými, nepřesnými, neúplnými, matoucími, klamavými nebo zavádějícími, bude kupující oprávněn vůči prodávajícímu požadovat buď slevu z kupní ceny ve výši, v jaké vznikla škoda dle prokazatelných důkazů nastala a uvedení takové skutečnosti do souladu s ujištěními a tvrzeními obsaženými v této smlouvě, nebo bude kupující oprávněn od této smlouvy jednostranně odstoupit.
3. Kupující prohlašuje, že:
 - a) je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a plnit závazky v ní obsažené, že neexistuje žádný závazek vůči jiné osobě, ani nárok státu, finančního úřadu nebo jiného orgánu státní správy nebo samosprávy, který by kupujícímu bránil uzavřít a plnit tuto smlouvu a že nebylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení a že mu není známo, že by na něj byl podán insolvenční návrh;
 - b) si předávaný předmět převodu řádně prohlédl, že je mu jeho stav dobře znám, a že nabývá tyto nemovité věci ve stavu, v jakém se ke dni převodu nachází, a že si nevymínil u prodávajícího žádné zvláštní vlastnosti předmětu převodu.
4. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakákoliv prohlášení či ujištění kupujícího obsažené shora v odst. 3 tohoto článku této smlouvy ukážou nebo se stanou nepravdivými, nepřesnými, neúplnými, matoucími, klamavými nebo zavádějícími, bude prodávající oprávněn vůči kupujícímu požadovat náhradu škody, která v důsledku takového prohlášení vznikla, a uvedení takové skutečnosti do souladu s ujištěními a tvrzeními kupujícího obsaženými v odst. 3 tohoto článku této smlouvy shora, anebo bude prodávající oprávněn od této smlouvy jednostranně odstoupit.

Článek V.

Předání a užívání nemovitostí

- I. Předmět převodu bude kupujícímu předán ve stavu, se kterým se kupující seznámil před podpisem této smlouvy, nejpozději do pěti (5) dnů ode dne připsání celé kupní ceny na účet prodávajícího. Společně s předáním předmětu převodu bude ze strany prodávajícího kupujícímu předána také veškerá související dokumentace, včetně originálních vyhotovení smluv, dohod, jejich dodatků apod. Do okamžiku protokolárního předání předmětu převodu kupujícímu nese prodávající odpovědnost za případně vzniklé škody na předmětu převodu a zavazuje se hradit náklady spojené s vlastnictvím a s užíváním předmětu převodu. Od okamžiku protokolárního předání nese odpovědnost za případně vzniklé škody na předmětu převodu a zavazuje se hradit

Okomentoval(a): [2]:
V případě, že by trval nájem - dle čl. IV. odst. 1 písm. c)

Okomentoval(a): [LN3R2]: Nájem jsou ukončené

náklady spojené s vlastnictvím a užíváním předmětu převodu kupující. Do dne nabytí právní moci rozhodnutí příslušného Katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí, není kupující oprávněn provádět jakékoli úpravy na předmětu převodu.

2. O předání a převzetí nemovitosti jsou si strany povinny sepsat a podepsat předávací protokol, jehož obsahem bude mimo jiné i stav měřičů odebraných měřičů.

Článek VI. Převod vlastnického práva

1. Vlastnické právo k předmětu převodu nabývá kupující zápisem (vkladem) vlastnického práva do veřejného seznamu (katastru nemovitostí), přičemž právní účinky zápisu (vkladu) nastanou na základě pravomocného rozhodnutí příslušného Katastrálního úřadu o jeho povolení k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému Katastrálnímu úřadu.
2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí podle této smlouvy doručí příslušnému Katastrálnímu úřadu **prodávající, a to nejpozději do 7 (sedmi) dnů ode dne podpisu této smlouvy.**
3. **Kupující** zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, **nejpozději do 30 dnů od uzavření smlouvy.** Prodávající předá kupujícímu doklad o uveřejnění smlouvy v registru smluv podle § 5 odst. 4 zákona o registru smluv jako potvrzení skutečnosti, že smlouva nabyla účinnosti.
4. **Správní poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí hradí prodávající.**
5. V případě, že Katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na povolení vkladu vlastnického práva kupujícího k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost, aby v takovém případě došlo k odstranění příslušných vad, event. k uzavření nové kupní smlouvy, a to nejpozději do třiceti (30) dnů od právní moci zamítavého rozhodnutí Katastrálního úřadu. Toto ujednání a závazky z něho pro smluvní strany vyplývající považují smluvní strany za ujednání o smlouvě budoucí ve smyslu ust. § 1785 a násl. občanského zákoníku.

Článek VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí občanským zákoníkem.
2. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu převodu a nahrazuje veškerá předešlá ujednání smluvních stran ústní i písemná. Veškeré změny či

doplnění této smlouvy lze provést jen formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, které budou nedílnou součástí této smlouvy.

3. Tato smlouva je uzavřena ve čtyřech (4) vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdrží prodávající, dvě vyhotovení obdrží kupující a jedno vyhotovení smlouvy opatřené úředně ověřenými podpisy smluvních stran bude použito pro účely vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí vedeného příslušným Katastrálním úřadem, přičemž toto vyhotovení bude použito dle čl. VI., odst. 2. této smlouvy pro podání návrhu na vklad u příslušného Katastrálního úřadu.
4. Tato smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho ji níže podepisují.

Tato nabídka platí pouze do 31. května 2022 v návaznosti na Vaše možnosti projednání v radě města ve dnech 8. a 29. 3., 12. a 26. 4., 10. a 24. 5. 2022 a zastupitelstva města dne 31. 3., 28. 4. a 26. 5. 2022.

Znalecký posudek č. 5442-50/2021 byl kupujícímu již zaslán.

V, dne

V, dne

Prodávající:

Kupující:

.....
Komunistická strana Čech a Moravy
zastoupená
předsedou UV KSČM, a
.....
1. místopředsedou UV KSČM

.....
Statutární město Děčín
.....
primátorem statutárního města Děčín

DOLOŽKA

ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení),
ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „zákon č. 128/2000 Sb.“)

Statutární město Děčín, ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., potvrzuje,
že u právních jednání obsažených v kupní smlouvě č. 2021-0859/OMH, kterou se převádí

stavba

- **Děčín IV-Podmokly, č.p. 318**

zapsaná na LV č. 1825 pro **katastrální území Podmokly**, obec Děčín, v katastru nemovitostí
u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín,

byly ze strany kupujícího splněny veškeré zákonem č. 128/2000 Sb., či jinými obecně
závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení
či odsouhlasení, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání.

Prodej předmětné stavby byl schválen usnesením č. ze zasedání
Zastupitelstva města Děčín dne

V Děčíně dne.....

.....
[redacted]
primátor

Statutární město Děčín
Od bor místního hospodaření
Mírové náměstí 1175/5
405 38 Děčín
Datová schránka: x9hbpfn

K čj. MDC/6358/2021

Návrh

na uzavření kupní smlouvy k nemovitosti dle ust. § 2079 a § 2128 a násl. občanského zákoníku

Vážení,

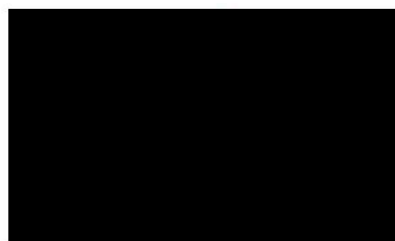
navrhujeme Vám uzavření kupní smlouvy k věci nemovité: **stavba č. p. 318** (stavba pro administrativu) v obci Děčín, část obce Děčín IV-Podmokly, stojící na pozemcích p. č. 405/32, p. č. 409, a p. č. 410/4 (zastavěná plocha a nádvoří), zapsaná na listu vlastnictví 1825 pro k.ú. Podmokly, obec Děčín, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, za těchto smluvních parametrů:

- prodávající: **Komunistická strana Čech a Moravy** se sídlem Praha 1, Politických vězňů 9, IČ 00496936, DS: hhnn93x, zapsaná v evidenci politických stran a hnutí Ministerstva vnitra pod čj. VSP / 1 — 3076 / 90, zastoupená **předsedkyní ÚV KSČM** [redacted] a 1. místopředsdou ÚV KSČM [redacted]
- kupující: **Statutární město Děčín**, sídlem Magistrát města Děčín, Mírové náměstí 1175/5, 405 02 Děčín IV-Podmokly, IČO: 00261238, DIČ: CZ00261238, zastoupené [redacted] primátorem Statutárního města Děčín,
- předmět kupní smlouvy: **stavba č. p. 318** (stavba pro administrativu) v obci Děčín, část obce Děčín IV-Podmokly, stojící na pozemcích p. č. 405/32, p. č. 409, a p. č. 410/4 (zastavěná plocha a nádvoří), zapsaná na listu vlastnictví 1825 pro k.ú. Podmokly, obec Děčín, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín,
- den převzetí předmětu kupní smlouvy: do 5 dnů od uhrazení kupní ceny nebude-li ujednáno jinak,
- kupní cena: **6.470.000,- Kč** (slovy šest-miliónů-čtyři-sta-sedmdesát-tisíc korun českých),
- splatnost kupní ceny: do 10 dnů od provedení vkladu v KN.
- **Nabídka platí pouze do 31. května 2022** v návaznosti na Vaše možnosti projednání v radě města ve dnech 8. a 29. 3., 12. a 26. 4., 10. a 24. 5. 2022 a zastupitelstva města dne 31. 3., 28. 4. a 26. 5. 2022.
- **Znalecký posudek č. 5442-50/2021 byl kupujícímu již zaslán.**
- Návrh upravené kupní smlouvy bude zaslán realitní kanceláří **FleurDeLis s.r.o.**

Vaši odpověď očekáváme v co nejkratší době.

Děkujeme za dosavadní spolupráci a s přáním hezkého dne

V Praze dne 23. února 2022





KLUB

New Reality
NA PRODEJ
739 611 830

PENSION
VIA FERRATA















