

MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 30. 5. 2024

ZM 24 05 04 40

Název:

Žádost o přímý odprodej pozemku p.č. 642 jehož součástí je stavba č.p. 143, ul. Vilsnická, pozemku p.č. 643/1, vše k.ú. Chrochvice, revokace

Mimořádný materiál:

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo návrh na revokaci usnesení ZM a návrh na přímý odprodej stavby a pozemků a

schvaluje

1) revokaci usnesení č. ZM 20 04 08 18 ze dne 25.6.2020, týkající se prodeje pozemku p.č. 642 o výměře 735 m² jehož součástí je stavba č.p. 143 a pozemku p.č. 643/1 o výměře 2 043 m² vše v k.ú. Chrochvice s tím, že v objektu je umístěno zařízení pro varování obyvatel (siréna), formou dohodovacího řízení s výchozí cenou stanovenou dle ZP č. 1082-116/2019 o ceně obvyklé ve výši 9.500.000,00 Kč + ostatní náklady s upozorněním, že se dle Územního plánu města Děčín objekt nachází ve stabilizované ploše zóny OV - objekty a areály občanského vybavení, kde je trvalé bydlení přípustné pouze formou polyfunkce se zachováním dominantní funkce občanské vybavenosti a pozemek p.č. 643/1 se nachází ve stabilizované ploše sportu zóny S-areály tělovýchovy a sportu, v plném znění, z důvodu nových skutečností a

2) přímý odprodej pozemku p.č. 642 o výměře 735 m² jehož součástí je stavba Děčín VII-Chrochvice č.p. 143, ul. Vilsnická a pozemku p.č. 643/1 o výměře 2 043 m² vše v k.ú. Chrochvice, se všemi součástmi a příslušenstvím, pro Zero Finance, s.r.o., se sídlem Na Folimance 2155/15, Praha 2, za nabídkovou cenu 10.500.000,00 Kč + ostatní náklady spojené s převodem s tím, že v objektu je umístěno zařízení pro varování obyvatel (siréna), zařízení pro posílení kapacity a dostupnosti internetové sítě na základě smlouvy o nájmu č. 03/2016 a s upozorněním, že se dle Územního plánu města Děčín objekt nachází ve stabilizované ploše zóny OV - objekty a areály občanského vybavení, kde je trvalé bydlení přípustné pouze formou polyfunkce se zachováním dominantní funkce občanské vybavenosti a pozemek p.č. 643/1 se nachází ve stabilizované ploše sportu zóny S-areály tělovýchovy a sportu za podmínek:

- společnosti Zero Finance, s.r.o. bude umožněna prohlídka s odhadci nemovitostí a s techniky, kteří provedou stavební průzkum, a to do 6 měsíců ode dne schválení přímého odprodeje výše uvedených nemovitostí a schválení smlouvy o smlouvě budoucí kupní v zastupitelstvu města

- společnosti Zero Finance, s.r.o. bude umožněno vypracování architektonické studie vedoucí k odhadu investic na rekonstrukci, a to do 6 měsíců ode dne schválení přímého odprodeje výše uvedených nemovitostí a smlouvy o smlouvě budoucí kupní v zastupitelstvu města

- společnosti Zero Finance, s.r.o. bude pro získání předběžných souhlasných stanovisek nebo vyjádření k záměru od dotčených orgánů státní správy poskytnuta lhůta do 6 měsíců ode dne schválení přímého odprodeje výše uvedených nemovitostí a smlouvy o smlouvě budoucí kupní v zastupitelstvu města

- zřízení předkupního práva jako práva věcného k převáděným nemovitostem ve smyslu ustanovení § 2140 a násl., zák. č. 89/2012 Sb. obč. zák., ve znění pozdějších předpisů ve prospěch prodávajícího, a to za cenu dle znaleckého posudku, vypracovaného pro stanovení ceny obvyklé ke dni uplatnění předkupního práva a předkupní právo se zřizuje na dobu 15 let a

3) uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní na prodej pozemku p.č. 642 o výměře 735 m² jehož součástí je stavba Děčín VII-Chrochvice č.p. 143, ul. Vilsnická a pozemku p.č. 643/1 o výměře 2 043 m² vše v k.ú. Chrochvice, se všemi součástmi a příslušenstvím, pro Zero Finance, s.r.o., se sídlem Na Folimance 2155/15, Praha 2, za nabídkovou cenu 10.500.000,00 Kč + ostatní náklady spojené s převodem s tím, že v objektu je umístěno zařízení pro varování obyvatel (siréna), zařízení pro posílení kapacity a dostupnosti internetové sítě na základě smlouvy o nájmu č. 03/2016 a s upozorněním, že se dle Územního plánu města Děčín objekt nachází ve stabilizované ploše zóny OV - objekty a areály občanského vybavení, kde je trvalé bydlení přípustné pouze formou polyfunkce se zachováním dominantní funkce občanské vybavenosti a pozemek p.č. 643/1 se nachází ve stabilizované ploše sportu zóny S-areály tělovýchovy a sportu za podmínek:

- společnosti Zero Finance, s.r.o. bude umožněna prohlídka s odhadci nemovitostí a s techniky, kteří provedou stavební průzkum, a to do 6 měsíců ode dne schválení přímého odprodeje výše uvedených nemovitostí a smlouvy o smlouvě budoucí kupní v zastupitelstvu města

- společnosti Zero Finance, s.r.o. bude umožněno vypracování architektonické studie vedoucí k odhadu investic na rekonstrukci, a to do 6 měsíců ode dne schválení přímého odprodeje výše uvedených nemovitostí

a smlouvy o smlouvě budoucí kupní v zastupitelstvu města

- společnosti Zero Finance, s.r.o. bude pro získání předběžných souhlasných stanovisek nebo vyjádření k záměru od dotčených orgánů státní správy poskytnuta lhůta do 6 měsíců ode dne schválení přímého odprodeje výše uvedených nemovitostí a smlouvy o smlouvě budoucí kupní v zastupitelstvu města

- zřízení předkupního práva jako práva věcného k převáděným nemovitostem ve smyslu ustanovení § 2140 a násl., zák. č. 89/2012 Sb. obč. zák., ve znění pozdějších předpisů ve prospěch prodávajícího, a to za cenu dle znaleckého posudku, vypracovaného pro stanovení ceny obvyklé ke dni uplatnění předkupního práva a předkupní právo se zřizuje na dobu 15 let.

Stanovisko RM:

Rada města projednala dne 28. 5. 2024 návrh na revokaci usnesení RM a ZM a návrh na přímý odprodej stavby a pozemků a usnesením č. RM 24 09 37 19 schválila revokaci usnesení rady města č. RM 20 10 37 10 ze dne 26.05.2020, týkající se prodeje pozemku p.č. 642 o výměře 735 m² jehož součástí je stavba č.p. 143 a pozemku p.č. 643/1 o výměře 2 043 m² vše v k.ú. Chrochvice s tím, že v objektu je umístěno zařízení pro varování obyvatel (siréna), formou dohodovacího řízení s výchozí cenou stanovenou dle ZP č. 1082-116/2019 o ceně obvyklé ve výši 9.500.000,00 Kč + ostatní náklady s upozorněním, že se dle Územního plánu města Děčín objekt nachází ve stabilizované ploše zóny OV - objekty a areály občanského vybavení, kde je trvalé bydlení přípustné pouze formou polyfunkce se zachováním dominantní funkce občanské vybavenosti a pozemek p.č. 643/1 se nachází ve stabilizované ploše sportu zóny S-areály tělovýchovy a sportu, v plném znění, z důvodu nových skutečností a doporučila zastupitelstvu města schválit:

1) revokaci usnesení č. ZM 20 04 08 18 ze dne 25.6.2020, týkající se prodeje pozemku p.č. 642 o výměře 735 m² jehož součástí je stavba č.p. 143 a pozemku p.č. 643/1 o výměře 2 043 m² vše v k.ú. Chrochvice s tím, že v objektu je umístěno zařízení pro varování obyvatel (siréna), formou dohodovacího řízení s výchozí cenou stanovenou dle ZP č. 1082-116/2019 o ceně obvyklé ve výši 9.500.000,00 Kč + ostatní náklady s upozorněním, že se dle Územního plánu města Děčín objekt nachází ve stabilizované ploše zóny OV - objekty a areály občanského vybavení, kde je trvalé bydlení přípustné pouze formou polyfunkce se zachováním dominantní funkce občanské vybavenosti a pozemek p.č. 643/1 se nachází ve stabilizované ploše sportu zóny S-areály tělovýchovy a sportu, v plném znění, z důvodu nových skutečností a

2) přímý odprodej pozemku p.č. 642 o výměře 735 m² jehož součástí je stavba Děčín VII-Chrochvice č.p. 143, ul. Vilsnická a pozemku p.č. 643/1 o výměře 2 043 m² vše v k.ú. Chrochvice, se všemi součástmi a příslušenstvím, pro Zero Finance, s.r.o., se sídlem Na Folimance 2155/15, Praha 2 , za nabídkovou cenu 10.500.000,00 Kč + ostatní náklady spojené s převodem s tím, že v objektu je umístěno zařízení pro varování obyvatel (siréna), zařízení pro posílení kapacity a dostupnosti internetové sítě na základě smlouvy o nájmu č. 03/2016 a s upozorněním, že se dle Územního plánu města Děčín objekt nachází ve stabilizované ploše zóny OV - objekty a areály občanského vybavení, kde je trvalé bydlení přípustné pouze formou polyfunkce se zachováním dominantní funkce občanské vybavenosti a pozemek p.č. 643/1 se nachází ve stabilizované ploše sportu zóny S-areály tělovýchovy a sportu za podmínek:

- společnosti Zero Finance, s.r.o. bude umožněna prohlídka s odhadci nemovitostí a s techniky, kteří provedou stavební průzkum, a to do 6 měsíců ode dne schválení přímého odprodeje výše uvedených nemovitostí a schválení smlouvy o smlouvě budoucí kupní v zastupitelstvu města

- společnosti Zero Finance, s.r.o. bude umožněno vypracování architektonické studie vedoucí k odhadu investic na rekonstrukci, a to do 6 měsíců ode dne schválení přímého odprodeje výše uvedených nemovitostí a smlouvy o smlouvě budoucí kupní v zastupitelstvu města

- společnosti Zero Finance, s.r.o. bude pro získání předběžných souhlasných stanovisek nebo vyjádření k záměru od dotčených orgánů státní správy poskytnuta lhůta do 6 měsíců ode dne schválení přímého odprodeje výše uvedených nemovitostí a smlouvy o smlouvě budoucí kupní v zastupitelstvu města

- zřízení předkupního práva jako práva věcného k převáděným nemovitostem ve smyslu ustanovení § 2140 a násl., zák. č. 89/2012 Sb. obč. zák., ve znění pozdějších předpisů ve prospěch prodávajícího, a to za cenu dle znaleckého posudku, vypracovaného pro stanovení ceny obvyklé ke dni uplatnění předkupního práva a předkupní právo se zřizuje na dobu 15 let a

3) uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní na prodej pozemku p.č. 642 o výměře 735 m² jehož součástí je stavba Děčín VII-Chrochvice č.p. 143, ul. Vilsnická a pozemku p.č. 643/1 o výměře 2 043 m² vše v k.ú. Chrochvice, se všemi součástmi a příslušenstvím, pro Zero Finance, s.r.o., se sídlem Na Folimance 2155/15, Praha 2 , za nabídkovou cenu 10.500.000,00 Kč + ostatní náklady spojené s převodem s tím, že v objektu je umístěno zařízení pro varování obyvatel (siréna), zařízení pro posílení kapacity a dostupnosti internetové sítě na základě smlouvy o nájmu č. 03/2016 a s upozorněním, že se dle Územního plánu města Děčín objekt nachází ve stabilizované ploše zóny OV - objekty a areály občanského vybavení, kde je trvalé bydlení přípustné pouze formou polyfunkce se zachováním dominantní funkce občanské vybavenosti a pozemek p.č. 643/1 se nachází ve stabilizované ploše sportu zóny S-areály tělovýchovy a sportu za podmínek:

- společnosti Zero Finance, s.r.o. bude umožněna prohlídka s odhadci nemovitostí a s techniky, kteří provedou stavební průzkum, a to do 6 měsíců ode dne schválení přímého odprodeje výše uvedených nemovitostí a smlouvy o smlouvě budoucí kupní v zastupitelstvu města

- společnosti Zero Finance, s.r.o. bude umožněno vypracování architektonické studie vedoucí k odhadu investic na rekonstrukci, a to do 6 měsíců ode dne schválení přímého odprodeje výše uvedených nemovitostí a smlouvy o smlouvě budoucí kupní v zastupitelstvu města

- společnosti Zero Finance, s.r.o. bude pro získání předběžných souhlasných stanovisek nebo vyjádření k záměru od dotčených orgánů státní správy poskytnuta lhůta do 6 měsíců ode dne schválení přímého odprodeje výše uvedených nemovitostí a smlouvy o smlouvě budoucí kupní v zastupitelstvu města
- zřízení předkupního práva jako práva věcného k převáděným nemovitostem ve smyslu ustanovení § 2140 a násl., zák. č. 89/2012 Sb. obč. zák., ve znění pozdějších předpisů ve prospěch prodávajícího, a to za cenu dle znaleckého posudku, vypracovaného pro stanovení ceny obvyklé ke dni uplatnění předkupního práva a předkupní právo se zřizuje na dobu 15 let, tj. variantu č. 1.

Dále rada města projednala variantu č. 2, tj. schválit revokaci usnesení č. RM 20 10 37 10 ze dne 26.5.2020, týkající se prodeje pozemku p.č. 642 o výměře 735 m² jehož součástí je stavba č.p. 143 a pozemku p.č. 643/1 o výměře 2 043 m² vše v k.ú. Chrochvice s tím, že v objektu je umístěno zařízení pro varování obyvatel (siréna), formou dohodovacího řízení s výchozí cenou stanovenou dle ZP č. 1082-116/2019 o ceně obvyklé ve výši 9.500.000,00 Kč + ostatní náklady s upozorněním, že se dle Územního plánu města Děčín objekt nachází ve stabilizované ploše zóny OV - objekty a areály občanského vybavení, kde je trvalé bydlení přípustné pouze formou polyfunkce se zachováním dominantní funkce občanské vybavenosti a pozemek p.č. 643/1 se nachází ve stabilizované ploše sportu zóny S-areály tělovýchovy a sportu, v plném znění, z důvodu nových skutečností a doporučit zastupitelstvu města schválit:

1) revokaci usnesení č. ZM 20 04 08 18 ze dne 25.6.2020, týkající se prodeje pozemku p.č. 642 o výměře 735 m² jehož součástí je stavba č.p. 143 a pozemku p.č. 643/1 o výměře 2 043 m² vše v k.ú. Chrochvice s tím, že v objektu je umístěno zařízení pro varování obyvatel (siréna), formou dohodovacího řízení s výchozí cenou stanovenou dle ZP č. 1082-116/2019 o ceně obvyklé ve výši 9.500.000,00 Kč + ostatní náklady s upozorněním, že se dle Územního plánu města Děčín objekt nachází ve stabilizované ploše zóny OV - objekty a areály občanského vybavení, kde je trvalé bydlení přípustné pouze formou polyfunkce se zachováním dominantní funkce občanské vybavenosti a pozemek p.č. 643/1 se nachází ve stabilizované ploše sportu zóny S-areály tělovýchovy a sportu, v plném znění, z důvodu nových skutečností a

2) přímý odprodej pozemku p.č. 642 o výměře 735 m² jehož součástí je stavba Děčín VII-Chrochvice č.p. 143, ul. Vilsnická a pozemku p.č. 643/1 o výměře 2 043 m² vše v k.ú. Chrochvice, se všemi součástmi a příslušenstvím, pro Swissotel, s.r.o., se sídlem č.p. 673 Harrachov, za nabídkovou cenu 12.000.000,00 Kč + ostatní náklady spojené s převodem s tím, že v objektu je umístěno zařízení pro varování obyvatel (siréna), zařízení pro posílení kapacity a dostupnosti internetové sítě na základě smlouvy o nájmu č. 03/2016 a s upozorněním, že se dle Územního plánu města Děčín objekt nachází ve stabilizované ploše zóny OV - objekty a areály občanského vybavení, kde je trvalé bydlení přípustné pouze formou polyfunkce se zachováním dominantní funkce občanské vybavenosti a pozemek p.č. 643/1 se nachází ve stabilizované ploše sportu zóny S-areály tělovýchovy a sportu a s podmínkou zřízení předkupního práva jako práva věcného k převáděným nemovitostem ve smyslu ustanovení § 2140 a násl., zák. č. 89/2012 Sb. obč. zák., ve znění pozdějších předpisů ve prospěch prodávajícího, a to za cenu dle znaleckého posudku, vypracovaného pro stanovení ceny obvyklé ke dni uplatnění předkupního práva a předkupní právo se zřizuje na dobu 15 let.

Cena:	10 500 000,00
Návrh postupu:	

Důvodová zpráva:

- důvodová zpráva z předchozího projednání v RM 23.1.2024 - viz. příloha

Nové skutečnosti:

- v 01/24 byl předložen do RM materiál na projednání revokace usnesení RM a ZM a přímého odprodeje jedinému žadateli - společnosti Swisotel, s.r.o.
 - materiál byl stažen s tím, že se ozval další zájemce, který vlastní domovy seniorů
 - úkolem PT240203 bylo uloženo předložit radě města možnost prodeje nemovitostí za účelem výstavby domova se zvláštním režimem
 - zástupce developera i developer se zúčastnili prohlídky nemovitostí
 - zástupci developera byla poskytnuta stavební dokumentace ke stavbě
 - OMH zajistil provedení průzkumného vrtu na zjištění stavu základové půdy pod stavbou
 - společnost Zero Finance, s.r.o. podala žádost o přímý odprodej nemovitostí za účelem přizpůsobení budovy k účelu provozování sociální služby domov se zvláštním režimem pro seniory s kapacitou cca 60 lůžek za cenu 10.500.000,00 Kč a zájem podmínila následujícími požadavky (žádost v příloze):
1. dům nevykazuje závažné statické poruchy nebo závady, které by vyžadovaly opatření, při prohlídce objektu jsme nebyli informováni o existenci takových poruch nebo závad
 2. na nebo v objektu nebudou přítomna žádná zařízení třetích stran, která by objekt právně zatěžovala formou existence věcného břemene. Při prohlídce nám bylo sděleno, že se v objektu nachází zařízení poskytovatele internetu a siréna integrovaného záchranného systému. Vidíme možnost některá zařízení provozovat nadále, jen nesmí být na bázi věcného břemene, ale na základě smlouvy s novým majitelem.
 3. bude umožněna prohlídka odhadci nemovitostí a technikům, kteří provedou stavební průzkum
 4. bude umožněno vypracování architektonické studie vedoucí k odhadu investic na rekonstrukci v přiměřeném časovém prostoru
 5. bude poskytnut přiměřený časový prostor pro získání předběžných souhlasných stanovisek nebo vyjádření k záměru od dotčených orgánů státní správy (např. KHS, dopravní inspektorát, stavební úřad, ...)
- žádost s požadavky byla předána AKNT k vyjádření
 - AKNT sdělila (viz. příloha) k požadavkům žadatele, že u bodů 3-5 lze stanovit lhůtu 6 měsíců, dále doporučila uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí kupní, ve které budou zakomponovány jak podmínky zájemce, tak případné podmínky pro možné odstoupení od uzavření kupní smlouvy, smluvní pokuty, zákaz zcizení nemovitosti apod. Navrhuje usnesením schválit uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní, kdy v tomto usnesení musí být uvedeny podstatné náležitosti této smlouvy, tedy obsahové náležitosti, které musejí být povinně součástí kupní smlouvy (kdo smlouvu uzavírá, předmět smlouvy, za jakou cenu a další stanovené podmínky. Následně, pokud by mělo dojít k uzavření smlouvy kupní, byl by dalším usnesením schválen prodej nemovitostí.

OMH pro úplnost dodává, že požadavky v bodech 1-2 žádosti nejsou citovány v usnesení, jelikož bod 1 je pouze konstatování žadatele o stavu stavby a k bodu 2 ohledně nesouhlasu žadatele se zatížením stavby věcným břemenem pro umístění sirény a internetové sítě OMH sděluje, že není zřízeno žádné věcné břemeno pro tato zařízení. Dle předběžného jednání s pracovištěm krizového řízení bude možno přesunout sirénu na jiný objekt v této lokalitě a na internet je uzavřena pouze smlouva o nájmu s firmou JAW.cz s.r.o., kterou lze dle smluvních podmínek vypovědět.

V případě schválení přímého odprodeje výše uvedených nemovitostí a schválení uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní pro Zero Finance, s.r.o., bude OMH připravovat smlouvu o smlouvě budoucí kupní, včetně specifikace uplatnění podmínek kupujícího a uplatnění podmínek prodávajícího, tj. podmínek odstoupení, smluvní pokuty, zcizení, uplatnění předkupního práva, atd.

Informace k žádosti druhého žadatele, tj. společnosti Swisotel, s.r.o. jsou uvedeny v předcházející důvodové zprávě - viz. příloha.

Cena: dle ZP z r. 2019 - 9.500.000,00 Kč
dle nabídky Zero Finance, s.r.o. - 10.500.000,00 Kč
dle nabídky Swisotel, s.r.o. - 12.000.000,00 Kč

Žadatel:

Zero Finance, s.r.o., Na Folimance 2155/15, Praha 2
Swisotel, s.r.o., č.p. 673 Harrachov

Závazky a pohledávky vůči městu: 0

Vyjádření:

Příloha: snimek.pdf

Komentář:

Příloha: 642_143_Vilsnicka.pdf

Komentář:

Příloha: 642_643_1_uzemni_plan.pdf

Komentář:

Příloha: predchazejici duvodova zprava.pdf

Komentář:

Příloha: ZP_2019.pdf

Komentář:

Příloha: vypis z KN.pdf

Komentář:

Příloha: Swisotel - zadosti o primy odprodej.pdf

Komentář:

Příloha: Swisotel - posledni zadost o primy odprodej.pdf

Komentář:

Příloha: Zero Finance - zadost o primy odprodej.pdf

Komentář:

Příloha: vyjadreni AKNT.pdf

Komentář:

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Bc. František Kučera	OMH	29.5.2024 07:54 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Ondřej Smíšek		29.5.2024 08:33 podepsáno	

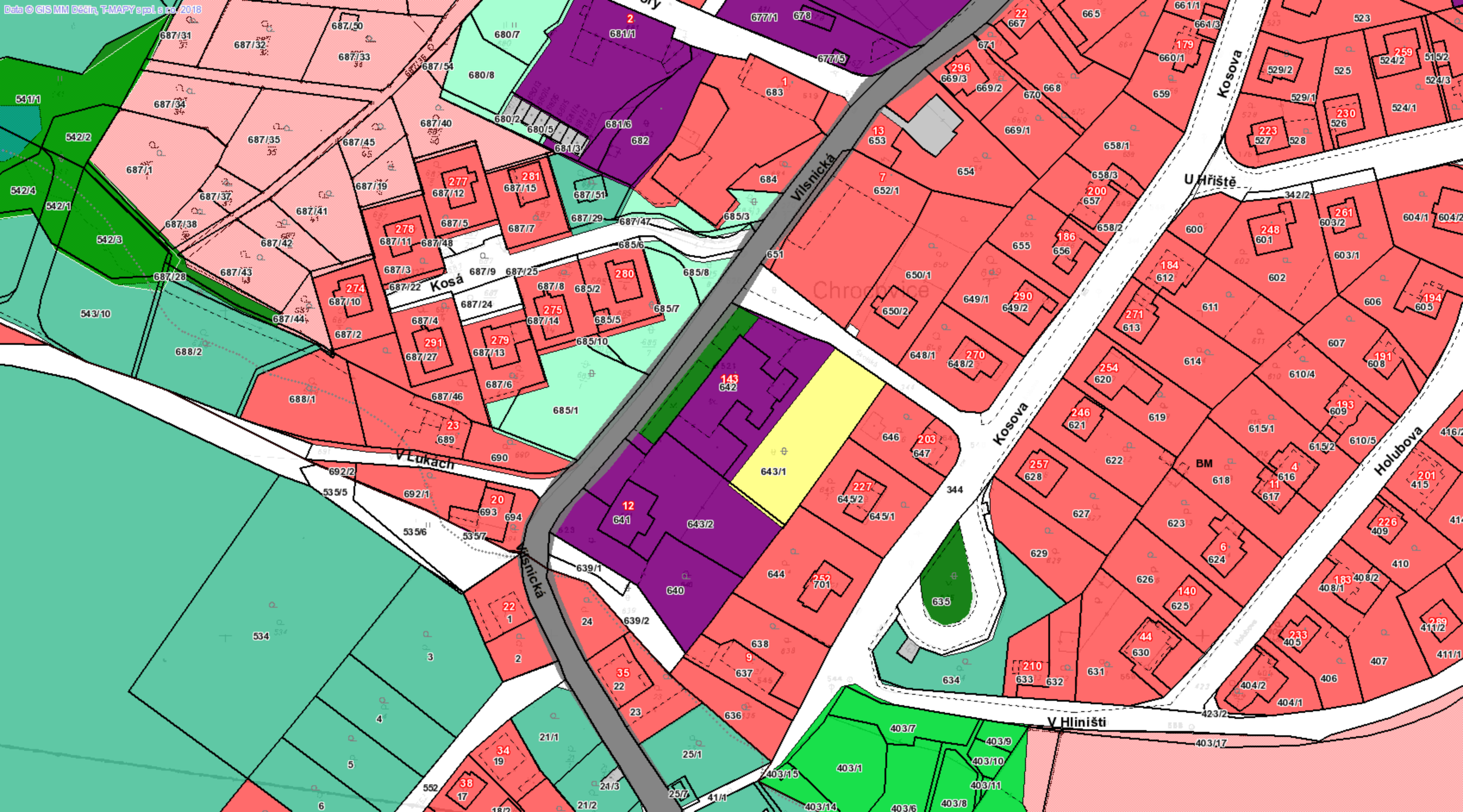


20 m

1 : 943



1:1 000
0 10 20 30 40 50 m



Předcházející důvodová zpráva (RM 23.1.2024):

Rekapitulace:

- statutární město Děčín je vlastníkem pozemku p.č. 642, zast.pl., o výměře 735 m², jehož součástí je stavba, Děčín VII-Chrochvice, č.p. 143 a pozemku p.č. 643/1, ostat.pl., o výměře 2034 m² v k.ú. Chrochvice;
- jedná se objekt bývalé základní školy, který byl v roce 2003 rekonstruován na bytový dům;
- v současné době není objekt využíván;
- v minulých letech bylo uvažováno o celkové rekonstrukci objektu s tím, že zde budou bytové jednotky, OMH zajišťoval v této souvislosti zpracování projektové dokumentace a OR prověřoval možné získání dotačního titulu na zateplení objektu;
- dle vyjádření OSU ze dne 23.01.2020 nelze nemovitost prodat jako bytový dům, a to s ohledem na platný územní plán města;
- objekt je veden v KN jako bytový dům, ale z hlediska územního plánu je veden jako občanská vybavenost;
- ZP č. 1082-116/2019 ocenil nemovitosti cenou obvyklou ve výši 9.500.000,00 Kč;
- OMH eviduje aktualizovanou žádost Swissotel, s.r.o. o přímý odprodej nemovitostí za nabídkovou cenu ve výši 12.000.000,00 Kč.

RM záměr prodeje - usn. č. RM 19 15 37 18 ze dne 03.09.2019

ZM záměr prodeje - usn. č. ZM 19 07 05 01 ze dne 26.09.2019

Na základě výše uvedeného usnesení bylo zajištěno zveřejnění záměru města na ÚD, webu města a dále na serveru srealty.cz. V rámci zveřejnění na serveru srealty.cz bylo učiněno několik dotazů ze strany případných zájemců, ale bez dalších návazností. Současně byl objednan znalecký posudek pro stanovení ceny obvyklé předmětných nemovitostí, který OMH obdržel v 12/2019. Znalecký posudek č. 1082-116/2019 ocenil nemovitosti cenou obvyklou ve výši 9.500.000,00 Kč.

Poté OMH, v souvislosti s pokynem vedení města, předložil návrh na prodej pozemků, včetně stavby č.p. 143 Vilsnická ul., vše v k.ú. Chrochvice, formou dohodovacího řízení se stanovenou výchozí cenou ve výši 9.500.000,00 Kč dle ZP č. 1082-116/2019, a to i s ohledem na velmi vysoké finanční nároky na údržbu a případnou rekonstrukci a velmi malou pravděpodobnost návratnosti vložených investic.

RM prodej formou dohodovacího řízení - usn. č. RM 20 10 37 10 ze dne 26.05.2020

ZM prodej formou dohodovacího řízení - usn. č. ZM 20 04 08 18 ze dne 25.06.2020

Na základě výše uvedeného usnesení bylo opětovně zajištěno zveřejnění prodeje předmětných nemovitostí na serveru srealty.cz.

Další zveřejnění prodeje předmětných nemovitostí na serveru srealty v 07-08/22.

V souvislosti s výše uvedeným zveřejněním OMH obdržel dotaz ohledně posudku a ceny bez další návaznosti.

V 07/22 společnost Swissotel, s.r.o. potvrdila zájem o nabízené nemovitosti a v 11/22 společnost Swissotel, s.r.o. zaslala nabídku na přímý odprodej předmětných nemovitostí s nabídkovou cenou ve výši 15.000.000,00 Kč s tím, že by provedla rekonstrukci na malometrážní startovací bytové jednotky, které by nabízela k pronájmu mladým rodinám.

V tuto dobu se vedení města opětovně zabývalo problematikou, jak dále s nemovitostmi naložit. Poté se OMH, dle pokynu vedení města, spojil s developerem [REDAKCE] kterému byly zaslány podklady k nemovitostem pro další řízení. V 03/23 developer sdělil, že spolupracující subjekty nemají o objekt zájem.

OMH opětovně zveřejnil záměr prodeje nemovitostí na ÚD v termínu od 12.04.2023 do 28.04.2023.

Na základě výše uvedené skutečnosti OMH znovu oslovil zájemce Swissotel, s.r.o., zda jeho zájem o přímý odprodej nadále trvá. Zájemce potvrdil zájem o přímý odprodej a nabídl stejnou nabídkovou cenu ve výši 15.000.000,00 Kč.

V 06/23 předložil OMH materiál do jednání RM na přímý odprodej výše uvedených nemovitostí pro Swissotel, s.r.o. za nabídkovou cenu ve výši 15.000.000,00 Kč - materiál byl stažen s tím, že vedení města osloví společnost, která provozuje sociální služby. Společnost sdělila, že nemá o nemovitosti zájem.

Nové skutečnosti:

OMH opětovně zveřejnil záměr prodeje nemovitostí na ÚD v termínu od 15.11.2023 do 31.12.2023.

OMH znovu oslovil zájemce Swissotel, s.r.o., zda jeho zájem o přímý odprodej nadále trvá. Zájemce potvrdil zájem o přímý odprodej a sdělil nabídkovou cenu ve výši 12.000.000,00 Kč. V současné době OMH neevduje jinou žádost o odprodej nemovitostí.

Popis nemovitostí:

Objekt byl postaven v roce 1907. Jedná se o bytový dům s 28 převážně malometrážními byty. Byty 1+1 s příslušenstvím v počtu 7, jedna bytová jednotka 3+1, garsoniery v počtu 20. Je napojen na elektřinu, vodu a plyn, kanalizace je napojena do uliční stoky. Objekt je podsklepený s 5 nadzemními podlažními a suterénem, zděný z cihel, okna jsou dřevěná špaletová, krytina je plechová panelová. Vytápění objektu je ústřední, včetně centrálního ohřevu vody. Zdroj pro vytápění se nachází v podzemí budovy. V současné době jsou v kotelně osazeny 4 plynové atmosférické kotle. Všechny bytové jednotky jsou vybaveny hygienickým zařízením (vana nebo sprcha, umyvadlo a WC). Byty jsou vybaveny kuchyňskou sestavou s dřezem. Ohřev teplé vody v b.j. je zajištěn elektrickými zásobníkovými ohříváči v každé b.j. samostatně. Celkové vybavení bytových jednotek je ve značně dožitém stavu. Součástí nemovitosti je asfaltové oplocené hřiště stojící na pozemku p.č. 643/1 v k. ú. Chrochvice.

OMH požádal odbor stavební úřad o vyjádření k možnostem prodeje - viz níže:

Stavební úřad Magistrátu města Děčín, jako Úřad územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů na žádost, kterou dne 13.01.2020 podal: Magistrát města Děčín, odbor místního hospodářství - odd. nakládání s majetkem města, IČO 00261238, Mírové nám. č.p. 1175/5, Děčín IV-Podmokly, 405 38 Děčín 2 (dále jen "žadatel"), ve věci: Prodej p.č. 642, jehož součástí je čp. 143 a p.č. 643/1 k. ú. Chrochvice na pozemku parc. č. 642, 643/1 v katastrálním území Chrochvice s d ě l u j e, že dle Územního plánu města Děčín se objekt bytového domu č.p. 143 nachází ve stabilizované ploše zóny OV – objekty a areály občanského vybavení v rámci celého území města, kde je trvalé bydlení přípustné pouze formou polyfunkce se zachováním dominantní funkce občanské vybavenosti. Vzhledem k tomu, že funkční využití bytového domu je v rozporu s územním plánem, nelze objekt za tímto účelem odprodat. Pozemek p.č. 643/1 k.ú. Chrochvice se nachází ve stabilizované ploše sportu zóny S – areály tělovýchovy a sportu, kde jsou přípustné – plochy, zařízení a objekty pro tělovýchovu a sport (velkoplošná hřiště a stadiony, zimní stadion, sportovní haly a tělocvičny, kryté a přírodní plavecké bazény, loděnice, cyklotrial, kynologie apod.), přístup na komunikační síť s přímou vazbou na dopravní systém města a síť MHD, odstavné a parkovací plochy, šatny a klubovny, veřejné WC, ubytování, stravování, zeleň liniová a plošná, technická infrastruktura, výjimečně přípustné – podnikatelská činnost zaměřená na služby pro sport a rekreaci, otevřené sportovní plochy s rušivými účinky (otevřené střelnice, autocvičiště apod.), ubytování (max. 5% plochy – nevztahuje se na stávající objekty), nepřípustné – průmyslová výrobní a skladovací činnost, trvalé bydlení.

Prostorové uspořádání – počet podlaží: 1-2, intenzita zastavění pozemku v %: 5 (70).
Parkování je přípustné v souvislosti se sportovní činností.
Z tohoto důvodu je výše uvedené upozornění stavebního úřadu uvedeno v návrhu na usnesení.

V této souvislosti OMH dále jednal se stavebním úřadem a v případě prodeje budoucí vlastník musí ponechat stávající členění objektu a nijak nezasahovat do dispozice, pokud bude objekt využíván k bydlení. V případě, že by budoucí vlastník měl zájem změnit dispozici a objekt užívat jako objekt bydlení vyžadující stavební povolení, takové stavební povolení s ohledem na územní plán nemůže být vydáno. Pouze v případě, že by objekt plnil po rekonstrukci opět funkci dle územního plánu - tedy občanskou vybavenost.

V současné době je na uvedeném objektu umístěno zařízení pro varování obyvatelstva, jehož pořízení bylo finančně pokryto z dotačních zdrojů a je tedy nutné toto zařízení na objektu z důvodu udržitelnosti projektu ponechat. Z tohoto důvodu je toto upozornění uvedeno v návrhu na usnesení. Dále je uzavřena smlouva o pronájmu za účelem instalace antény pro společnost JAW s.r.o. na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce. V minulých letech byla připravována projektová dokumentace pro rekonstrukci objektu, přičemž výše objemu finančních prostředků dle PD je cca 73 mil. Kč, nově je navrhováno 20 bytových jednotek.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1082-116/2019

NEMOVITÁ VĚC: Nemovité věci na částečném LV č. 10001, k.ú. Chrochvice, pozemky s budovou ZŠ Chrochvice, nyní po změně užívání bytový dům č.p. 143, Vilsnická ul. 65 s malometrážními byty

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Děčín, obec Děčín, k.ú. Chrochvice
Adresa: Vilsnická 143/65, 405 02 Děčín
VII-Chrochvice

Vlastnické údaje: Statutární město Děčín

Adresa: Mírové nám. 1175/5, 405 02 Děčín

OBJEDNAVATEL: Statutární Město Děčín

Adresa: Mírové náměstí 1175/5, 40538 Děčín IV-Podmokly

ZHOTOVITEL :

Adresa:

ÚČEL OCENĚNÍ: Určení obvyklé ceny pro jednání o převodu nemovité věci (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA
URČENÁ**

9 500 000 Kč

Stav ke dni: 20.11.2019

Datum místního šetření: 20.11.2019

Za přítomnosti: osobně a samostatně po dohodě se správcem majetku obce

Počet stran: 51 stran

Počet příloh: 28

Počet vyhotovení: 2

V Děčíně, dne 27.11.2019

[Redacted signature]

[Redacted signature]

NÁLEZ

Znalecký úkol

Úkolem znalce je pro potřeby řízení o prodeji ocenit nemovitosti uvedené v příloze LV, včetně jejich součástí a příslušenství, včetně práv a závad s nemovitostmi spojenými, a to cenou obvyklou.

GPS souřadnice nemovité věci:

GPS (WGS-84) 50°45'14.44"N, 14°10'49.13"E

DEC 50.754009926, 14.180314847

Základní pojmy a metody ocenění

Administrativní cena dle oceňovací vyhlášky hlavních staveb a pozemků jako pomocná informativní hodnota pro analýzu určení obvyklé ceny.

Porovnávací cena se srovnatelnými nemovitými věcmi, úpravou koeficienty odlišnosti podle typu nemovitosti, stavby, pozemky, jednotky dle charakteristických vlastností nemovitostí t.j. plochy užité, zastavěné, OP, výměry pozemku, celku.

Na základě výsledných hodnot určení obvyklé ceny pro řízení o prodeji nemovité věci.

Místopis

Město Děčín je bývalé okresní město a nyní město statutární. Město leží na soutoku řek Labe a Ploučnice. Děčín je důležitou křižovatkou nejen silniční ale především železniční dopravy, silnice I/13 a I/62, železniční uzel pěti tratí a železničního koridoru do SRN. Zároveň díky své poloze na labské vodní cestě je též přístavním městem. Ve městě je dostupná veškerá občanská vybavenost, všechny typy škol včetně vysoké. Město protíná hranice dvou CHKO, nedaleko je NP. Blízko je hraniční přechod Hřensko se SRN.

V místě je dále autobusová doprava a městská hromadná doprava řešena několika křížícími se linkami autobusů. Je možné napojit se na veškeré inženýrské sítě elektro, vodovodu, kanalizace s ČOV a plynovodu. V obci jsou centrální zdroje pro sídlištní výstavbu. V obci je nemocnice, kulturní a sportovní zařízení, supermarkety a hypermarkety, pošty, policie obecní i státní, úřady a občanská vybavenost odpovídající velikosti obce.

Oceňovaná nemovitost se nachází v okrajové části obce zvané Chrochvice. Je to méně preferovaná oblast za Děčínem VI-Letná a sídliště Želenice, o kterém se dá říci, že je rozšířeným centrem jedné ze sídelních částí (s MM Děčín) Děčina IV-Podmokly.

V této části obce je spíše zástavba původními vilami a rodinnými domy, v poslední době i novostavby pod vrchem Chmelníku. Průmyslová část v malém rozsahu, spíše při silnici a silnici rovnoběžné s ulicí Ústeckou, a část Vilsnice. Ve spodní části vede silnice první třídy a těleso železničního koridoru Praha-Drážďany. Původní využití objektu byla základní škola s rozšířenou výukou jazyků Chrochvice, 9tř. Hluk z dopravy zde není, klidná lokalita. Plánovaná spojka dálničního přivaděče, Chrochvická nebo Vilsnická spojka bude bez vlivu na lokalitu a umístění stavby, její provoz ve vilové části obce.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input checked="" type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
		<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - bytové domy zděné		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Celkový popis

Objekt byl postaven v roce 1907. Původně byl objekt využíván jako základní škola. V roce 2003 byl přebudován na bytový dům s 27 převážně malometrážními byty. Byty 1+1 s příslušenstvím v počtu 7, jedna bytová jednotka 3+1, garsoniéry v počtu 19. Je napojen na elektřinu, vodu a plyn, kanalizace je napojena do uliční stoky. Objekt je podsklepený s 5 nadzemními podlažními a suterénem, zděný z cihel, okna jsou dřevěná špaletová, krytina je plechová panelová. Vytápění objektu je ústřední, včetně centrálního ohřevu vody. Zdroj pro vytápění se nachází v podzemí budovy. V současné době jsou v kotelně osazeny 4 plynové atmosférické kotle, kaskáda kotlů Protherm 50 S00.

Všechny bytové jednotky jsou vybaveny hygienickým zařízením (vana nebo sprcha, umyvadlo a WC). Byty jsou vybaveny kuchyňskou sestavou s dřezem. Ohřev teplé vody v b.j. je zajištěn elektrickými zásobníkovými ohřivači v každé b.j. samostatně. Celkové vybavení bytových jednotek je ve značně dožitém stavu omezeného standardu.

Součástí nemovitosti je asfaltové oplocené hřiště stojící na pozemku p.č. 643/1 v k. ú. Chrochvice.

Podrobnější popis je v dokumentaci pro změnu užívání bývalé ZŠ zpracované projektantem p. [REDAKCE] v roce 2002 až 2003.

Záměrem adaptace školy na malometrážní byty bylo nalézt řešení pro „přechodné ubytování“ lidí, rodin po povodni ve spodní části obce v roce 2002. Spíše byty standardní až mírně podstandardní s úplným sociálním zařízením a plně obyvatelnými. V 1.NP bylo vybudováno pět bytů z toho 1 byt 1+1 a 3 garsoniéry a jeden bezbariérový byt, prostory bývalého soc. školy bylo využito jako sušárny. Sklepy se sklepními kóje, původně drátěné klece šaten a kotelna zůstaly zachovány. Rovněž bez úpravy je původní tělocvična, přístupná na úroveň 1.PP z 1.NP jednoramenným schodištěm. Ve 2.NP bylo vybudováno 10 bytů z toho 3 byty 1+1 a 7 garsoniér a sušárny prádla. Některé místnosti bytů jsou větších rozměrů vzhledem k dispozičnímu řešení školy na velikost učebny, třídy. Ve 3.NP je 10 bytů z toho opět 3 byty 1+1 a 7 garsoniér, sušárny. Ve 4.NP jsou pouze dvě garsoniéry s část. zkosenými stropy. Další část podlaží původní nejvyšší budovy školy je bez stavební úpravy a účelového využití, ještě další úroveň půdního, podstřešního prostoru směrem nad byty.

Pro nové využití byla provedena úprava stávajícího rozvodu ÚT, nové rozvody vody a kanalizace ve změněné dispozici, elektroinstalace též upravena, společně s opravou střechy a klempířských prvků. Otvorové výplně oken (špaletová, dřevěná netěsná, poškozená, někde kování pouze na vnitřních křídlech, bez obnovovacích nátěrů) a dveří jsou původní, doplněny o vnitřní dveře v nových příčkách. Povrchy stěn a podlah po menší opravě a doplnění stávajících podlah chodeb (dlažba lokálně) a bytů PVC, stěny částečně obklad v kuchyni a plně v soc. zařízeních.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
 - NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
 - NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
 - NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
- Komentář: Bez dalších rizik spojených s právním stavem nemovité věci.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- ANO Demograficky negativně zatížená lokalita

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Demograficky negativně zatížena lokalita touto budovou s byty, většinou pro nepřizpůsobivé nebo sociálně slabé občany, byla uzavřením domu a po ukončení provozu bytů bez náhradního bydlení těchto ubytovaných osob, v této části Chrochvic, podstatně zlepšena.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: Bez ostatních rizik, stavebně technický stav je zhoršený, objekt opuštěný bez využití. Nutno ověřit stav rozvodů vody a topení, poškození rozvodů mohla způsobit zbytková voda. Elektřina je menšího rozsahu zásuvek i osvětlení. Zájem o bydlení v těchto bytech s horším standardem je pouze specifickému a omezenému počtu vhodných obyvatel spokojených s vybavením k běžnému bydlení, užívání.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytový dům č.p. 143, Vilsnická ul. 65, Děčín VII
2. Venkovní úpravy zjednodušeně, včetně oplocení a hřiště s přípojkami
3. Pozemky na LV č. 10001, k.ú. Chrochvice, Děčín VII

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Bytový dům č.p. 143, Vilsnická ul. 65, Děčín VII

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Venkovní úpravy zjednodušeně, včetně oplocení a hřiště s přípojkami

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemky pro věcnou hodnotu

4. Porovnávací hodnota

- 4.1. Bytový dům č.p. 143, Vilsnická ul. 65, Děčín VII

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Původní budova ZDŠ Chrochvice, nyní po změně užívání bytový dům č.p. 143, Vilsnická ul. 65 s malometrážními byty, počet 27 b.j.

Adresa předmětu ocenění: Vilsnická 143/65
405 02 Děčín VII-Chrochvice

LV: 10001
Kraj: Ústecký
Okres: Děčín
Obec: Děčín
Katastrální území: Chrochvice
Počet obyvatel: 49 226

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **697,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,120$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,970$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití - Byty za účelem pronájmu, sociální byty horšího standardu.	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,10
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěny.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,950$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,064$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,922$$

1. Bytový dům č.p. 143, Vilsnická ul. 65, Děčín VII

Vybavení-popis dle tabulky

Číslo položky	Konstrukce a vybavení	Popis standardu
1	základy	běžné zakládání asi bez izolací-stář, (u podsklepených

		objektů i svislé), pískovec, opuka, vlhkost, nefunkční izolace, podstandard
2	zdivo	zdivo s tepelnou izolační schopností klasického cihelného zdiva z plných cihel tl. 45 cm, část je kamenná z opuky a jiného druhu kamen
3	stropy	jakékoliv s rovným podhledem, dřevěné, trámové, nebo opatřené podhledem ze sádkokartonu, v přízemí částečně klenby nebo stropy tvrdé polospalné nebo nespalné
4	střecha	jakýkoliv krov běžného provedení a druhu, sedlová střecha s polovalbami, střešní okna
5	krytina	plechová, šablony pozink nebo Al
6	klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu včetně parapetu, část svodů a kolen, výtoků chybí, koroze
7	vnitřní omítky	vápenné štukové, standard a hladké, vlhkost a opadané při zemi chodby, sklepy aj.
8	fasádní omítky	vápenné hrubší, břizolitové a opadané bez povrchu a nátěru, podstandard, opadané při zemi, pod klemp.
9	vnější obklady	prvky, římsy střechy, návětrné strany není sokl z kabřince ani obklad, hrubší sokl a pískovec
10	vnitřní obklady	koupelny, vany, WC, kuchyně, běžný, standardní rozsah, různý formát, kuch. linky malý rozsah
11	schody	betonové, kamenné, teraso, dlažba
12	dveře	hladké plné po ocelové zárubně, vchodové s výplní, plechové sklep a kotelna
13	okna	dvojitá špaletová původní, dělená i po výšce
14	podlahy obytných místností	PVC, dlažby, původní dřevěné
15	podlahy ostatních místností	betony, narušené betony, chodba dlažby doplněné nesouvislé různé provedení
16	vytápění	etážové s kaskádou plynových kotlů v centrální kotelně a zásobníky TUV v koupelnách
17	elektroinstalace	světelný i motorový proud, pojistky, po rekonstrukci
18	bleskosvod	zjištěn, standard
19	rozvod vody	studená a teplá, plastové rozvody
20	zdroj teplé vody	el. zásobníky v koupelnách
21	instalace plynu	pouze do kotelny, sporáky el.
22	kanalizace	odkanalizování z kuchyně, koupelny, WC, do veřejné kanalizace
23	vybavení kuchyně	sporák s troubou elektro, el. dvouvařiče
24	vnitřní vybavení	standardní provedení kombi, keramická umyvadla, plechové vany a sprchové kouty levnější zástěny
25	záchod	záchody kombi, dle místa i s horní nádrží nejsou samostatná nebo krbová kamna, bez digestoří, bez dalšího vybavení =vestavěné skříně, rozvod domácího a veřejného telefonu, odvětrávání prostoru
26	ostatní	ventilátory, rozvod antén pod omítkou, okenice, mříže bez instalačních šachet, bez jader, bez výtahu pouze kratší rozvody VZT s malými vent. koupelny bez oken

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: K. domy vícebytové (netypové)
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.PP	$37,35*11,25+11,80*11,60+0,60*9,60+11,60*6,70+1,2*4,40+4,90*18,90-1,1*3,5$	= 734,59
1.NP	$37,35*11,25+11,80*11,60+0,60*9,60+11,60*6,70+1,2*4,40+4,90*18,90-1,1*3,5$	= 734,59
2.NP	$37,35*11,25+11,80*11,60+0,60*9,60+11,60*6,70+4,90*18,90-1,1*3,5$	= 729,31
3.NP	$37,35*11,25+11,80*11,60+0,60*9,60+11,60*6,70+4,90*18,90-1,1*3,5$	= 729,31
4.NP	$16,49*8,30+3,20*12,40+4,70*9,10$	= 219,32

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	734,59 m ²	3,24 m	2 380,07
1.NP	734,59 m ²	4,23 m	3 107,32
2.NP	729,31 m ²	4,23 m	3 084,98
3.NP	729,31 m ²	4,23 m	3 084,98
4.NP	219,32 m ²	3,01 m	660,15
Součet	3 147,12 m²		12 317,50

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $12\ 317,50 / 3\ 147,12 = 3,91\ \text{m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $3\ 147,12 / 5 = 629,42\ \text{m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
1.PP	$(37,35*11,25+11,80*11,60+0,60*9,60+11,60*6,70+1,2*4,40+4,90*18,90-1,1*3,5)*(3,24) = 2\ 380,06\ \text{m}^3$
1.NP	$(37,35*11,25+11,80*11,60+0,60*9,60+11,60*6,70+1,2*4,40+4,90*18,90-1,1*3,5)*(4,23) = 3\ 107,31\ \text{m}^3$
2.NP	$(37,35*11,25+11,80*11,60+0,60*9,60+11,60*6,70+4,90*18,90-1,1*3,5)*(4,23) = 3\ 084,97\ \text{m}^3$
3.NP	$(37,35*11,25+11,80*11,60+0,60*9,60+11,60*6,70+4,90*18,90-1,1*3,5)*(4,23) = 3\ 084,97\ \text{m}^3$
4.NP	$(37,35*11,25+11,80*11,60+0,60*9,60+11,60*6,70)*(1,35+(7,15-1,35)/2) = 2\ 722,33\ \text{m}^3$

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	2 380,06 m ³

1.NP	NP	3 107,31 m ³
2.NP	NP	3 084,97 m ³
3.NP	NP	3 084,97 m ³
4.NP	NP	2 722,33 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>14 379,64 m³</u>

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50	1,00	3,45
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50	1,00	3,45
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	80	1,00	2,56
11. Dveře	C	3,20	20	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	50	1,00	2,60
16. Elektroinstalace	S	5,20	50	1,00	2,60
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	50	1,00	1,65
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	50	1,00	1,65
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	20	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	P	2,10	80	0,46	0,77
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	30	1,00	0,54
22. Vybavení kuchyní	P	1,80	70	0,46	0,58
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					82,51
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8251

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu)

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100,00	0,46	2,76	3,35	112	150	74,67	2,5014
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100,00	1,00	18,80	22,79	112	150	74,67	17,0173
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	9,94	112	140	80,00	7,9520
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	6,42	112	140	80,00	5,1360
5. Krytiny střech	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,91	60	80	75,00	2,1825
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,85	60	80	75,00	0,6375
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50,00	1,00	3,45	4,18	16	50	32,00	1,3376
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50,00	1,00	3,45	4,18	50	60	83,33	3,4832
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,76	60	70	85,71	3,2227
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,55	16	40	40,00	1,0200
10. Schody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,64	112	140	80,00	2,9120
11. Dveře	S	3,20	80,00	1,00	2,56	3,10	16	50	32,00	0,9920
13. Okna	S	5,40	100,00	1,00	5,40	6,54	80	90	88,89	5,8134
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,76	16	30	53,33	2,0052
16. Elektroinstalace	S	5,20	50,00	1,00	2,60	3,15	16	40	40,00	1,2600
16. Elektroinstalace	S	5,20	50,00	1,00	2,60	3,15	40	50	80,00	2,5200
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,48	35	40	87,50	0,4200
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	50,00	1,00	1,65	2,00	16	40	40,00	0,8000
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	50,00	1,00	1,65	2,00	35	45	77,78	1,5556
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,88	35	50	70,00	2,7160
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,48	16	40	40,00	0,1920
21. Ohřev teplé vody	P	2,10	80,00	0,46	0,77	0,93	16	40	40,00	0,3720
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	30,00	1,00	0,54	0,65	16	30	53,33	0,3466
22. Vybavení kuchyní	P	1,80	70,00	0,46	0,58	0,70	16	30	53,33	0,3733
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100,00	1,00	3,80	4,61	16	30	53,33	2,4585
Opotřebení:										69,2 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9305
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8371
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8251
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2200
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 168,47
Plná cena: 14 379,64 m ³ * 3 168,47 Kč/m ³	=	45 561 457,95 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 69,2 % /100)	*	0,308
Nákladová cena stavby CS_N	=	14 032 929,05 Kč
Koeficient pp	*	0,922
Cena stavby CS	=	12 938 360,58 Kč
Bytový dům č.p. 143, Vilsnická ul. 65, Děčín VII - zjištěná cena	=	12 938 360,58 Kč

2. Venkovní úpravy zjednodušeně, včetně oplocení a hřiště s přípojkami

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.
 Stanovené procento z ceny staveb: 5,00 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Bytový dům č.p. 143, Vilsnická ul. 65, Děčín VII	12 938 360,58 Kč
Celkem	12 938 360,58 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	12 938 360,58
5,00 % z ceny staveb	* 0,0500

Venkovní úpravy zjednodušeně, včetně oplocení a hřiště s přípojkami - zjištěná cena = **646 918,03 Kč**

3. Pozemky na LV č. 10001, k.ú. Chrochvice, Děčín VII

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 0,950$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,950 = 0,922$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	697,-	0,922		642,63	
Typ	Název	Parcelní	Výměra	Jedn. cena	Cena

		číslo	[m ²]	[Kč/m ²]	[Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	642	735	642,63	472 333,05
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	643/1	2 034	642,63	1 307 109,42
Stavební pozemky - celkem			2 769		1 779 442,47

Pozemky na LV č. 10001, k.ú. Chrochvice, Děčín VII - zjištěná cena celkem = **1 779 442,47 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytový dům č.p. 143, Vilsnická ul. 65, Děčín VII

Vybavení-popis dle tabulky, v administrativním ocenění, předchozí části ocenění, dle typu a stavu konstrukcí a vybavení, položek stavby.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: K. domy vícebytové (netypové)
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Výpočet jednotlivých ploh

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.PP	$37,35 \cdot 11,25 + 11,80 \cdot 11,60 + 0,60 \cdot 9,60 + 11,60 \cdot 6,70 + 1,2 \cdot 4,40 + 4,90 \cdot 18,90 - 1,1 \cdot 3,5$	= 734,59
1.NP	$37,35 \cdot 11,25 + 11,80 \cdot 11,60 + 0,60 \cdot 9,60 + 11,60 \cdot 6,70 + 1,2 \cdot 4,40 + 4,90 \cdot 18,90 - 1,1 \cdot 3,5$	= 734,59
2.NP	$37,35 \cdot 11,25 + 11,80 \cdot 11,60 + 0,60 \cdot 9,60 + 11,60 \cdot 6,70 + 4,90 \cdot 18,90 - 1,1 \cdot 3,5$	= 729,31
3.NP	$37,35 \cdot 11,25 + 11,80 \cdot 11,60 + 0,60 \cdot 9,60 + 11,60 \cdot 6,70 + 4,90 \cdot 18,90 - 1,1 \cdot 3,5$	= 729,31
4.NP	$16,49 \cdot 8,30 + 3,20 \cdot 12,40 + 4,70 \cdot 9,10$	= 219,32

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	734,59 m ²	3,24 m	2 380,07
1.NP	734,59 m ²	4,23 m	3 107,32
2.NP	729,31 m ²	4,23 m	3 084,98
3.NP	729,31 m ²	4,23 m	3 084,98
4.NP	219,32 m ²	3,01 m	660,15
Součet	3 147,12 m²		12 317,50

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $12 317,50 / 3 147,12 = 3,91$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $3 147,12 / 5 = 629,42$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
-------	--------------------

1.PP	$(37,35*11,25+11,80*11,60+0,60*9,60+11,60*6,7 = 2\ 380,06\ m^3$ $0+1,2*4,40+4,90*18,90-1,1*3,5)*(3,24)$	
1.NP	$(37,35*11,25+11,80*11,60+0,60*9,60+11,60*6,7 = 3\ 107,31\ m^3$ $0+1,2*4,40+4,90*18,90-1,1*3,5)*(4,23)$	
2.NP	$(37,35*11,25+11,80*11,60+0,60*9,60+11,60*6,7 = 3\ 084,97\ m^3$ $0+4,90*18,90-1,1*3,5)*(4,23)$	
3.NP	$(37,35*11,25+11,80*11,60+0,60*9,60+11,60*6,7 = 3\ 084,97\ m^3$ $0+4,90*18,90-1,1*3,5)*(4,23)$	
4.NP	$(37,35*11,25+11,80*11,60+0,60*9,60+11,60*6,7 = 2\ 722,33\ m^3$ $0)*(1,35+(7,15-1,35)/2)$	

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	2 380,06 m ³
1.NP	NP	3 107,31 m ³
2.NP	NP	3 084,97 m ³
3.NP	NP	3 084,97 m ³
4.NP	NP	2 722,33 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		14 379,64 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl	
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50	1,00	3,45
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50	1,00	3,45
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	80	1,00	2,56
11. Dveře	C	3,20	20	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	50	1,00	2,60
16. Elektroinstalace	S	5,20	50	1,00	2,60
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	50	1,00	1,65
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	50	1,00	1,65

19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	20	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	P	2,10	80	0,46	0,77
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	30	1,00	0,54
22. Vybavení kuchyní	P	1,80	70	0,46	0,58
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

82,51

Koeficient vybavení K₄:

0,8251

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100,00	0,46	2,76	3,35	112	150	74,67	2,5014
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100,00	1,00	18,80	22,79	112	150	74,67	17,0173
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	9,94	112	140	80,00	7,9520
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	6,42	112	140	80,00	5,1360
5. Krytiny střech	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,91	60	80	75,00	2,1825
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,85	60	80	75,00	0,6375
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50,00	1,00	3,45	4,18	16	50	32,00	1,3376
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50,00	1,00	3,45	4,18	50	60	83,33	3,4832
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,76	60	70	85,71	3,2227
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,55	16	40	40,00	1,0200
10. Schody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,64	112	140	80,00	2,9120
11. Dveře	S	3,20	80,00	1,00	2,56	3,10	16	50	32,00	0,9920
13. Okna	S	5,40	100,00	1,00	5,40	6,54	80	90	88,89	5,8134
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,76	16	30	53,33	2,0052
16. Elektroinstalace	S	5,20	50,00	1,00	2,60	3,15	16	40	40,00	1,2600
16. Elektroinstalace	S	5,20	50,00	1,00	2,60	3,15	40	50	80,00	2,5200
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,48	35	40	87,50	0,4200
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	50,00	1,00	1,65	2,00	16	40	40,00	0,8000
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	50,00	1,00	1,65	2,00	35	45	77,78	1,5556
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,88	35	50	70,00	2,7160
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,48	16	40	40,00	0,1920
21. Ohřev teplé vody	P	2,10	80,00	0,46	0,77	0,93	16	40	40,00	0,3720
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	30,00	1,00	0,54	0,65	16	30	53,33	0,3466
22. Vybavení kuchyní	P	1,80	70,00	0,46	0,58	0,70	16	30	53,33	0,3733
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100,00	1,00	3,80	4,61	16	30	53,33	2,4585
Opotřebení:										69,2 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9305
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8371

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8251
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2200
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 168,47
Plná cena: 14 379,64 m ³ * 3 168,47 Kč/m ³	=	45 561 457,95 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 69,2 % /100)	*	0,308
Bytový dům č.p. 143, Vilsnická ul. 65, Děčín VII - zjištěná cena	=	14 032 929,05 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Venkovní úpravy zjednodušeně, včetně oplocení a hřiště s přípojkami

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 5,00 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Bytový dům č.p. 143, Vilsnická ul. 65, Děčín VII	14 032 929,05 Kč
Celkem	14 032 929,05 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	14 032 929,05
5,00 % z ceny staveb	* 0,0500

Venkovní úpravy zjednodušeně, včetně oplocení a hřiště s přípojkami - zjištěná cena = **701 646,45 Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky pro věcnou hodnotu

Porovnávací metoda

Pozemky zastavěné plochy budovou bývalé školy a pozemky ve funkčním celku užívané společně s budovou ke stejnému účelu, před školou, vedle školy a za školou s hřištěm.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří		735	700,00		514 500
ostatní plocha		2 034	700,00		1 423 800
Celková výměra pozemků		2 769	Hodnota pozemků celkem		1 938 300

4. Porovnávací hodnota

4.1. Bytový dům č.p. 143, Vilsnická ul. 65, Děčín VII

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	2 518,00 m ²
Obestavěný prostor:	14 379,64 m ³
Zastavěná plocha:	735,00 m ²
Plocha pozemku:	2 769,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Bytový dům 001			
Lokalita:	Boletice Čsl. Partyzánů,			
Popis:	Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti. Cena dle kupní smlouvy. Nabídková cena 16 mil. Kč.			
Obestavěný prostor:	14 524,00 m ³			
Užitná plocha:	4 077,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	Zdroj: Nabídka RK
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha, využitelnost, komunikace			1,05	
K4 Provedení a vybavení, napojení na sítě			1,05	
K5 Celkový stavebně technický stav			0,95	
K6 Vliv pozemku na nemovitost			1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,95	
K8 Ostatní vlastnosti nemovitosti			0,85	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
15 200 000	4 077,00	3 728	0,89	3 318

Název:	Bytový dům 002			
Lokalita:	Kamenická ul.			
Popis:	Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti.			
Pozemek:	594,00 m ²			
Obestavěný prostor:	8 408,00 m ³			
Užitná plocha:	2 360,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,85	Zdroj: Nabídka RK
K2 Velikosti objektu			0,90	
K3 Poloha, využitelnost, komunikace			0,95	
K4 Provedení a vybavení, napojení na sítě			0,90	
K5 Celkový stavebně technický stav			0,85	
K6 Vliv pozemku na nemovitost			1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,95	
K8 Ostatní vlastnosti nemovitosti			0,95	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
16 700 000	2 360,00	7 076	0,53	3 750

Název:	Bytový dům 003			
Lokalita:	Kamenická ul.			
Popis:	Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti.			
Pozemek:	720,00 m ²			

Obestavěný prostor: 1 442,00 m³
Užitná plocha: 365,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80	Zdroj: Nabídka RK
K2 Velikosti objektu	0,85	
K3 Poloha, využitelnost, komunikace	0,95	
K4 Provedení a vybavení, napojení na síť	0,85	
K5 Celkový stavebně technický stav	0,80	
K6 Vliv pozemku na nemovitost	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90	
K8 Ostatní vlastnosti nemovitosti	0,85	

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 900 000	365,00	18 904	0,34	6 427

Název: Bytový dům 004

Lokalita: Kamenická ul.

Popis: Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti.

Pozemek: 443,00 m²

Obestavěný prostor: 2 217,00 m³

Užitná plocha: 572,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80	Zdroj: Nabídka RK
K2 Velikosti objektu	0,85	
K3 Poloha, využitelnost, komunikace	0,95	
K4 Provedení a vybavení, napojení na síť	0,80	
K5 Celkový stavebně technický stav	0,85	
K6 Vliv pozemku na nemovitost	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
K8 Ostatní vlastnosti nemovitosti	0,80	

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 500 000	572,00	9 615	0,33	3 173

Název: Bytový dům 005

Lokalita: Krátká ul.

Popis: Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti.

Pozemek: 306,00 m²

Obestavěný prostor: 4 189,00 m³

Užitná plocha: 1 064,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85	Zdroj: Nabídka RK
K2 Velikosti objektu	0,85	

K3 Poloha, využitelnost, komunikace			0,95	
K4 Provedení a vybavení, napojení na síť			0,85	
K5 Celkový stavebně technický stav			0,85	
K6 Vliv pozemku na nemovitost			1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,90	
K8 Ostatní vlastnosti nemovitosti			0,85	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 300 000	1 064,00	6 861	0,40	2 744

Název:	Bytový dům 006			
Lokalita:	Teplická			
Popis:	Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti.			
Pozemek:	135,00 m ²			
Obestavěný prostor:	1 058,00 m ³			
Užitná plocha:	259,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,85	Zdroj: Nabídka RK
K2 Velikosti objektu			0,85	
K3 Poloha, využitelnost, komunikace			0,95	
K4 Provedení a vybavení, napojení na síť			0,85	
K5 Celkový stavebně technický stav			0,85	
K6 Vliv pozemku na nemovitost			1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,85	
K8 Ostatní vlastnosti nemovitosti			0,85	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 400 000	259,00	9 266	0,38	3 521

Název:	Bytový dům 007			
Lokalita:	Kamenická, p.č. 1423-1425			
Popis:	Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti. Skutečná cena z KS na KN; 3.0 mil. za 2 sekce [REDAKCE] a 2.7 mil. za 1 sekci (Wakpa s.r.o) z 05/2019.			
Pozemek:	662,00 m ²			
Obestavěný prostor:	8 851,00 m ³			
Užitná plocha:	2 520,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	Zdroj: Realizováno
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha, využitelnost, komunikace			1,00	
K4 Provedení a vybavení, napojení na síť			1,10	
K5 Celkový stavebně technický stav			1,05	

K6 Vliv pozemku na nemovitost			1,10	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,05	
K8 Ostatní vlastnosti nemovitosti			1,10	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 700 000	2 520,00	2 262	1,47	3 325

Minimální jednotková porovnávací cena	2 744 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 751 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	6 427 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	3 751 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	2 518,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	9 445 018 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytový dům č.p. 143, Vilsnická ul. 65, Děčín VII	12 938 360,60 Kč
2. Venkovní úpravy zjednodušeně, včetně oplocení a hřiště s přípojkami	646 918,- Kč
3. Pozemky na LV č. 10001, k.ú. Chrochvice, Děčín VII	1 779 442,50 Kč

Výsledná cena - celkem: **15 364 721,10 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **15 364 720,- Kč**

slovy: Patnáctmilionůtřistašedesátčtyřitisícsemsetdvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

15 364 720 Kč

slovy: Patnáctmilionůtřistašedesátčtyřitisícsemsetdvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Bytový dům č.p. 143, Vilsnická ul. 65, Děčín VII	14 032 929,10 Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Venkovní úpravy zjednodušeně, včetně oplocení a hřiště s přípojkami	701 646,40 Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemky pro věcnou hodnotu	1 938 300,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. Bytový dům č.p. 143, Vilsnická ul. 65, Děčín VII	9 445 018,- Kč

Porovnávací hodnota **9 445 018 Kč**

Věcná hodnota **16 672 876 Kč**

z toho hodnota pozemku 1 938 300 Kč

Silné stránky

Klidná lokalita bývalé školy upravená na malometrážní byty. Vzhledem k dispozičnímu řešení umožňuje multifunkční využití - ubytovna, penzion, ústav soc. péče obdobné domovu pro seniory, domov důchodců, dům s pečovatelskou službou a jiné účely.
Další využití pozemku a hřiště se zpevněnou plochou.

Slabé stránky

Jednodušší vybavení bytů vzhledem k demografickému složení nájemníků, spíše nepřizpůsobiví. Stav prvků krátkodobé životnosti a provedení povrchů stěn a podlah vnitřních i venkovních. Stav oken před výměnou. Nutná oprava střechy a klempířských prvků - zatékání po stěnách vedle schodiště a soc. zařízení v přízemí a kuchyni- nižší přístavek s havarijním stavem svodů. Nepoužitelné kuchyňské linky. Prověřit stav rozvodů vody a topení, zda po vypuštění nedošlo k

poškození ze zůstatkové vody v trubních rozvodech.

Celkově zhoršený stavebně technický po rekonstrukci spíše nižšího standardu v užívání cca 16-17 let nepřizpůsobivými, sociálně slabými občany.

Slabou stránkou vzhledem k užívacímu standardu je též vyšší výška místností vzhledem k budově OV, která má jiné standardy než stavba pro bydlení; vyšší náklady na vytápění a údržbu.

Obvyklá cena nemovité věci určená

9 500 000 Kč

slovy: Devětmilionpětsettisíc Kč

zpracováno programem

Závěr

Obvyklou cenu nemovité věci určuji ve výši 9.500.000,- Kč.

V Děčíně 27.11.2019

**Znalecká
doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 28.5.2001, č.j. Spr. 3454/2001 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1082-116/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1082/2019.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.11.2023 12:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 115 pro Statutární město Děčín

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562335 Děčín

Kat.území: 625086 Chrochvice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/5, Děčín IV- Podmokly, 40502 Děčín	00261238	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
642	735	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Děčín VII-Chrochvice, č.p. 143, byt.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 642				
643/1	2034	ostatní plocha	manipulační plocha	rozsáhlé chráněné území

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

2 Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

3 Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

4 Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

5 Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

6 Historie

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

POLVZ:31/1992

Z-3500031/1992-502

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

o Kolaudační rozhodnutí MěU-StÚ v Děčíně č.j. SÚ-77372/2003 /6052/03/Hm o změně využití, ze dne 1.8.2003, právní moc dne 5.8.2003.

Z-10157/2004-502

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

7 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.

Vyhотовil: Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhотовeno: 16.11.2023 12:37:01

Uveřejnění: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.



From: [REDACTED]

Sent: Monday, July 18, 2022 12:21 PM

To: [REDACTED]

Subject: Prodej činžovního domu 1.998m2 - ul. Vilsnická, Děčín VII- Chrochvice

Importance: High

Dobrý den, paní [REDACTED]

naše společnost má zájem o koupi předmětné nemovitosti inzerované na portále Sreality, ID: 1974916684.
Můžeme Vás požádat o kontaktování, jakmile bude prodej nemovitostí aktuální?

Děkujeme Vám.

S

S pozdravem

Swissotel, s.r.o.
č.p. 673
512 43 Harrachov
IČ: 045 79 097

Předmět:

FW: Prodej činžovního domu 1.998m2 - ul. Vilsnická, Děčín VII- Chrochvice

From:

Sent: Wednesday, November 9, 2022 10:21 AM

To:

Subject: RE: Prodej činžovního domu 1.998m2 - ul. Vilsnická, Děčín VII- Chrochvice

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN	593
Vytvořeno: 09.11.2022 v 14:01:16 Čj.: MDC/119102/2022	Odbor oM
Listů: 2 Příloh: 0 Druh: písemné	Zprac. [redacted]

Pracovní kopie

Dobrý den, paní inženýrko,

děkuji velmi za Vaš e-mail a za Vaši nabídku přímého prodeje.

Za předmětnou nemovitost jsme ochotni nabídnout 15 mil. Kč s tím, že bychom provedli rekonstrukci na malometrážní startovací bytové jednotky, které bychom nabízeli k pronájmu mladým rodinám.

Předem děkujeme za zvážení naší nabídky.

S pozdravem

[redacted]
Swissotel, s.r.o.
č.p. 673
512 43 Harrachov
IČ: 045 79 097
[redacted]

From:

Sent: Wednesday, November 9, 2022 9:39 AM

To:

Subject: RE: Prodej činžovního domu 1.998m2 - ul. Vilsnická, Děčín VII- Chrochvice

Vážený pane [redacted]

Dosud žádná změna nenastala, napadlo mě, pokud máte zájem o tento objekt, naše zásady umožňují přednostně projednat v orgánech města žádost o přímý prodej, ve které žadatel navrhne konkrétní cenu. Pokud byste měli o takové jednání zájem, doporučuji navrhnout kupní cenu a my bychom následně zajistili projednání, součástí by mělo být i k jakému účelu by byl objekt využit, aby se zastupitelé mohli rozhodnout.

S přáním pěkného dne

[redacted]
Odbor místního hospodářství
Oddělení nakládání s majetkem města
Magistrát města Děčín
Mírové nám. 1175/5
405 38 Děčín IV
[redacted]

Předmět:

FW: Prodej nemovitostí v k.ú. Chrochvice (stavba č.p. 143 a pozemky ul. Vilsnická, Děčín VII) (ČJ: MDC/41150/2023)

-----Original Message-----

From:

Sent: Tuesday, April 11, 2023 12:20 PM

To:

Subject: RE: Prodej nemovitostí v k.ú. Chrochvice (stavba č.p. 143 a pozemky ul. Vilsnická, Děčín VII) (ČJ: MDC/41150/2023)

Vážená paní

potvrzuji Vám tímto, že náš zájem o přímý odprodej pozemku p.č. 642, jehož součástí je stavba Děčín VII-Chrochvice, č.p. 143, byt. dům a pozemku p.č. 643/1 vše k.ú. Chrochvice za nabídkovou cenu 15 mil. Kč nadále trvá.

Děkuji Vám.

S pozdravem

Swissotel, s.r.o.
č.p. 673
512 43 Harrachov
IČ: 045 79 097

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN	593
Vytvořeno: 11.04.2023 v 09:41:19 Čj.: MDC/42309/2023	Odbor oM
Listů: 1 Příloh: 0 Druh: písemné	Zprac. ■

Pracovní kopie

-----Original Message-----

From: posta@mmdecin.cz <posta@mmdecin.cz>

Sent: Thursday, April 6, 2023 9:32 AM

To:

Cc:

Subject: Prodej nemovitostí v k.ú. Chrochvice (stavba č.p. 143 a pozemky ul. Vilsnická, Děčín VII) (ČJ: MDC/41150/2023)

Dobrý den pane

na základě Vašeho e-mailu ze dne 9.11.2022 ve věci žádosti o přímý odprodej pozemku p.č. 642, jehož součástí je stavba Děčín VII-Chrochvice, č.p. 143; byt. dům a pozemku p.č. 643/1 vše k.ú. Chrochvice za nabídkovou cenu 15 mil. Kč Vás žádáme o písemné sdělení, zda Váš zájem o tyto nemovitosti nadále trvá, včetně potvrzení nabídkové ceny. V případě že ano, bude Vaše nabídka předložena k projednání v orgánech města a o výsledku jednání Vás budeme písemně informovat.

S pozdravem

Předmět:

FW: Prodej nemovitostí v k.ú. Chrochvice (stavba č.p. 143 a pozemky ul. Vilsnická Děčín VII) (ČJ: MDC/122006/2023)

-----Original Message-----

From:

Sent: Tuesday, November 14, 2023 12:52 PM

To:
Subject: RE: Prodej nemovitostí v k.ú. Chrochvice (stavba č.p. 143 a pozemky ul. Vilsnická Děčín VII) (ČJ: MDC/122006/2023)

Dobrý den, paní

děkujeme za Váš e-mail ohledně předmětné nemovitosti.

Náš zájem o nemovitost stále trvá. Za nemovitost jsme ochotni nabídnout částku 12.000.000,- Kč.

Děkujeme.

S pozdravem

Swissotel, s.r.o.

č.p. 673

512 43 Harrachov

IČ: 045 79 097

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN	593
Vytvořeno: 14.11.2023 v 14:43:22 Čj.: MDC/122858/2023	Odbor oM
Listů: 1 Příloh: 0 Druh: písemné	Zprac ■

Pracovní

-----Original Message-----

From: posta@mmdecin.cz <posta@mmdecin.cz>

Sent: Tuesday, November 14, 2023 11:46 AM

To:
Cc:
Subject: Prodej nemovitostí v k.ú. Chrochvice (stavba č.p. 143 a pozemky ul. Vilsnická Děčín VII) (ČJ: MDC/122006/2023)

Dobrý den pane

na základě předchozí korespondence ve věci Vaší žádosti o přímý odprodej pozemku p.č. 642, jehož součástí je stavba Děčín VII-Chrochvice, č.p. 143, byt. dům a pozemku p.č. 643/1 vše k.ú. Chrochvice za nabídkovou cenu 15 mil. Kč ze dne 9.11.2022 a ve věci potvrzení Vašeho zájmu o přímý odprodej výše uvedených nemovitostí ze dne 11.4.2023, Vás žádáme o písemné sdělení, zda Váš zájem o tyto nemovitosti nadále trvá, včetně potvrzení nabídkové ceny. V případě že ano, bude Vaše nabídka předložena do jednání orgánů města v 01/24 a o výsledku jednání Vás budeme písemně informovat.

Podáváme Vám tuto zprávu a jsme s pozdravem

Odbor místního hospodářství
Oddělení nakládání s majetkem měst:
Statutární město Děčín,
Mírové nám. 1175/5
Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín
ID datové schránky: x9hbpfn
Do rukou: OMH /

Magistrát města Děčín
Doručeno: 10.04.2024 11:58:25
Č.j.: MDC/42645/2024
Listů: 0 Příloh: 1



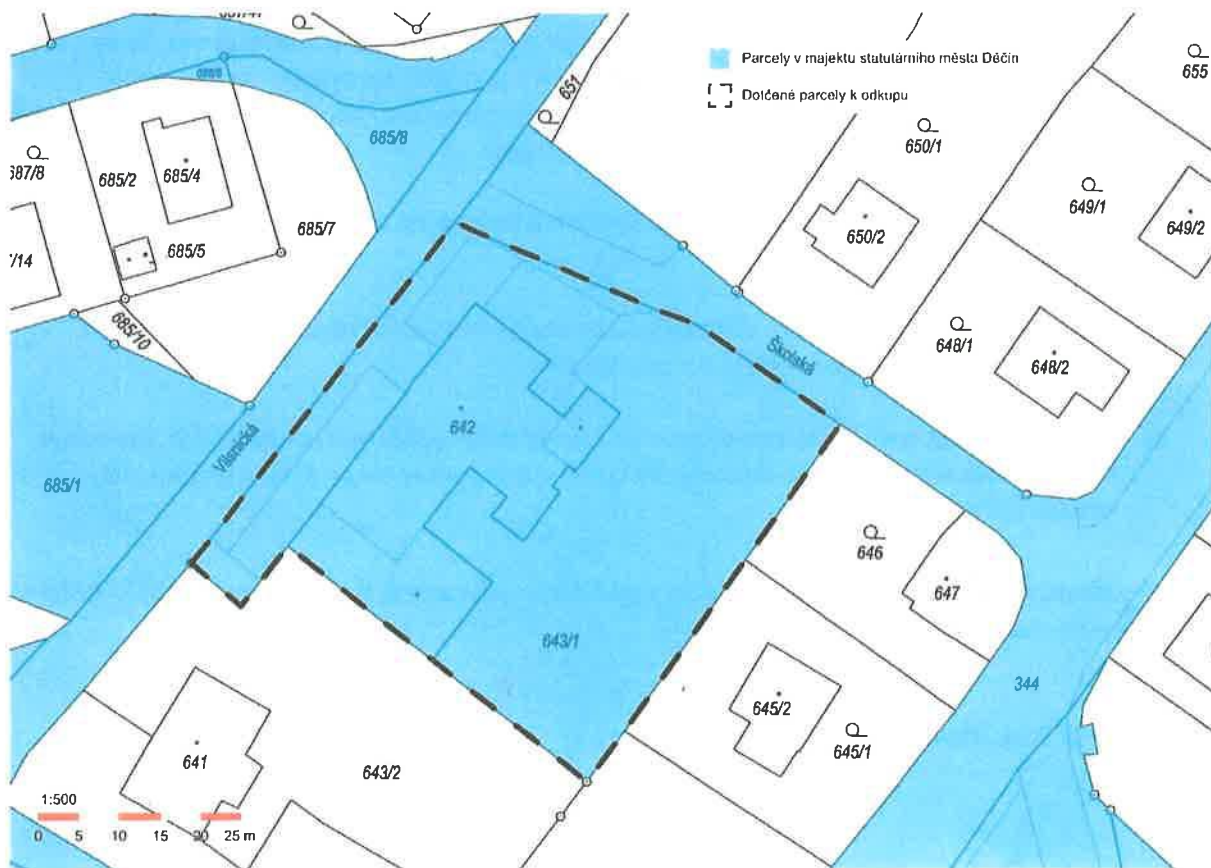
Zero Finance, s.r.o.
Na Folimance 2155/15,
Vinohrady (Praha 2),
120 00, Praha

ŽÁDOST O PŘÍMÝ ODPRODEJ NEMOVITOSTI VE VLASTNICTVÍ MĚSTA

Žádám o přímý odprodej nemovitosti ve vlastnictví statutárního města Děčín na adrese Vilsnická č.p. 143 (parcely 642 a 643/1 v katastrálním území Chrochvice [625086] v obci Děčín [562335] za účelem přizpůsobení budovy k účelu provozování sociální služby domov se zvláštním režimem pro seniory za cenu 10.500.000 Kč. Úpravy budou spočívat v přístavení části budovy, změny dispozice, vytvoření parkovacích stání, vytvoření příjezdu pro vozidla zásobování a bezpečnostních složek.

Jedná se o odkupu následujících parcel v k.ú. Chrochvice [625086]:

- č. 642 o rozloze 735 m² - zastavěná plocha a nádvoří
- č. 643/1 o rozloze 2034 m² - manipulační plocha



V současnosti provozujeme dva domovy se zvláštním režimem pro seniory v Tuchlovicích a Telči s celkovou kapacitou 198 lůžek. Náš záměr je vytvořit v objektu bytového domu (a bývalé jazykové školy) sociální službu domov se zvláštním režimem pro seniory s kapacitou cca. 60 lůžek. Výhodou našich zařízení je, že mimo jiné umožňujeme bydlení, stravování, zprostředkování lékařské péče, sociální službu, individuální péči a aktivní využití volného času nejen pro jednotlivce, ale i pro partnerské dvojice. Klienti mají k dispozici širokou škálu volnočasových aktivit po celý den. Vzhledem k naší finanční, stavební a následné provozní efektivitě dokážeme úspěšně provozovat i kapacitně menší zařízení sociálních služeb, tak aby byla dostupná běžným klientům v regionu.

Naše struktura firem, které se účastní na provozu domovů seniorů se zvláštním režimem je následující:

- **Zero Finance, s.r.o.**, Na Folimance 2155/15, Vinohrady (Praha 2), 120 00, Praha - majitel nemovitostí
- **Senior Home, s. r. o.**, U Plynárny 1455/70, Praha 10 - Michle 101 00 - registrovaný poskytovatel sociálních služeb
- **Senior Home Servis, s.r.o.**, Kloboučnická 1735/26, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha - dodavatel dílčích služeb (prádelna, údržba, úklid, strava)

Náš zájem o odkup nemovitosti je podmíněn následujícími požadavky:

1. Dům nevykazuje závažné statické poruchy nebo závady, které by vyžadovaly opatření; při prohlídce objektu jsme nebyli informováni o existenci takových poruch nebo závad.
2. Na nebo v objektu nebudou přítomna žádná zařízení třetích stran, která by objekt právně zatěžovala formou existence věcného břemene. Při prohlídce nám bylo sděleno, že se v objektu nachází zařízení poskytovatele internetu a sířena integrovaném záchranném systému. Vidíme možnost některá zařízení provozovat nadále, jen nesmí být na bázi věcného břemene, ale na základě smlouvy s novým majitelem.
3. Bude umožněna prohlídka odhadci nemovitostí a technikům, kteří provedou stavební průzkum.
4. Bude umožněno vypracování architektonické studie vedoucí k odhadu investic na rekonstrukci v přiměřeném časovém prostoru.
5. Bude poskytnut přiměřený časový prostor pro získání předběžných souhlasných stanovisek nebo vyjádření k záměru od dotčených orgánů státní správy (např. KHS, dopravní inspektorát, stavební úřad...)

Svým podpisem zároveň stvrzuji, že souhlasím s využitím mých osobních údajů v souvislosti s vyřízením prodeje výše uvedené nemovitosti.

V Praze, dne 10.4.2024

████████████████████

[REDACTED]

Od: [REDACTED]
Odesláno: 17. května 2024 13:44
Komu: [REDACTED]
Předmět: FW: Prodej čp. 143 Vilsnická, Děčín VII k.ú. Chrochvice - dotaz - přímý prodej - podmínky do usnesení

Přeposílám

