

**Věc: Prodej nemovitosti čp.105, která je součástí pozemku parcelní číslo 293, Škvorecká ulice, Úvaly včetně pozemku parcelní číslo 298/17, katastrální území Úvaly u Prahy - protinávrh usnesení p. Kimbembe**MATERIÁL PŘEDKLÁDÁ: Mgr. Petr Borecký, StarostaPROJEDNÁNO S:PŘIZVAT:PODSTATA PROJEDNÁVANÉ VĚCI:

Zastupitelstvo města dne 14.5.2020 usnesením č.Z-23/2020 schválilo prodej nemovitosti čp.105, Škvorecká ulice, Úvaly za účelem vybudování umělecké kovárny. Toto usnesení bylo přijato na základě žádosti o prodej objektu čp.105 od pana Zdeňka Grausmana, který by zde rád vybudoval uměleckou kovárnu včetně svého bydlení.

Po jednání zastupitelstva města, které je veřejné, se na město Úvaly obrátili další zájemci o koupi objektu čp.105, Škvorecká ulice, Úvaly a to pan Svatoslav Nováček, \*\*\*\*\* \*\*\*, Úvaly a paní Sylva Brožíčková, \*\*\*\*\* \*\*\*, Úvaly.

Pan Nováček v žádosti uvádí, že pokud by objekt čp.105, Škvorecká ulice, Úvaly od města Úvaly koupil, pomohl by s městu Úvaly s bezpečností současného stavu zatáčky tím, že by nechal zbourat na vlastní náklady současný arkýř se schodištěm ve výše zmiňované nemovitosti a nechal část pozemku okolo budovy volnou pro zpřehlednění, již tak komplikovaného průjezdu velmi nebezpečnou zatáčkou. Dále pak nabízí městu dar v podobě oddělení komunikace v jeho vlastnictví, která se nachází před jeho oplocením pozemku, na kterém město Úvaly chce vybudovat chodník. Přístup k objektu čp.105 by byl vybudován z areálu pozemku, který pan Nováček vlastní. Pokud se týká budoucího využití nemovitosti, pan Nováček ml. uvádí, že jeho otec vlastní sbírku historických vozidel a motocyklů a rád by nemovitost využili jako depozitář historických vozidel jako je třeba v Lánech.

Paní Brožíčková by zde ráda provozovala muzeum obuvnictví a řemesel s tematickými workshopy. Prostory by byly využity nejen pro výstavní expozice, ale také jako zázemí pro dílny řemesel.

Vedení města respektuje přijaté usnesení Zastupitelstva města nicméně vzhledem k tomu, že o koupi objektu čp.105, Škvorecká ulice, Úvaly má zájem více žadatelů, doporučuje Zastupitelstvu města revokovat usnesení č.Z-23/2020 ze dne 14.5.2020 a schválit nové usnesení s tím, že u prodeje objektu čp.105, Škvorecká ulice, Úvaly nebude uveden účel prodeje, aby se mohli přihlásit i ostatní zájemci.

Rada města dne 26.5.2020 přijala usnesení č.R- 279/2020. ve kterém doporučuje zastupitelstvu města revokovat usnesení č.Z-23/2020 ze dne 14.5.2020 ve znění:

Zastupitelstvo města Úvaly

I. bere na vědomí

žádost pana Zdeňka Grausmana, IČO 605 053 771 o odprodej objektu čp.105, Škvorecká ulice, Úvaly, 250 82 za účelem vybudování umělecké kovárny

II. souhlasí

s vyhlášením záměru prodeje objektu čp.105, Škvorecká ulice, Úvaly za účelem vybudování umělecké kovárny

III. ukládá

Mgr.Petru Boreckému, starostovi

zajistit realizaci tohoto usnesení prostřednictvím vedoucího OID

2. schválit vyhlášení záměru na prodej objektu čp.105, Škvorecká ulice, Úvaly za nejnižší nabídkovou cenu stanovenou znaleckým posudkem č.3990-91/2018 ve výši 2 592 360,-Kč včetně DPH

3. jmenovat výběrovou komisi v tomto složení:

Josef Polák, Petr Borecký, Jana Tesařová, Jitka Hamouzová, Blanka Viktorová

náhradníci:

Alexis Kimbembe, Ing.Renata Stojecová, Adriana Bednarčíková, Anežka Růžičková

DOPAD NA ROZPOČET: Usnesení nemá vliv na rozpočet města

NÁVRH USNESENÍ:

**Zastupitelstvo města Úvaly**

**I. ruší**

usnesení č.Z-23/2020 ze dne 14.5.2020 ve znění:

Zastupitelstvo města Úvaly

I. bere na vědomí

žádost pana Zdeňka Grausama, IČO 605 053 771 o odprodej objektu čp.105, Škvorecká ulice, Úvaly, 250 82 za účelem vybudování umělecké kovárny

II. souhlasí

s vyhlášením záměru prodeje objektu čp.105, Škvorecká ulice, Úvaly za účelem vybudování umělecké kovárny

III.ukládá

Mgr.Petru Boreckému, starostovi

zajistit realizaci tohoto usnesení prostřednictvím vedoucího OID

**II. ukládá**

1. Mgr. Petru Boreckému, starostovi

1. prostřednictvím odboru investic a dopravy zajistit realizaci tohoto usnesení

Termín: 31.8.2020

**Výsledek hlasování:**

**PRO    PROTI    ZDRŽEL SE**

**PŘÍLOHY:**

Příloha č.1 k materiálu Zastupitelstva města Úvaly - žádost Nováček

Příloha č.2 k materiálu Zastupitelstva města Úvaly - žádost Grausman

Příloha č.3 k materiálu Zastupitelstva města Úvaly - žádost Brožíčková

Příloha č.4 k materiálu Zastupitelstva města Úvaly - znalecký posudek

Příloha č.1 k usnesení Zastupitelstva města Úvaly - záměr

**ZPRACOVAL:**        Mgr. Petr Matura, vedoucí odboru investic a dopravy OID



Městský úřad Úvaly  
sídlo Arnošta z Pardubic 95,  
250 82 Úvaly

MEŠTŮV ÚŘAD ÚVALY

010 9656/20

Došlo dne 21. 05. 2020 hod.

listů: 1

Věc: zájem o odkoupení nemovitosti na adrese Škvorecká č.p. 105

Vážené vedení města, vážená rado, vážení zastupitelé,

oslovujeme Vás s žádostí v dané lhůtě o odkoupení pozemku parc. č.293, jehož součástí je stavba č.p. 105 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 335 m2, a pozemku parc.č. 297/17, o výměře 271 m2 – jiná plocha.

Po jednání zastupitelstva v přímém přenosu jsme zjistili, že o tyto pozemky byl projeven zájem panem Grausamem, který provozuje v obci Újezd nad Lesy kovárnu. Nesouhlasíme s provozem kovárny v naší blízkosti z důvodu zvýšeného hluku způsobeným provozem kovárny a předpokládaným provozem i o víkend. Vzhledem k tomu, že v blízkosti objektu bydlíme, sami jsme zrušili na své provozovně víkendový provoz a snažíme se omezit hluk během pracovní doby, která je od 8 do 16 hodin.

V současné době je celý objekt, který máme zájem koupit, v územním plánu veden jako Všeobecně obytné území, to znamená, že není určen k provozu kovárny.

Jsme ochotni obci po koupi nemovitosti pomoci s bezpečností současného stavu zatáčky tím, že necháme zbourat na naše náklady současný arkýř se schodištěm ve výše zmiňované Nemovitosti a nechat část pozemku okolo budovy volnou pro zpřehlednění, již tak komplikovaného průjezdu velmi nebezpečnou zatáčkou. Dále pak nabízíme městu dar obci v podobě oddělení komunikace v našem vlastnictví, která se nachází před naším oplocením, na kterém může být vybudován případně chodník. Přístup k objektu, který máme zájem koupit, by byl vybudován z areálu našeho pozemku a opět by se tím výrazně zvýšila bezpečnost v zatáčce.

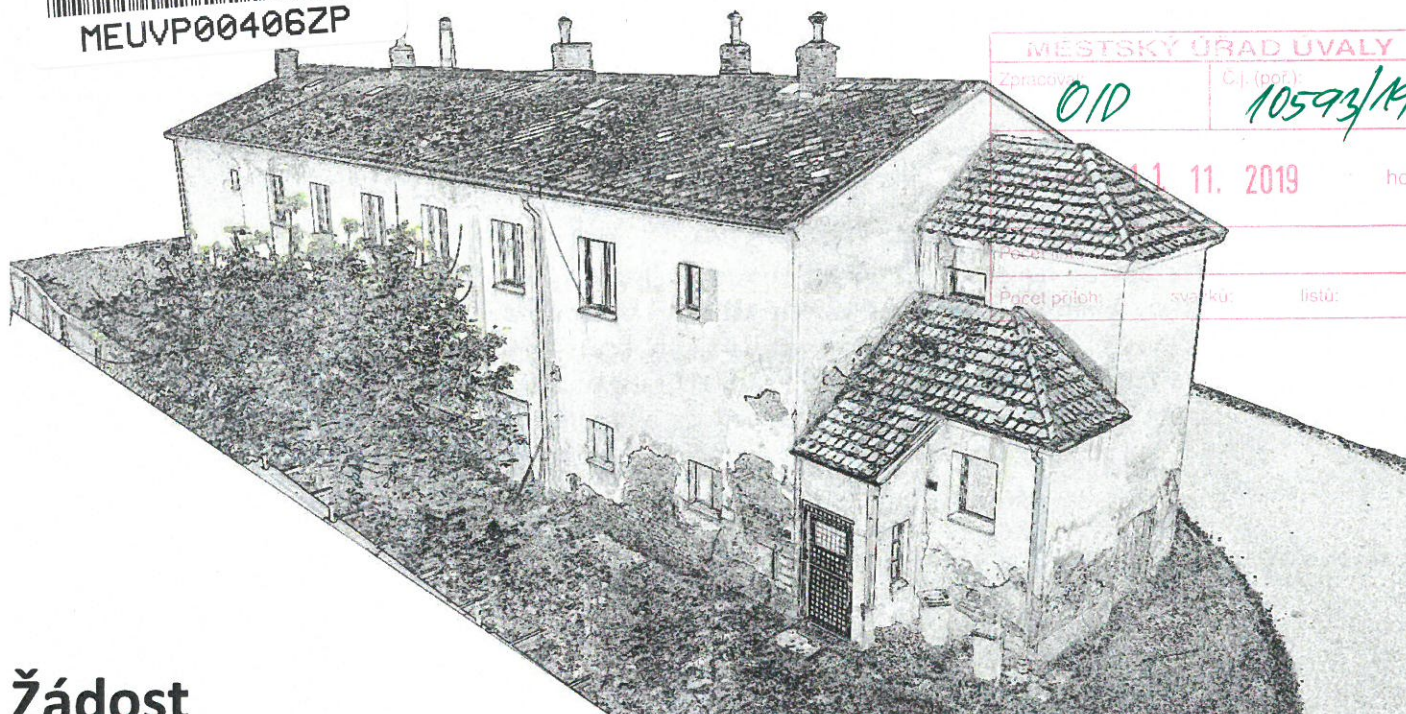
Pokud se týká budoucího využití Nemovitosti, tak uvádím, že můj otec vlastní sbírku historických vozidel a motocyklů a rádi bychom Nemovitost využili jako depozitář historických vozidel jako je třeba v Lánech.

Prosíme Vás o kladné vyjádření v celé záležitosti, případně o přehodnocení záměru prodeje tak, abychom i my mohli podat svoji nabídku. O nemovitost jsme měli zájem již před časem, tehdy nám však město sdělilo, že nechce objekt prodat, což jsme respektovali.

Svatoslav Nováček  
Tylova 568  
250 82 Úvaly

V Úvalech 20.května 2020

MEUVP00406ZP



V.

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| MĚSTSKÝ ÚRAD ÚVALY |                       |
| Zpracováno: 010    | Č.j. (poř.): 10593/19 |
| 11. 11. 2019 hod.  |                       |
| Počet příloh:      | svazků: listů:        |

## Žádost

Dobrý den všechny vás srdečně zdravím a předem mé žádosti bych se rád představil, ač pevně doufám, že mě jako úvalského rodáka většina zná:

Jmenuji se Zdeněk Grausam, je mi 38 let, od narození bydlím v Úvalech. S partnerkou Barborou jsme spolu již 18 let, mám dvě děti a mým koníčkem a současně také prací je umělecké kovářství.

Jak i mnozí víte, již delší dobu chodím kolem objektu bývalého cukrovaru č.p.105 a sním o tom, že bych v případě, že by mi město Úvaly odsouhlasilo prodej této nemovitosti, vybudoval v tomto domě uměleckou kovárnu včetně bydlení v patře pro mou rodinu, která mě v tomto snu maximálně podporuje...

Chtěl bych zastupitelstvo tímto požádat o prodej zmíněné budovy bývalého cukrovaru.

## Projekt ÚVALSKÁ KOVÁRNA

Co se umístění budovy týče, je to z mého pohledu maximálně ideální místo v Úvalech pro kovárnu. Přízemí je dostatečně prostorné, základy bezproblémové, v okolí není nic, co by mohlo vadit i čemu si myslím by mohla vadit kovárna. Již dvacet let bydlíme v budově bývalého cukrovaru č.p.75, což je objekt z roku 1871 a naši rodinu tyto historické budovy doslova přitahují, cítíme, že je v nich schováno 148 let našich českých dějin.

Před deseti lety jsem si postavil první kovárnu. Její prostory už se bohužel nedají zvětšit ani rozšířit. A řemeslo našťastí nevymřelo, ba dokonce cítím, že začíná být o něj opět zájem, zvláště o umělecká řemesla a tak jediné, co mě momentálně nejvíce limituje v dalším vývoji, je právě již zmiňovaný prostor pro práci. Budova o kterou Vás žádám svou polohou, charakterem a velikostí by pro mě vše vyřešila.

Co by mým projektem získalo město Úvaly?

Mým cílem je nejen pracovní prostor, chtěl bych zde vytvořit místo, které nebude prospěšné pouze pro mne a moji rodinu, ale vytvořit činnost, objekt, dílo, kterým by se mohly prezentovat kromě mne i Úvaly. Chtěl bych zde dělat exkurze pro děti ze základní školy, školky a inspirovat. Sám jsem totiž byl v životě inspirován - při jedné školní návštěvě u bývalého úvalského kováře Karla Dudy jsem po hodině ukázky práce v kovárně zjistil, kterým směrem bych se chtěl v životě ubírat! A tak mi vlastně tato exkurze, pro jiné normální, určila směr, kterým jdu dodnes. A toto bych rád i já někomu předal, oplatil, vrátil...

Sám se účastním mnoha akcí, festivalů, jarmarků, výstav a podobně a mnozí mě již třeba v Úvalech na náměstí při nějaké příležitosti viděli kovat ohněm rozžhavený kus železa.

V mé práci mě velmi podporuje i má žena Barbora. Velmi ráda by v budoucí „Úvalské kovárně“ také figurovala a to s vytvořením a vyčleněním prostoru k provádění zájmových a výtvarných kroužků právě pro děti ale třeba i seniory či širokou veřejnost. Různé workshopy, ukázky, posezení, prostě vytvoření místa, kde kovářina bude dýchat ze zdí.

## Reference:

V oblasti poznání a ukázek řemesel přes 10 let spolupracuji s kolínským muzeem, konkrétně s ředitelem Mgr. Vladimírem Ryšlinkem (v muzeu je vidět mé kované zábradlí, repasované originální staré zámky a mnoho dalších doplňků). Taktéž přes 10 let spolupracuji se skanzenem v Kouřimi, kde několikrát v roce předvádím v historické kovárně ze Starého Bydžova v unikátně zachovalé památce z roku 1774 své kovářské řemeslo a pro skanzen vyrábím kované doplňky k historickým budovám. Nemohu se nepochlubit, že jsem právě zde byl nominován do soutěže, kde jsem obsadil 1. místo a byl mi udělen hejtmankou titul „Mistr tradiční rukodělné výroby“ Středočeského kraje za rok 2017 v oboru kovářství.

Z mých prací bych rád jmenoval, alespoň některé:

Momentálně spolupracuji s akademickým sochařem a restaurátorem kovu Jiřím Rašovským na rekonstrukci celého zábradlí na Čechově mostě v Praze. Je to zakázka na několik let.

Při nedávné velkolepé rekonstrukci Národního muzea na Václavském náměstí jsem zhotovil čtyři kované repliky luceren na vlajkových stožárech a na vrcholu 24m vysokých stožárů jsem vykoval dvě pozlacené koruny na hlavách litinových lvů – to vše k příležitosti 100.výročí vzniku naší republiky.



Spolupracujeme na rekonstrukci Grand hotelu Evropa na Václavském náměstí, kde je uvnitř spousta kovových a kovaných součástí na restaurování.

Připravujeme též rekonstrukci na Pražském Hradě, kde přímo v prezidentském pokoji budeme restaurovat prosklený strop v kovové konstrukci s neprůstřelným sklem.

Probíhají přípravy a řešíme nemalou rekonstrukci na Karlštejně.

Do našich dalších pracovních plánů zařazujeme rekonstrukci zimní zahrady na zámku Hluboká a spoustu dalších menších i větších zakázek.

Má práce je také k vidění v několika italských muzeích viz. příloha + foto

Několik přileb a zbroj je k vidění i v muzeu v belgickém Bruselu.

Spolupracuji také na historických filmech. Mé výrobky se objevily ve filmech Letopisy Narnie, Bathory, Tma a Borgiové.

Toto vše zabere spoustu let práce. Té je naštěstí dost a doufám, že práce mé a mých kolegů již mluví za nás. Nemám tedy vůbec strach ani obavu, že bych neměl finance na postupnou rekonstrukci a že by Úvalská kovárna během několika let nezačala vzkvétat.

## Má představa o uvažované rekonstrukci:

*První fáze:* co nejdříve zprovoznit kovárnu. Vyklidit prostor, udělat novou železobetonovou podlahu. Vyrobil bych si nová velká dvoukřídlá vrata do kovárny. Nové rozvody el. proudu a postavil bych venkovní nerezový komín s nuceným elektrickým odtahem (jaký mám již dnes ve své kovárně). Odhaduji max 3 měsíce a kovárna by ožila prací...

*Druhá fáze:* očištění a opravení střechy, instalace nových okapu a odvedení vody od budovy .

*Třetí fáze:* celou budovu obkopat a drenážovat z důvodu odstranění vlhkosti ve zdivu.

*Čtvrtá fáze:* srovnat dvůr do roviny a postavit zeď mezi dvorem budovy č.p. 105 a firmou FINO.

*Pátá fáze:* chtěl bych postavit zeď s kovanodřevěnými vraty viz. jednoduchý náčrt a samozřejmě celé budově opravit omítku.

*další fáze:* dále bych časem rád vyměnil okna k odpovídajícímu vzhledu a stáří budovy.

V průběhu bych rád v druhém patře kovárny chtěl vytvořit byt pro svou rodinu, kam bychom se později v budoucnu i přestěhovali. Zatím však máme kde bydlet, takže největší prioritou by byla v nejbližších letech fungující kovárna, ze které bych financoval další úpravy.

Jak je mým zvykem, rád bych udržoval, čistil a sekal přilehlý prostor mezi budovou č.p. 105 a rybníkem Fabrák.

Drobnosti, které mě napadají, jako např. u památné lípy udělat kovanou lavičku s kovaným košem případně časem kovanou lucernu jako stylové osvětlení a zároveň reklamu kovárny by už jen doladily stylové okolí domu, které bych v duchu řemesla chtěl vytvořit.

Žádám zastupitele města Úvaly, aby pečlivě zvážili mou nabídku a předem děkuji za Váš čas...

V ÚVALECH 11.11 2019 Zdeněk Grausam

Zdeněk Grausam  
úvalský kovář  
[www.kovar-platner.cz](http://www.kovar-platner.cz)  
[zdenekgrausam@seznam.cz](mailto:zdenekgrausam@seznam.cz)  
Tel.: 603 874 519

Zdeněk Grausam  
umělecký kovář platněr

mob: 603 874 519  
[www.kovar-platner.cz](http://www.kovar-platner.cz)  
e-mail: [Zdenek.Grausam@kovar-platner.cz](mailto:Zdenek.Grausam@kovar-platner.cz)  
soukromý: [zdenekgrausam@seznam.cz](mailto:zdenekgrausam@seznam.cz)  
Úvaly

umělecké kovářství a platněřství



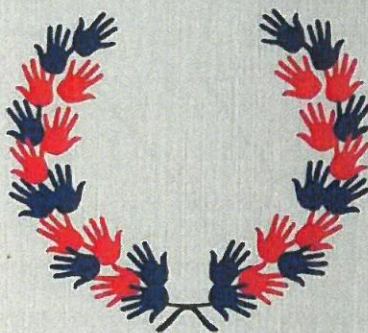


HEJTMANKA STŘEDOČESKÉHO KRAJE

UDĚLUJE

*Zdeňku Grausamovi*

TITUL



**MISTR**

tradiční rukodělné výroby  
Středočeského kraje

ZA ROK

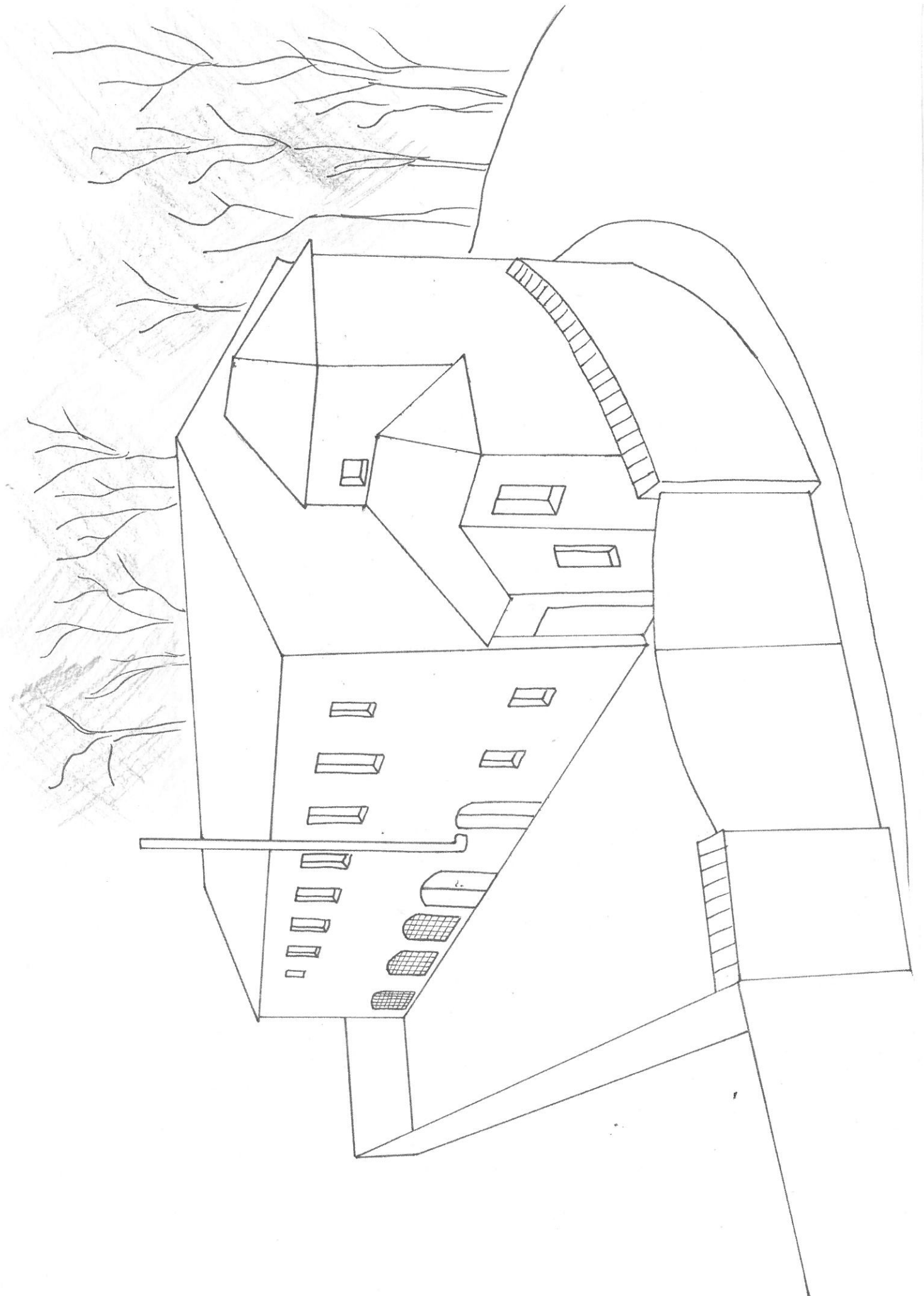
**2017**

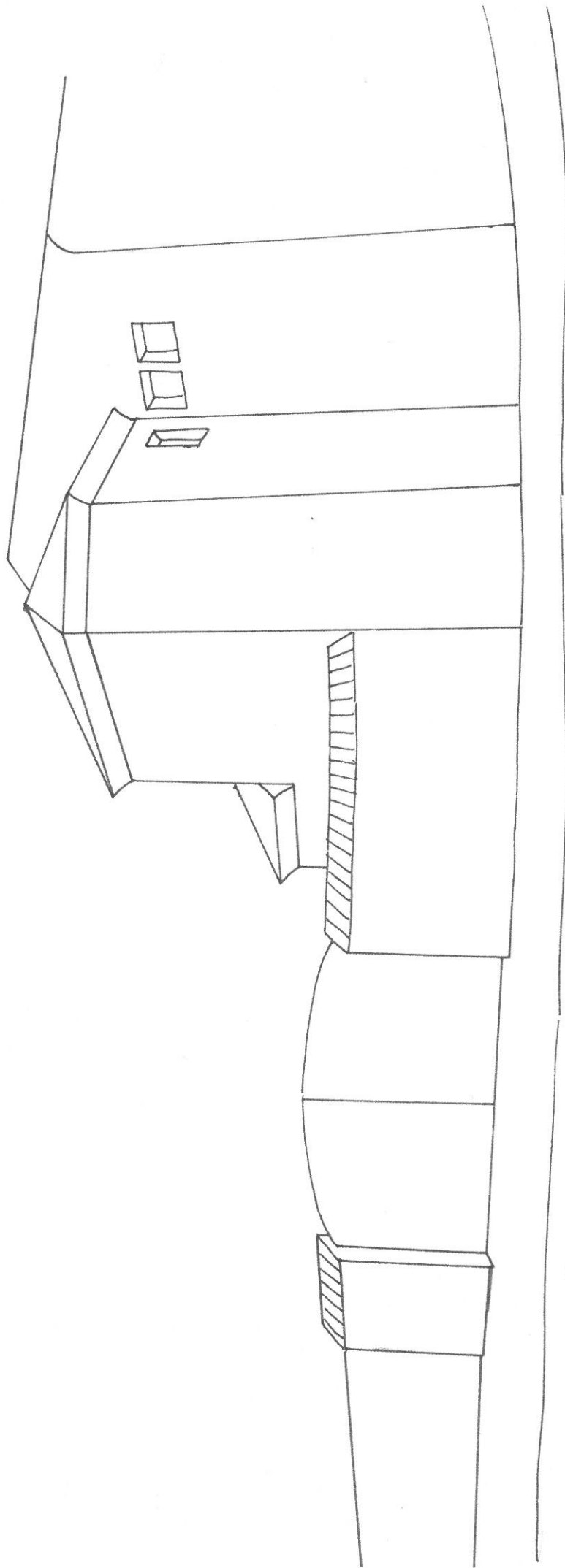
V OBORU

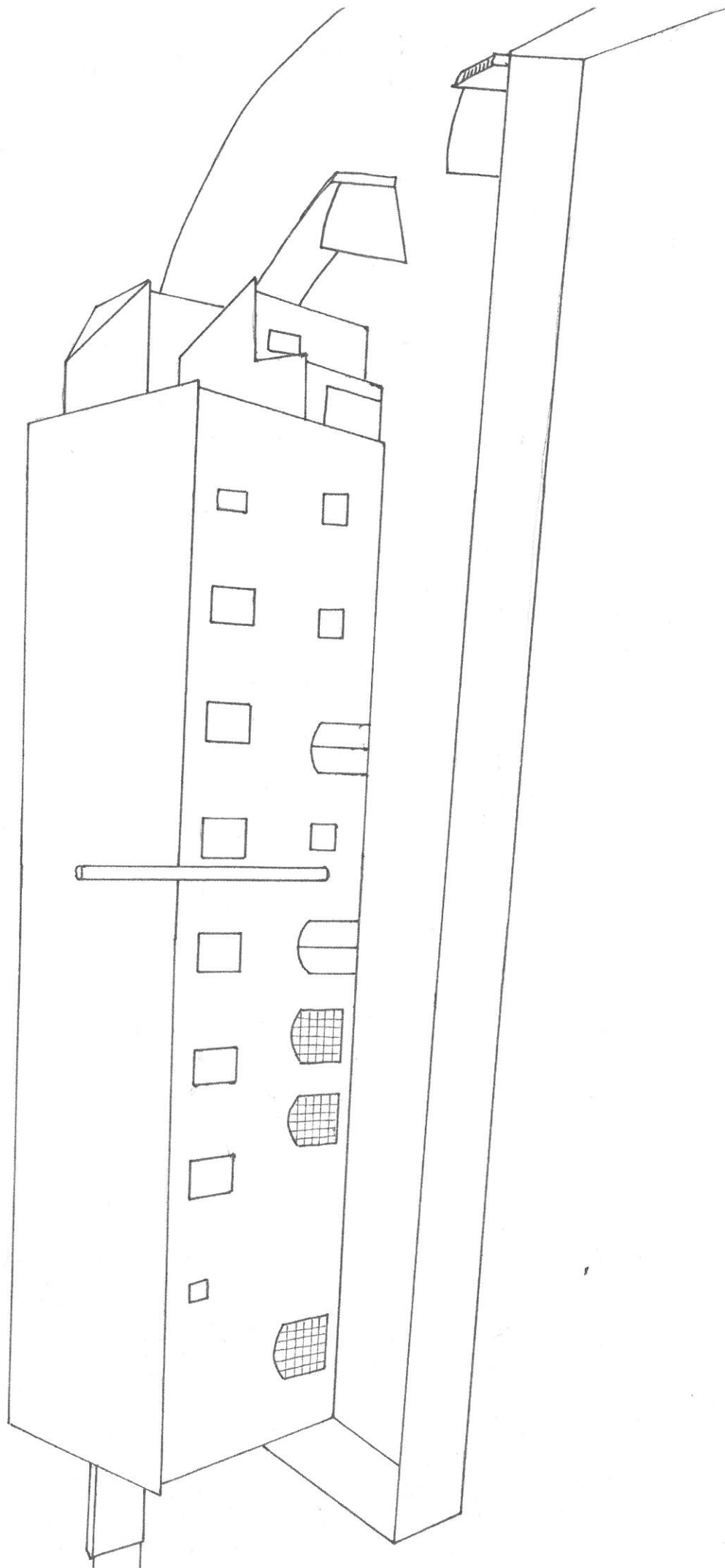
*kovářství*

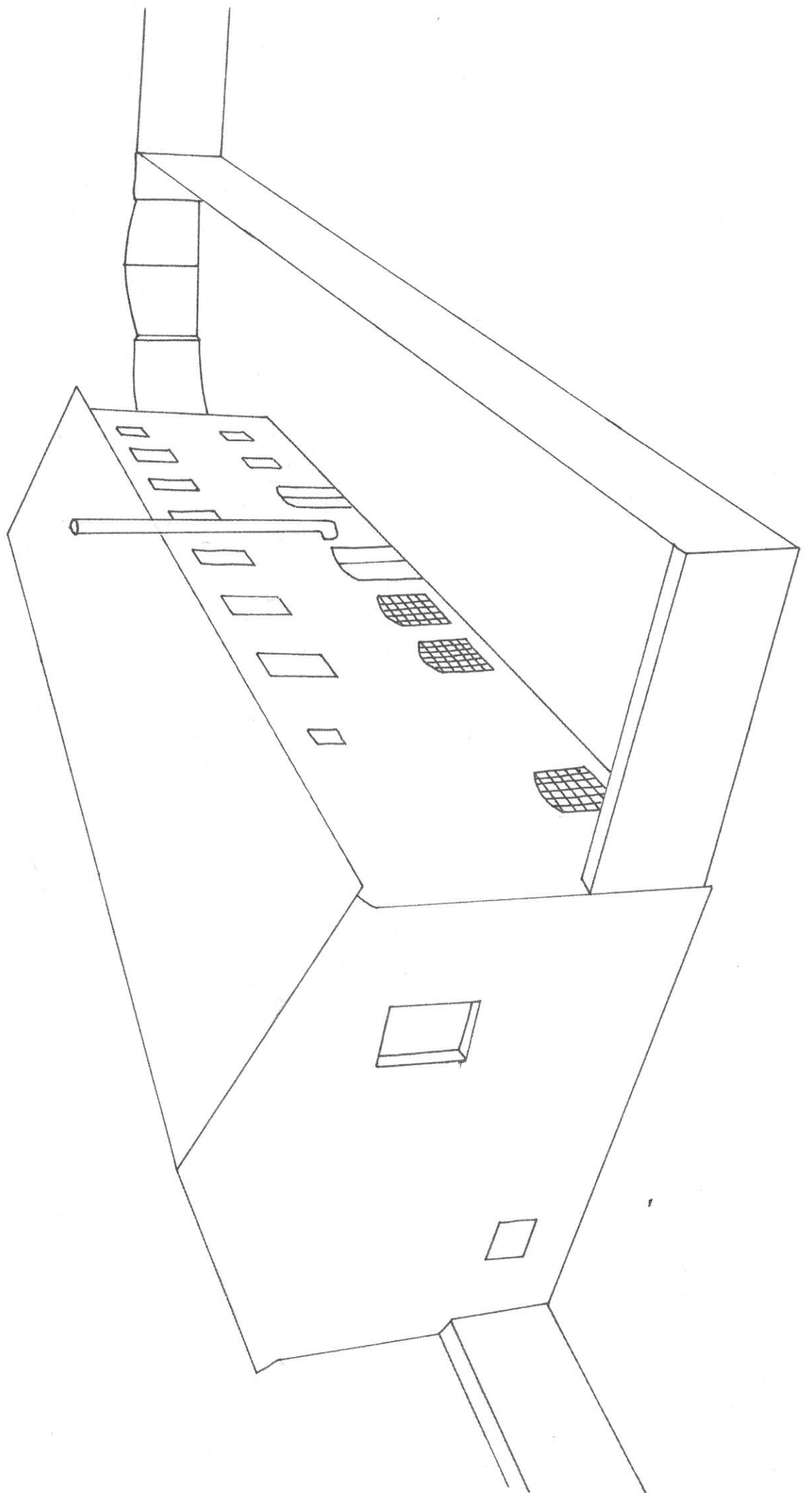
ZA VYSOKOU ÚROVEŇ ZNALOSTÍ A DOVEDNOSTÍ V TOMTO OBORU  
A ZA JEJICH PŘEDÁVÁNÍ NÁSLEDOVNÍKŮM

V PRAZE DNE 19. 8. 2017

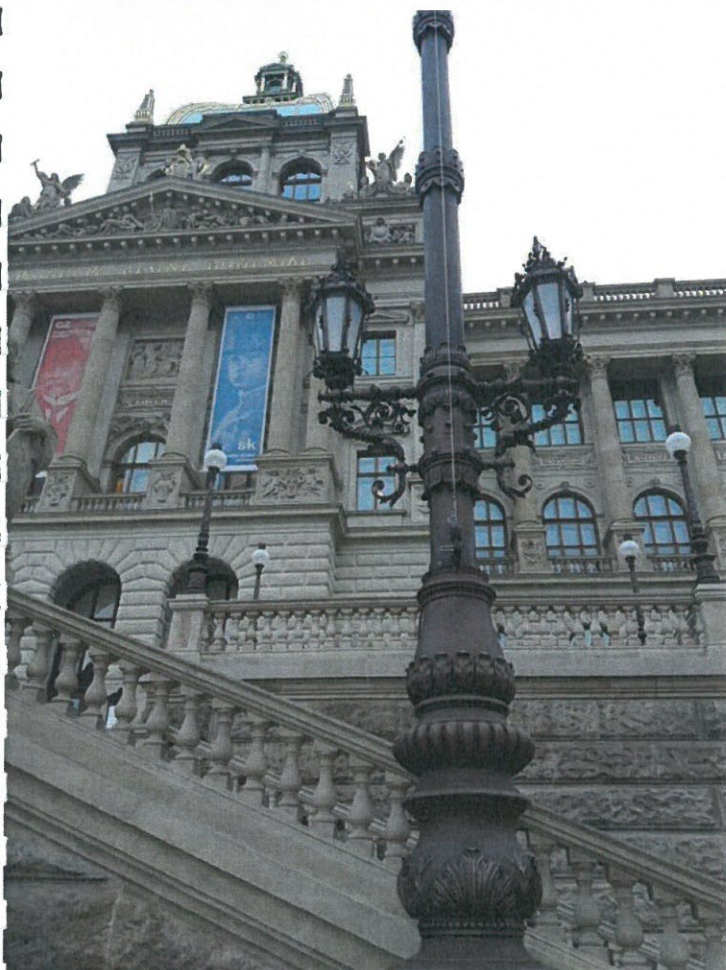




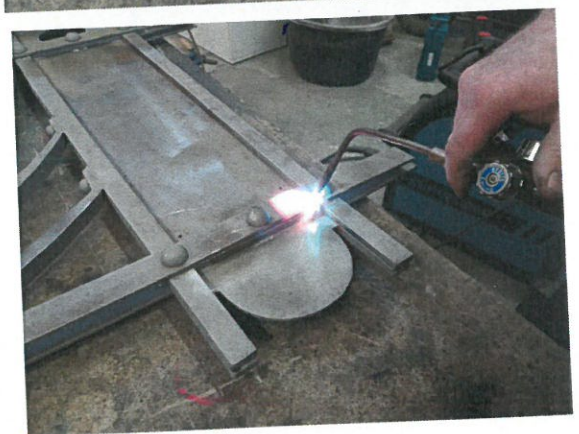
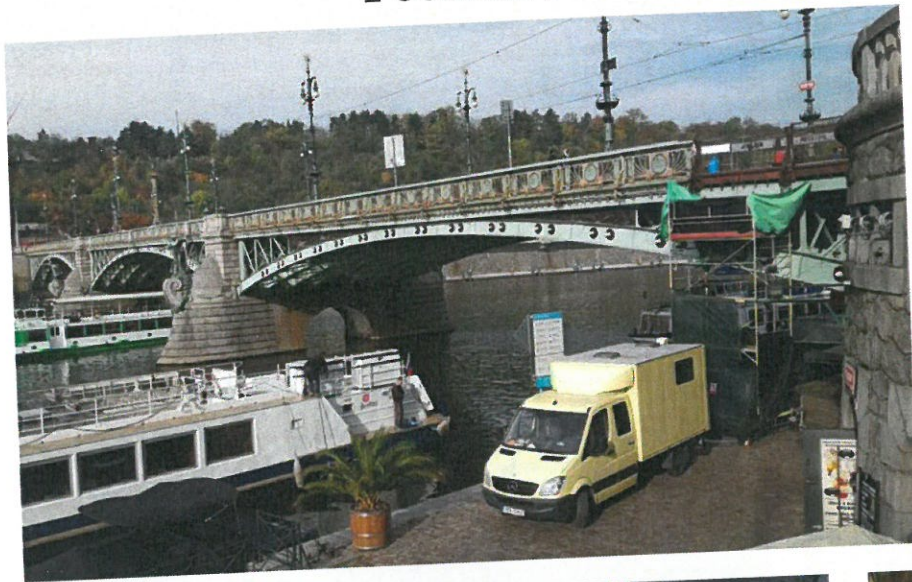




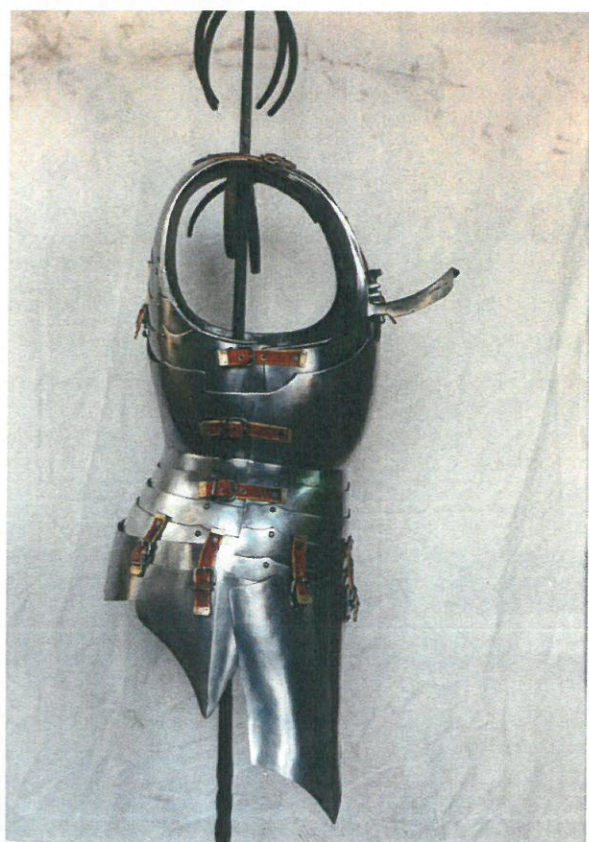
# NÁRODNÍ MUZEUM PRAHA



# Počátek rekonstrukce Čechova mostu



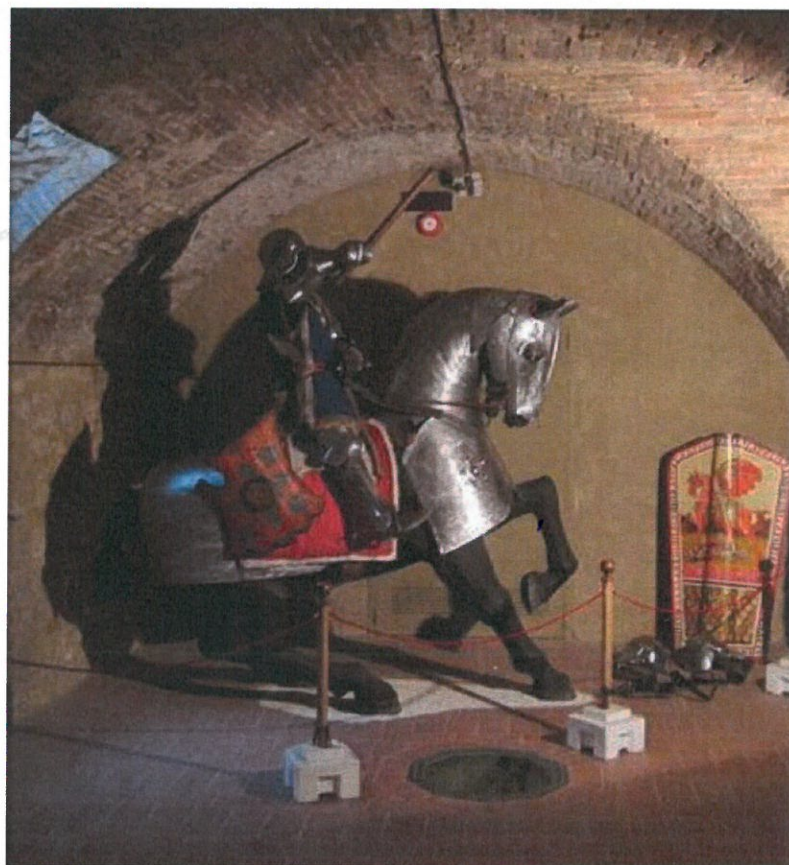
Federico Di Monte Feltro konec 15. století vyrobeno podle obrazu.  
V Bruselském muzeu + několik basinetu.  
Spolupráce: Grausam, Brožek, Nádvořník



Castel Bezeno - Itálie, Spolupráce: Grausam, Brožek, Nádvorník



Muzeum Volterra v Itálii, plátová zbroj koně z poloviny 15. století  
ze severní Itálie, Spolupráce: Grausam, Brožek, Nádvorník



Basinet se psím hledím 14. - 15. století Muzeum Monteriggioni



# Museum - San Gimignano - Itálie

- 2 anni di ricerche
- 1 anno per gli allestimenti
- la consulenza di esperti di fama internazionale
- i migliori sarti storici italiani
- i migliori armaioli europei

2 years of research -  
1 year for the setting up -  
the advice from experts of -  
international fame  
the best italian tailors -  
the best european armourers -

*a rare pearl  
in a casket of history*



SAN GIMIGNANO  
Siena - Italy  
Via Cellolese, 3/D  
Tel./Fax 0577.943155

[www.fabriarmorum.com](http://www.fabriarmorum.com)  
[museodellaarmatura@virgilio.it](mailto:museodellaarmatura@virgilio.it)

## Museo Storico dell'Armatura



DAL MEDIEVO AL RINASCIMENTO

*un delizioso gioiello  
incastonato nella storia*





15.12



MEUVP003WSPQ

**Ivana Šťastná**

**Od:** Zdenek Grausam <ZdenekGrausam@seznam.cz>  
**Odesláno:** 11. května 2020 17:11  
**Komu:** Podatelna Mesto Uvaly  
**Předmět:** Fwd: doplnění k žádosti na prodej budovy 105

| MĚSTSKÝ ÚŘAD ÚVALY      |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Zpracoval: 01D          | Č.j. (poř.): 4244 |
| Došlo dne: 11. 05. 2020 | hod.:             |
| Počet listů:            |                   |
| Počet příloh:           | svezků: listů:    |

Dobrý den

Ještě posílám doplňující finanční a časovou rozvahu k mé žádosti ohledně případného prodeje budovy 105

Několik měsíců starý odhad na budovu 105 je 2598000,-  
 2800000,- máme z vlastních zdrojů a 1700000,- mám před schválenou hypotéku na opravy a úpravy.

1 střecha : je z eternitu - azbestu , placená likvidace nebezpečného materiálu .  
 střechu bych v první fázi několika let pouze pokut by to bylo jen trochu možné poopravit zastabilizoval .  
 20 až 60 tis.

2 odvod vody :

nové okapy 80 m + trubky 50 m + háky + plošina + bagr + drenážní trubky 80 m + odpadní 80 na dešťovku  
 všechny okapní svody napojit do kanalizace nebo trativodu + obkopat budovu postupně kolem do kola od  
 drenážovat a též odvést do kanálu nebo trativodu

120000 ,-

3 omítka :

po konzultaci se stavební firmou špatnou omítku osekát vyškrábat spáry a nejméně 2 roky nechat  
 vysychat 35000 ,-  
 po dvou letech udělat omítku sanační . metru je hodně odhadem 120 až 240 m čtverečních  
 150000 až 250000 ,-

4 : zeď + vrata a branka

100000,-

5 kovárna :

přízemí kovárna železobeton drátkovaný . beton z mixu 10 -- 15 cm 130m čtverečních podlahy cena 80000,-

vrata do kovárny si vyrobím + materiál 25000,-

nerezový komín s nuceným odtahem 50000,- . co se kouře týká používám plynovou výheň ta je bez komínu  
 pouze odtah místnosti větrákem  
 ve výhni používám směs koksů , dřevěného uhlí nebo černého uhlí v poměru 5 koks 1 uhlí . s komínu se  
 kouří minimálně pouze při rozdělávání nebo větším přiložení . Jinak většinu času se z komína viditelně

nekouří . mohu předvést ve stávající kovárně , ještě jsem si zhotovil pul Kubíkovou bednu ve které jsou v osmi řadách nerezová síta která zachytávají jiskry a jiné částice až pak jdou spaliny do komínu .

6 elekrika : rozvody elektřiny + kovárny + přízemí 70000,-

7 :okna spodek 4 kusy spíš menší okna zhruba 35000,-  
větší okna viz. obrázek předešlá žádost si vyrobím sám 30000,-

těchto 7 bodu bych rád stihl do 1 roku samotný funkční prostor kovárny do několika měsíců odhad 3 měsíce

8 : dvě místnosti v prvním patře pro volnočasové aktivity pro děti + rekonstrukce +šatna na chodbě+ wc

odhad 250000,-

9 : srovnat dvůr a vy štěrkovat 60000,-

10 : zed' od pana Nováčka 32 m délka betonové základy a pak KB bloky výška zdi v první fázi do úrovně  
okolního terénu výška 120 cm 100000,-  
celá by pak byla 32m a dostavěná na výšku 3 m

dále bych zde rád do pěti let stihl zrekonstruovat byt pro moji rodinu a přestěhoval se  
ročně jsem pak schopen do dalších rekonstrukcí a uprav investovat 400 až 500 tisíc

Městský úřad Úvaly  
Arnošta z Pardubic 95  
250 82 Úvaly

### **Žádost o koupi nemovitosti „105“ ulice Škvorecká**

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Název projektu:</u> | <b>Tajemství zanikajících řemesel a jejich oživení v Úvalech I. p. 2020</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <u>Záměr:</u>          | Provozování zakázkové výroby obuvi, opravy obuvi, brašnářského a sedlářského zboží a obnova řemesel, které v současnosti postupně upadají nebo zanikají.                                                                                                                                                                                                             |
| <u>Cíl:</u>            | Provozovat obuvnickou dílnu pro zakázkovou výrobu obuvi, opravu obuvi, brašnářství a výrobu kožené galanterie a zároveň otevřít muzeum obuvnictví a řemesel s tematickými workshopy, kde budou prostory nejen pro výstavní expozice, ale také zázemí pro dílny řemesel (krejčovina, čalouník, brašnář, výroba klobouků, modrotisk, košíkář, sítotisk, šperkař atp.). |
| <u>Místo:</u>          | Vhodné pro výrobní stroje. Ideálně místo, kde nejsou v blízkosti byty a rodinné domy. Plocha pro stroje v přízemním podlaží cca 250 m <sup>2</sup> . Další plocha pro zázemí a workshopy cca 150 m <sup>2</sup> může být i např. podkroví, plánují se také tematické výstavy.                                                                                        |
| <u>Financování:</u>    | Z vlastních zdrojů a bankovního úvěru, dále z dotace z Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy a Ministerstva kultury. Finanční plán zpracuje ekonom a bude záviset na možnostech vhodných prostor, které v současné době hledám. V oblasti dotací mám předjednanou spolupráci s poradenskou firmou.                            |
| <u>Časový plán:</u>    | do 3 let – rekonstrukce budovy a příprava prostor pro dílnu a přesun strojů, zahájení činnosti,<br><br>do 5 let – otevření muzea pro veřejnost, pořádání workshopů a tematických akcí spojených s oživením řemesel,<br><br>do 10 let – zahájení spolupráce s odbornými školami a realizace praxe učňů zejména oboru obuvník.                                         |

#### **Vlastní popis podnikatelské činnosti:**

- ✓ Osobní předpoklady: vyučila jsem se v oboru: obuvnice kód 32-74-2/02, zaměření zakázková výroba obuvi a opravy obuvi s vyznamenáním v roce 1991 ve Středním

oborném učilišti Praha – Smíchov, Drtinova 3. Po vyučení jsem pracovala v několika firmách, kde jsem nasbírala profesní zkušenosti od mistrů v oblastech – ortopedická, společenská, divadelní, taneční obuv, apod. Od roku 1993 samostatně v tomto oboru podnikám. Nejdříve při zaměstnání jako vedlejší činnost, později již jako hlavní činnost. Předmětem mého podnikání, které provozuji od začátku v Úvalech, jsou: zakázková výroba a opravy obuvi, brašnářské, sedlářské zboží, výroba textilních výrobků, oděvů a oděvních doplňků, umělecko-řemeslné zpracování kovů, výroba a opravy čalounických výrobků. (viz Příloha č. 1 – Životopis Sylvy Brožíčkové)

- ✓ Svoji obuvnickou profesi vykonávám od počátku v Úvalech, začínala jsem v dílně ve svém domě. Pro velký zájem zákazníků jsem v roce 2017 otevřela dílnu s krámkem v ul. Pražská 527, kde se lidé rádi zastavují nejen se zakázkami, ale hlavně si prohlédnout mé výrobky z kůže a ručně malované šperky. (viz Příloha č. 2 – Kožené výrobky Sylvy Brožíčkové)
- ✓ Také k nám do krámků často zavítají senioři, kteří si rádi zavzpomínají na své dětství, když sedávali např. v dílně svých prarodičů. Díky lidem, kteří mají doma věci související s ševcovinou a brašnařinou se mi rozšiřuje sbírka historických exponátů, které mají nejen historickou hodnotu, ale pro většinu bývalých majitelů také hodnotu citovou. Svoji profesi vykonávám převážně na historických strojích, používám tradiční nářadí, které jsem zdědila od starých mistrů. Historické stroje z přelomu století mi opravuje pan Jan Paul, který se tím zabývá celý život. (viz Příloha č. 3 – Sběrka historická STROJE Sylvy Brožíčkové)
- ✓ V současné době si mi v krámku hromadí další zajímavé kousky historického nářadí, které mi přinášení jejich majitelé se slovy „budu rád, že se to bude dát používat“. Mimo historických strojů a nářadí vlastním také širokou knihovnu historických publikací (knížek a časopisů), ze kterých často čerpám inspiraci a rozšiřuji své vědomosti. Dále vlastním velkou sbírku autentických výrobků např. obuv hraničáče z II. světové války, jezdecká obuv konec 18. století, z poválečné doby brusle na klíčku, flokované a ručně šité boty od dětských až po pracovní dospělou obuv, kabelky a drobné galanterní předměty v originálních baleních. (viz Příloha č. 4 – Sběrka historická VÝROBKY Sylvy Brožíčkové)
- ✓ Další zajímavé kousky v mém krámku jsou ručně malované boty, brašny, pouzdra na opasky, opasky dámské, pánské i dětské, peněženky, náramky, klíčenky a šperky. Své výrobky vystavuji a prodávám ve spolupráci s výtvarníkem Janem Brabencem ve Vídni, Atelier Jan, Spittelberggasse 7, Wien 7, [www.atelierjan.at](http://www.atelierjan.at) (viz Příloha č. 5 – Atelierjan.at)

- ✓ Moji práci znají lidé nejen z krámků, ale také ze společensko-kulturních akcí pořádaných v Úvalech, kterých se pravidelně aktivně zúčastňuji např. tradiční Vánoční trhy v Úvalech na náměstí, ÚLET, Čarodějnice a oslava Dne dětí ve spolupráci s MDDM (viz Příloha č. 6 – Akce v Úvalech)
- ✓ Poslední léta jsme měla možnost na vlastní kůži zažít prostředí současného učiliště Praha – Vysočany, Novovysočanská 501/5, COPTH Střední odborné učiliště služeb. Absolvovala jsem obor kožené výrobky – sedlář (2017-2019). V současné době studuji na stejné škole obor pánský krejčí. Mrzí mě, že při praktické části výuky chybí učňům možnost zkoušky a tzv. osahání stroje. Dokonce není ani možnost si takový stroj prohlédnout, protože ve školách zcela chybí. Uční jsou tak odkázáni jen na dílčí sylaby, protože neexistuje vhodná literatura, případně na videa z internetu. Ze zkušenosti vím, že ani po opakovaných dotazech ohledně možnosti nahlédnout do výroby řemeslníka, nebylo ani v jednom případě vyhověno. Často jsem se setkala s odmítnutím, protože nikdo nechce odhalovat své know-how. V současném vzdělávacím systému úplně chybí učební obor – obuvník, poslední učni se vyučili v roce 1999, což znamená, že je jen málo ševců, kteří dokážou vyrobit individuální zdravotní a divadelní obuv na míru. Realizace tohoto projektu může pomoci odborným školám s ukázkou reálného provozu. (viz Příloha č. 7 – Obuvnické stroje Sylvy Brožíčkové-SEZNAM)
- ✓ Proč v Úvalech: Protože tady bydlím. Lidé mě tady více než 20 let znají a pozitivně mě podporují v mém pracovním nadšení. Také se mě často ptají, jestli nepřemýšlím o pořádání workshopů, a to nejen pro děti, ale i pro dospělé (např. firemní terapie) a pro seniory. Díky železniční stanici je do Úval dobrá dostupnost z Prahy a okolí vlakem. Možnost celoročního provozu, pro rodiny s dětmi i seniory, mateřské školy, základní školy, kroužky atp.
- ✓ Nikde v ČR neexistuje podobně velká sbírka starých fungujících strojů, na kterých se pracuje. Existuje expozice obuvnických strojů ve Zlíně, řemesla sezonně např. skanzen Lysá nad Labem a Muzeum Paul v Praze-Slivenci, kde je sbírka starých strojů.

V současné době, je ideální čas na uskutečnění výše popsaného projektu, protože mám již hodně zkušeností nejen profesních, ale také organizačních, mám finanční prostředky, ze kterých lze projekt z části financovat a dostatek sil a elánu celý projekt řídit. Další výhodou je podpora kolegů a přátel různých věkových kategorií a řemeslných zaměření na vysoké profesní úrovni, bez kterých by tento projekt nedosahoval tak široké nabídky řemesel.

# ŽIVOTOPIS

Jméno a příjmení: Sylva Brožíčková  
Adresa: Havlíčkova 262, 250 82 Úvaly  
Telefon: +420 739 034 115  
E-mail: [brozickova.sylva@seznam.cz](mailto:brozickova.sylva@seznam.cz)

Národnost: česká  
Datum a místo narození: 4. 9. 1972, Praha  
Rodinný stav: vdaná

## Vzdělání:

2019 – dosud COPTH Střední odborné učiliště služeb, Praha – Vysočany,  
Novovysočanská 501/5, obor 31-58/H/01 krejčí pánský

2017 – 2019 COPTH Střední odborné učiliště služeb, Praha – Vysočany,  
Novovysočanská 501/5, obor 32-52H/01 kožené výrobky – sedlář

1988 – 1991 Střední odborné učiliště Praha – Smíchov, Drtinova 3  
oboru: obuvnice kód 32-74-2/02, zaměření zakázková výroba obuvi  
a opravy obuvi s vyznamenáním

## Praxe:

2006 – 2017 DITAS – výroba divadelní, taneční a společenské obuvi (mimo období  
2009 – 2012) výroba divadelní a filmové obuvi pro pražská divadla,  
zejména Národní divadlo (všechny scény) a muzikálová představení

2003 - 2005 Zakázková výroba obuvi Michal Pavlas (výroba společenské  
a ortopedické obuvi)

1992 - dosud fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona, Živnostenský list  
IČ: 16560191, zakázková výroba a opravy obuvi, brašnářské, sedlářské  
zboží, výroba textilních výrobků, oděvů a oděvních doplňků, umělecko-  
řemeslné zpracování kovů, výroba a opravy čalounických výrobků  
ve vlastní provozovně,

Souhlasím se shromažďováním, uchováváním a zpracováním osobních údajů.

Úvaly, den 29. 5. 2020

Podpis

Pánské polobotky ručně malované (zdroj: archiv „U Sylvy“)



Dětské polobotky ručně malované speciální technikou 3D (zdroj: archiv „U Sylvy“)



Pánské polobotky ručně malované speciální technikou 3D (zdroj: archiv „U Sylvy“) Výstava v MDDM Úvaly společně s výtvarníkem Janem Brabencem (obrazy malované stejnou technikou) květen 2013



Obaly na plánovací diáře (zdroj: archiv „U Sylvy“) Výstava v MDDM Úvaly společně s výtvarníkem Janem Brabencem (obrazy malované stejnou technikou) květen 2013



Lampička s koženým cylindrem, stůl se židlí ručně malovanou speciální technikou na kůži



Výstava v MDDM.



Brašna na obrazy.

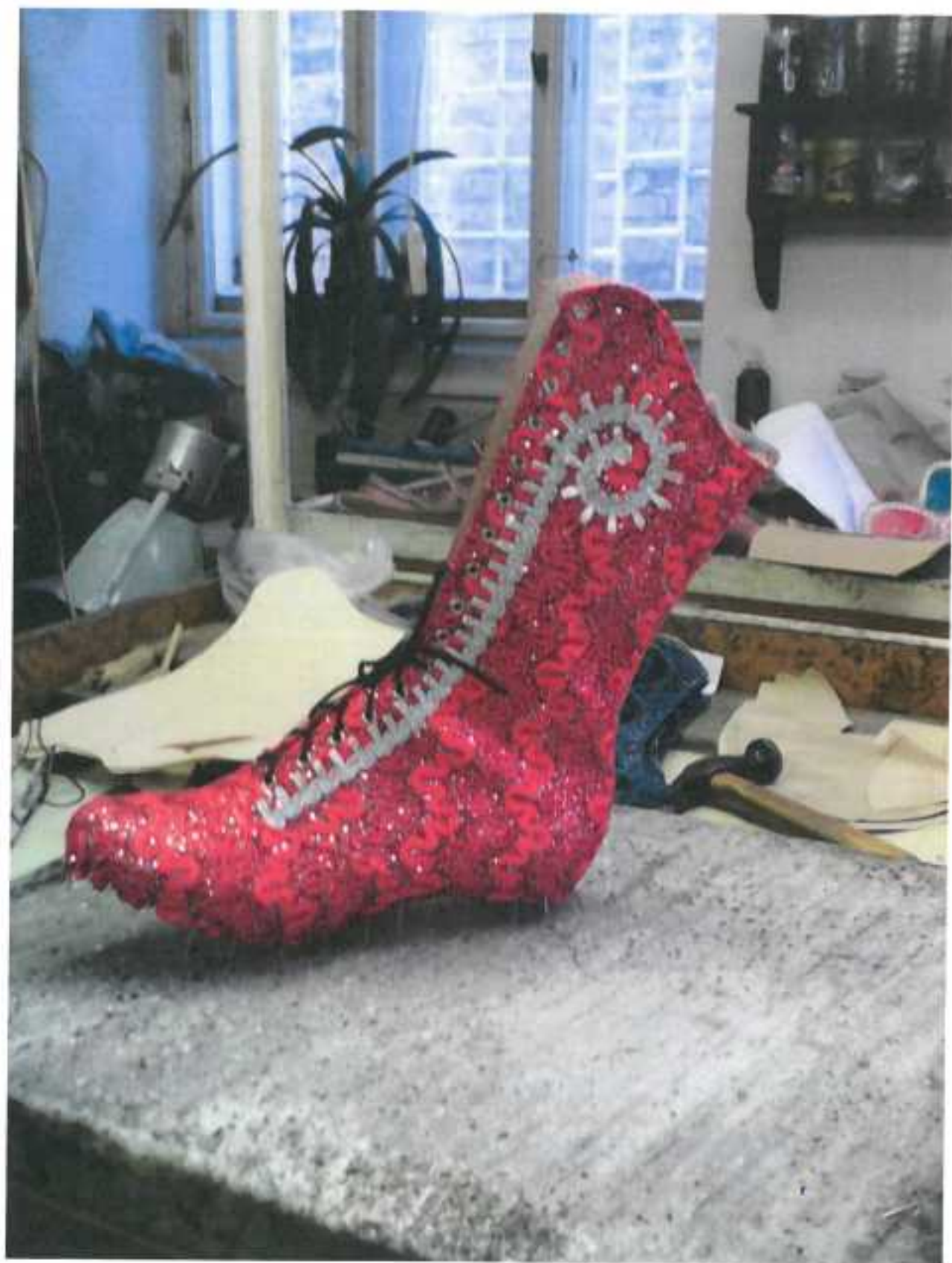


Divadelní boty







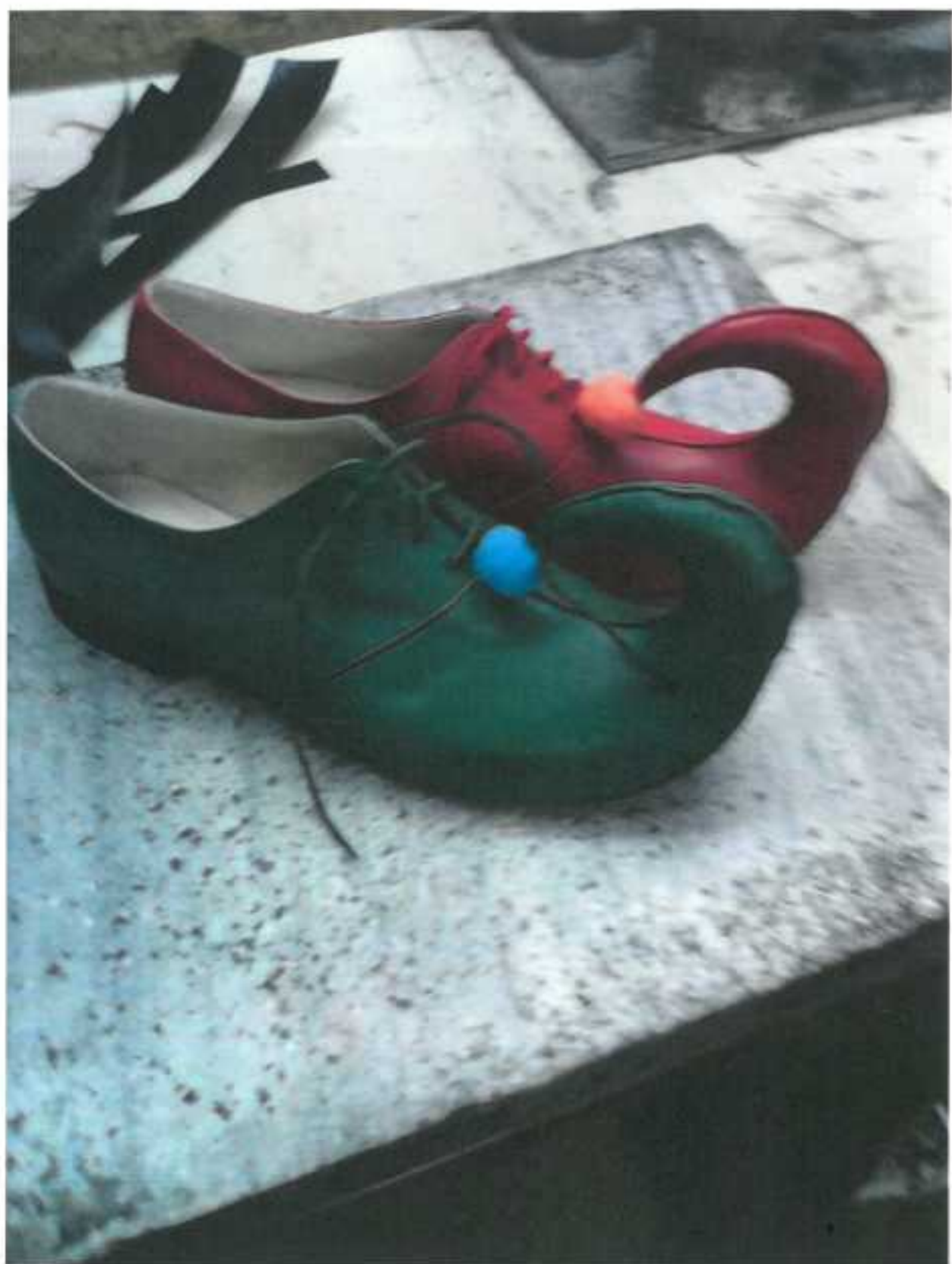












Dívadelní obuv pro šaška



Filmová obuv







Obuv pro herce (postava Goebbelse) - Finální výrobek



Dámské polobotky v pozadí ševcovské nářadí



Ručně malované kožené opasky



Pouzdro na sekeru a mačetu se závěsem



Pouzdro pro kadeřnici na nůžky a další potřeby



Mošnička na mince



Pouzdro na lovecký nůž



Ručně šitá brašna s kováním od umělecké kovářky Máji Šolcové



Dámské lodičky



Dámská kotníčková obuv



Dámská kotníková obuv šněrovací



Soubor dámských kabelek různých tvarů a velikostí



Řemínek na náramkové hodinky



Pánská brašna „A4“



Pánské polobotky s perforací, ručně vystínované před dokončením



Opravářenský šicí stroj ramenový ELASTIC (1930)



Opravářenský šicí stroj ramenový UNIVERSAL (1895)



Sloupový šicí stroj gravírovaný (1930)



Šicí stroj FROBANA na kličku speciálně na rámečky podešve (1936)



Leštící stroj na obuv, instalovaný pro zákazníky obchodních domů (1972), funguje po vhození historické mince 1 Kčs



Opravný šicí stroj s dlouhým ramenem SINGER (1935)



Šicí stroj sloupový jednojehlový Baťa (1935)



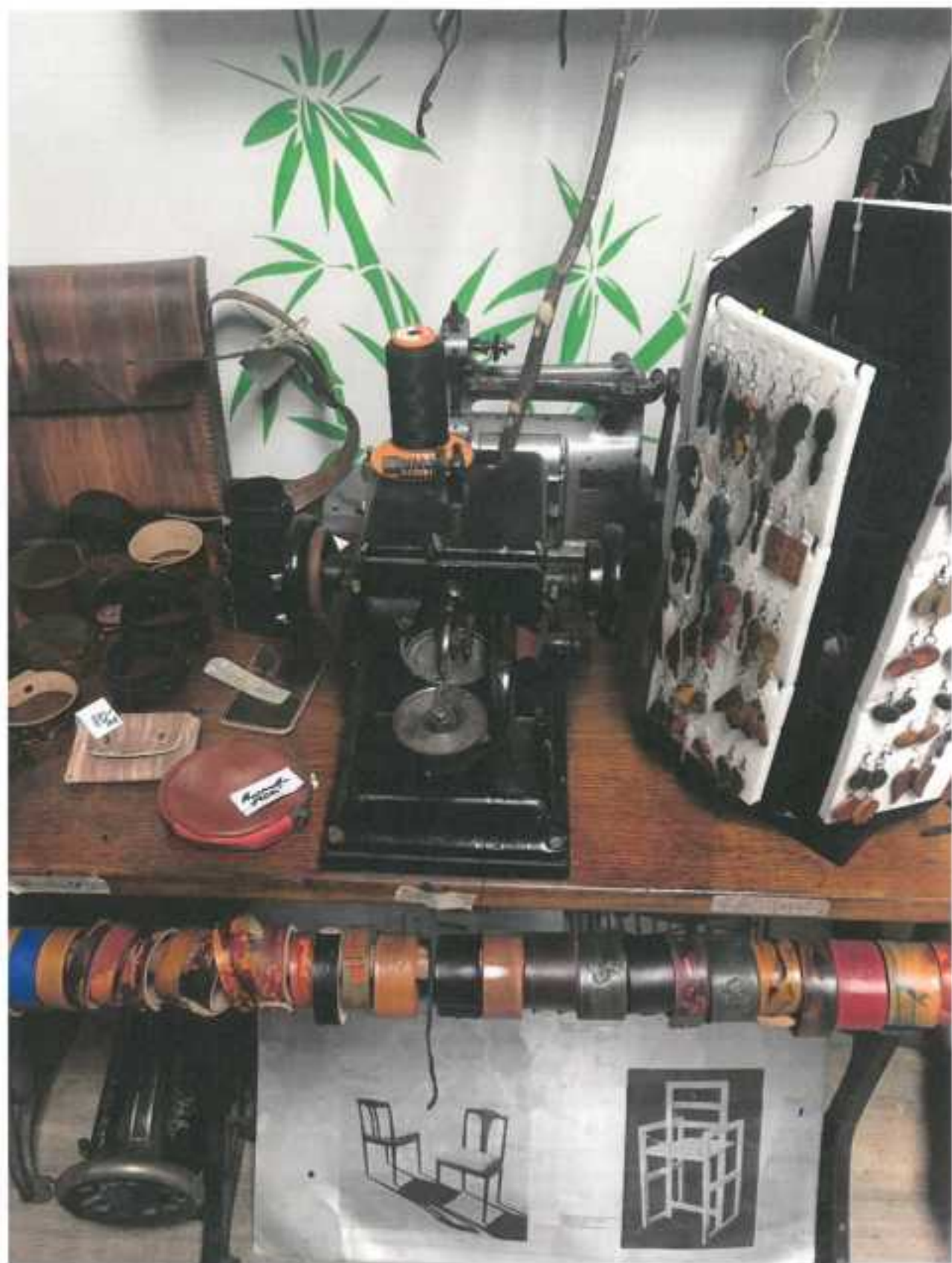
Detail štítku ze stroje



Kombinovaný stroj brousící, leštící, frézovací (1935) původní stroj z ševcovské dílny v Pařížské ulici v Praze, zakoupeno od vnuka majitele. Stále plně funkční.



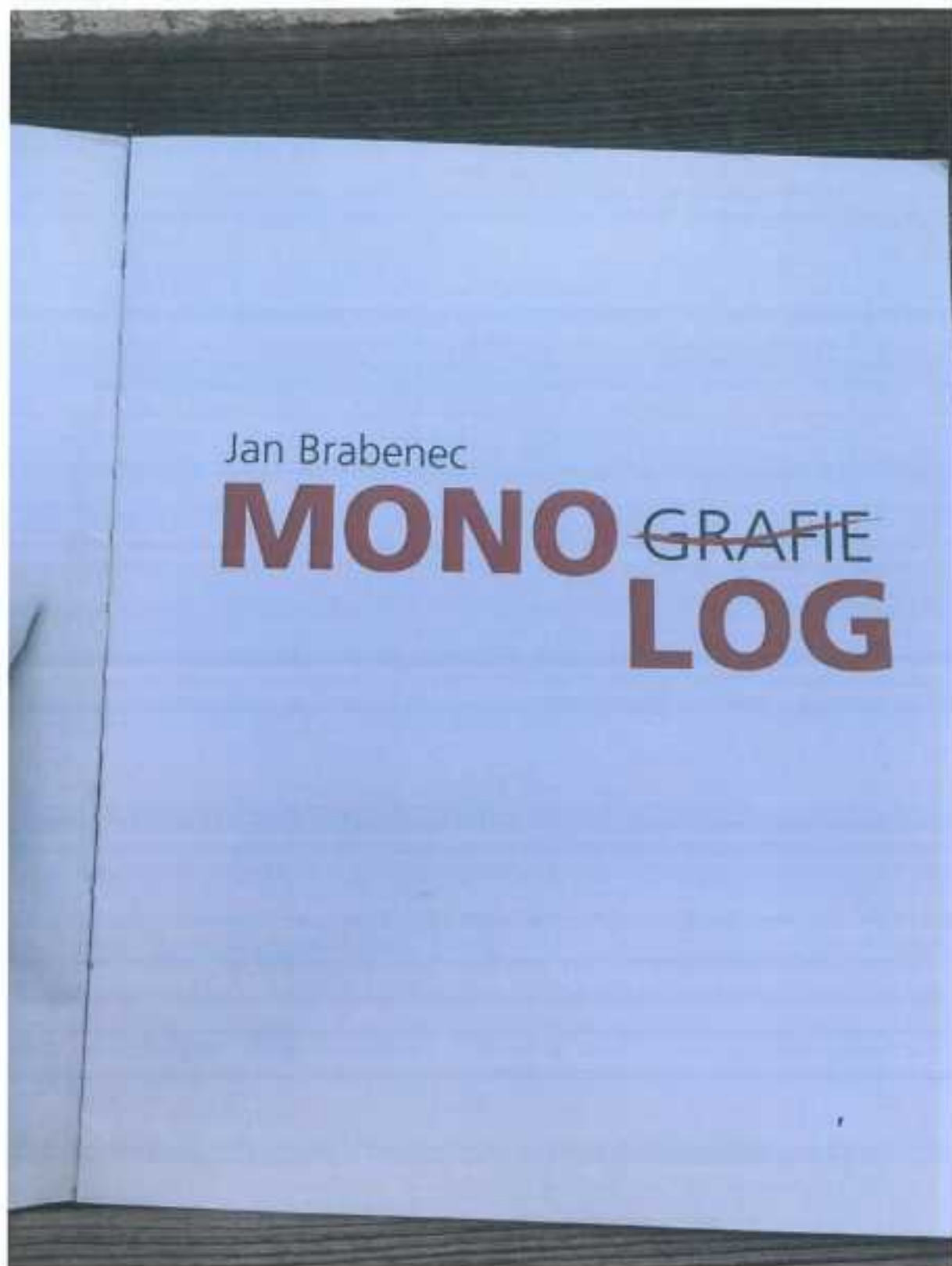
Kožešnický stroj na rukavice (1935)

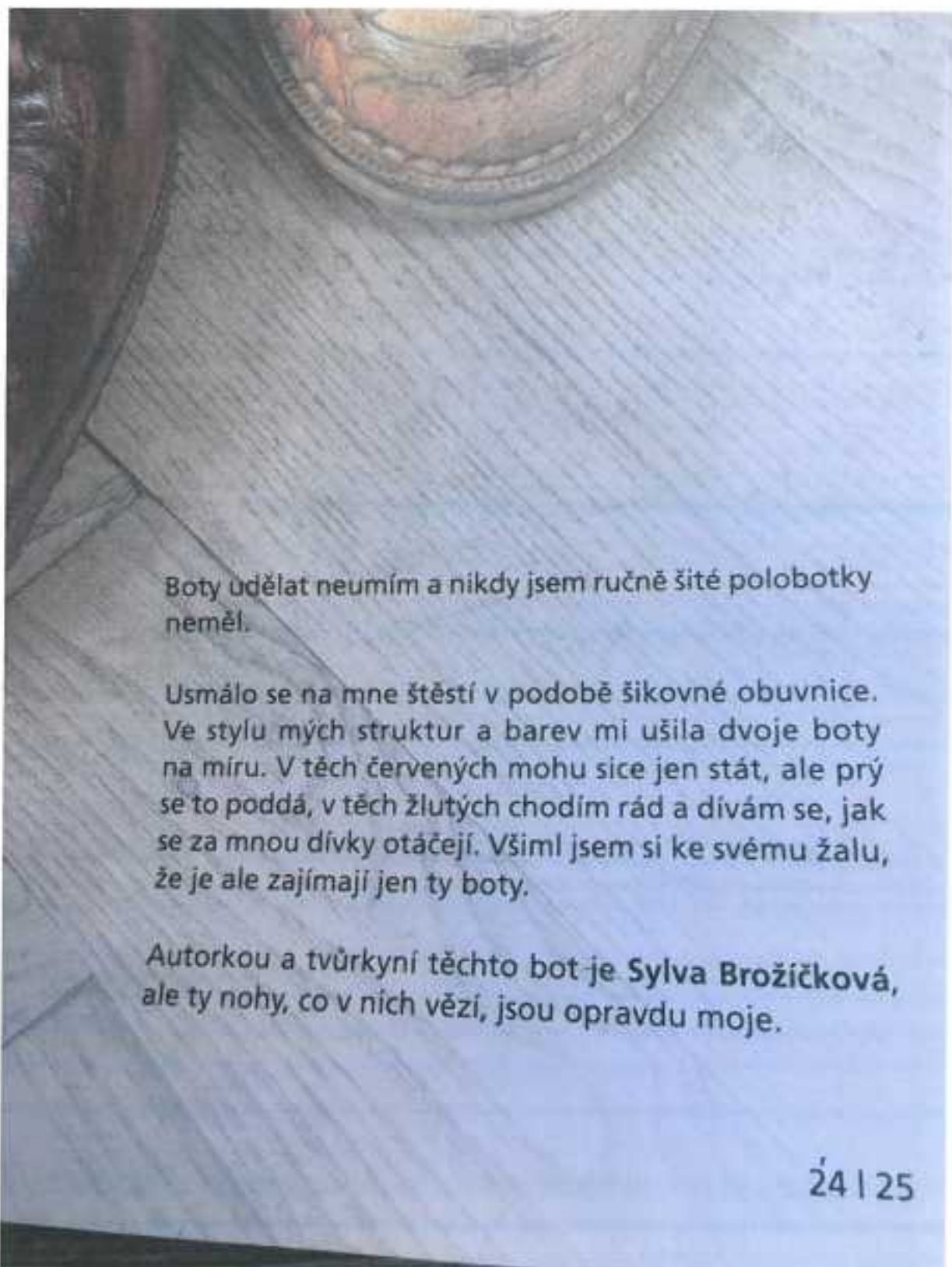


Sedlářský stroj ramenový levostranný (1935)



Spolupráce s výtvarníkem Janem Brabenecem





Boty udělat neumím a nikdy jsem ručně šité polobotky neměl.

Usmálo se na mne štěstí v podobě šikovné obuvnice. Ve stylu mých struktur a barev mi ušila dvojce boty na míru. V těch červených mohu sice jen stát, ale prý se to poddá, v těch žlutých chodím rád a dívám se, jak se za mnou dívky otácejí. Všiml jsem si ke svému žalu, že je ale zajímají jen ty boty.

Autorkou a tvůrkyní těchto bot je **Sylva Brožíčková**, ale ty nohy, co v nich vězí, jsou opravdu moje.

Il nuovo libro di Roberto Calvi, "Il tempo della storia", è un'opera di grande valore culturale e di grande interesse per il lettore. Il libro è diviso in due parti: la prima parte è dedicata alla storia della banca e la seconda parte è dedicata alla storia dell'Italia.



Il libro è diviso in due parti: la prima parte è dedicata alla storia della banca e la seconda parte è dedicata alla storia dell'Italia. Il libro è un'opera di grande valore culturale e di grande interesse per il lettore.

Il libro è un'opera di grande valore culturale e di grande interesse per il lettore. Il libro è diviso in due parti: la prima parte è dedicata alla storia della banca e la seconda parte è dedicata alla storia dell'Italia.



Il libro è un'opera di grande valore culturale e di grande interesse per il lettore. Il libro è diviso in due parti: la prima parte è dedicata alla storia della banca e la seconda parte è dedicata alla storia dell'Italia.

Il libro è un'opera di grande valore culturale e di grande interesse per il lettore. Il libro è diviso in due parti: la prima parte è dedicata alla storia della banca e la seconda parte è dedicata alla storia dell'Italia.

Il libro è un'opera di grande valore culturale e di grande interesse per il lettore. Il libro è diviso in due parti: la prima parte è dedicata alla storia della banca e la seconda parte è dedicata alla storia dell'Italia.

Sylva Brožíčková se pravidelně každoročně zapojuje od roku 2012 do akcí pořádaných městem Úvaly a MDDM Úvaly.



GALERIE MDDM ÚVALY, V.NOVÁKA 372

DOVOLUJEME SI VÁS POZVAT 17. KVĚTNA 2013  
V 18 HODIN NA ZAHÁJENÍ VÝSTAVY

ARTEFAKTŮ Z KŮŽE

## MŮJ ZASTAVENÝ ČAS

SYLVA BROŽÍČKOVÁ

HOSTÉ

JAN BRABENEC – OBRAZY  
TAMARA BRABENCOVÁ – ŠPERKY  
IRENA BUDWEISEROVÁ – ZPĚV

VÝSTAVA POTRVÁ DO 19. KVĚTNA 2013



V MDDM Úvaly se koná pro děti a dospělé  
13.9.2014 od 13 h festival ÚLET!  
Mimo hudebního doprovodu, výstav a dalších  
aktivit je pro vás připraveno občerstvení  
a speciality na grilu od Frýdmanů.  
Vstup zdarma!

5. 9. 2014, Aneta Křížková zdroj: plakát akce



Sobota plná zábavy, hudby, her, tance  
a výtvarného umění... festival MDDM pro děti  
a dospělé „Tak trochu úlet“...

• kožené šperky: Sylva Brožíková a Katka  
Dudíková  
sobota 19. 9. 2015, od 13:30 hod. do 22:00 hod.

Kožené medaile pro všechny děti.

(reference poskytne MDDM Úvaly)



## Příloha č. 7 – Obuvnické stroje SEZNAM

Vlastním více než 30 strojů, jedná se o historické stroje (přístroje) a nástroje pro obuvníky (fotky viz Příloha č. 3 – Sběrka historická STROJE), které používají také např. sedláři a brašnáři (opravárenský ramenový stroj z roku 1895, brousící stroj - Baťa 30. léta 20. století, leštička na boty, frézka, hydraulický lis, vysekávací hydraulický lis, zlatnička raznice, štípačka, kosička „Venuše“, ruční nářadí (šídla, leštidla, rádýlka, knejpy, kladívka, kleště.)

**Tabulka č. 1 – Seznam obuvnických a šicích strojů – výběr Sylvie Brožíčkové**

| Pořadí | Název stroje                       | Rok výroby / Výrobce           | Poznámky                           |
|--------|------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| 1.     | Opravárenský stroj obuvnický       | 1895 / Koch Adler z Bielefeldu | Original COLIBRI ramenový          |
| 2.     | Ramenový opravářský stroj          | 1897 / SINGER                  | S dlouhým ramenem                  |
| 3.     | Svrškařský stroj                   | 1903                           | andělíček černý                    |
| 4.     | Šicí stroj s kličkou na podešve    | Ludwig&Co Limbach Sa           | Rovný + odřez                      |
| 5.     | Rukavičkářský stroj                | Symaskinehuset                 |                                    |
| 6.     | Sedlářský ramenný                  | Singer                         | levoramenný                        |
| 7.     | Sedlářský ramenný                  | poč. 20. století / Kohier      | pravoramenný                       |
| 8.     | Ruční overlok na kličku s odřezem  | Ludwig&Co Limbach Sa           | zelený                             |
| 9.     | Kosící stroj na kůži               | 1929 / Fa. Ant. Semotam        | Vladimír Svoboda (Brno)            |
| 10.    | Brousící stroj FROBANA             | 1929 / S.F.AKHURST             | Kombinov. stroj (podešve, leštění) |
| 11.    | Tuplovací stroj na kličku FROBANA  | 1929 / S.F.AKHURST             |                                    |
| 12.    | Ruční stroj na rámovou obuv        | 1929 / S.F.AKHURST             | Frobana patent                     |
| 13.    | Kosící stroj                       | 1929 / Strojírna Brno          | VENUŠE                             |
| 14.    | Hlava stroje na broušení           | 1929 / Strojírna Brno          | Model čističky na spodky obuvi     |
| 15.    | Šicí stroj na podešve              | 1930 / FÉNIX                   | černý                              |
| 16.    | Krejčovský stroj                   | 1930 / MINERVA                 | pánský                             |
| 17.    | Krejčovský stroj                   | 1931 / PFAFT                   |                                    |
| 18.    | Knoflíkovačka                      | 1932 / PFAFT                   | černý                              |
| 19.    | Svrškařská sloupovka               | 1935 / Baťa                    | černá                              |
| 20.    | Cídící (brousící) stroj            | 1935 / Baťa                    | Úzký brusný kotouč                 |
| 21.    | Cídící (brousící) stroj            | 1938 / Baťa                    | Široký brusný kotouč (podešve)     |
| 22.    | Leštící stroj                      | 1940 / Baťa                    |                                    |
| 23.    | Opravárenský šicí stroj            | ADLER                          | ramenový, delší rameno             |
| 24.    | Phoenix krejčovský stroj           | Univetsal '49                  |                                    |
| 25.    | Přístroj na vytahování bot         | Zn.EUDORA II D.R.P.            | černý                              |
| 26.    | Přístroj na vytahování bot         | 1982 / SVIT                    | sada zelený                        |
| 27.    | Opravárenský stroj obuvnický       | Patent Elastion                | Patent Elastion ramenový           |
| 28.    | Hlavy strojů                       | 1951 / Gottwaldov              | černá špagátovka                   |
| 29.    | Hlavy strojů                       | 1935 / PHONIX                  | černá špagátovka                   |
| 30.    | Raznice a vypalovačka              | 1968 / SVIT                    | Máša                               |
| 31.    | Leštič obuvi                       | 1972 / Kovopodnik Nymburk      |                                    |
| 32.    | Ruční lis na podešve               | 1973 / SVIT                    |                                    |
| 33.    | Lemovací stroj                     | 1975 / MINERVA                 |                                    |
| 34.    | Hlavy strojů                       | 1975 / MINERVA                 | průmyslový stroj zelený            |
| 35.    | Sloupový šicí stroj                | 1976 / MINERVA                 | zelený                             |
| 36.    | Frézka                             | 1977 / SVIT                    | Frézování strany bot               |
| 37.    | Štípačka vrchová a spodková        | 1986 / SVIT                    |                                    |
| 38.    | Hydraulický stroj s posuv. ramenem | 1988 / SVIT                    | vysekávací                         |

**Tabulka č. 2 – Seznam obuvnických a šicích nářadí, výrobků a literatury - výběr Sylvy Brožíčkové**

| Pořadí | Název stroje                    | Rok výroby / Výrobce | Poznámky                  |
|--------|---------------------------------|----------------------|---------------------------|
| 1.     | Jezdecké boty                   |                      | Dřevo výztuž uvnitř       |
| 2.     | Velká kovová vysoká noha        |                      | 3 ks                      |
| 3.     | Vysoká obuv pro strážce         | 1940                 |                           |
| 4.     | Dřevěné holeně                  |                      | 1 ks                      |
| 5.     | Ruční nářadí                    |                      | 300 ks                    |
| 6.     | Leštidla                        |                      | 20 ks                     |
| 7.     | Nůžky                           |                      | 25 ks                     |
| 8.     | Rádélka                         |                      | 200 ks                    |
| 9.     | Dřevěné vytahováky              |                      | 30 párů                   |
| 10.    | Dřevěná kopyta                  |                      | 500 ks                    |
| 11.    | Kovová kopyta na dětské holinky |                      | 1 ks                      |
| 12.    | Malá trojnožka                  |                      | 5 ks                      |
| 13.    | Obuvnické časopisy              | Od roku 1928         | 70 ks                     |
| 14.    | Odborná literatura              |                      | 65 titulů                 |
| 15.    | Galanterní ozdobné kování       |                      | Různé druhy cca 300 ks    |
| 16.    | Cvikací kleště                  |                      | Úzké, široké 50 ks        |
| 17.    | Vytahováky na jezdeckou obuv    |                      | 15 párů                   |
| 18.    | Raznice zdobící                 |                      | 100 ks                    |
| 19.    | Stroj na obalování knoflíků     | 1920                 | Pistony s ornamenty 50 ks |
| 20.    | Autentická obuv                 | Od roku 1890         | 37 párů                   |



**RUDOLFINEA**  
sdružení pro umělecká řemesla  
člen Hospodářské komory ČR  
252 63 Roztoky u Prahy, Jeronýmova 73

**Městský úřad Úvaly**

Vážený pan  
Petr B o r e c k ý  
starosta

Arnošta z Pardubic 95

**250 82 Úvaly**

V Praze dne 1. června 2020

Vážený pane starosto,  
vážené členky a členové zastupitelstva města Úval,

jako předsedkyně sdružení jsem byla požádána o nezávislé odborné posouzení projektu paní Sylvy Brožíčkové na realizaci provozovny obuvnické dílny pro zakázkovou výrobu obuvi, zejména obuvi společenské a scénické, viz příloha.

Jednoznačně konstatuji následující skutečnosti:

- Vzhledem k dlouholeté degradaci ruční práce a rukodělných studijních oborů v ČR patří tento obor k jednomu z nejméně zastoupených na českém trhu a skutečných mistrů tohoto oboru je minimum. **Bohužel v neprospěch mnoha potencionálních zákazníků ze strany firem i jednotlivců. Proto by byla podpora tohoto projektu velmi pozitivní.**
- Obor vyžaduje perfektní znalost technologie usňových a dalších obuvnických materiálů, technologie výroby obuvi, znalost anatomie a fyziologie nohy a orientace v historických stylech obuvi. Práce vyžaduje značnou dávku trpělivosti, pečlivosti a estetického cítění. **Z jejího vzdělání i dosavadní praxe vyplývá, že všechna tato kritéria paní Brožíčková splňuje.**
- Tato profese patří při tvorbě výpravy divadelních představení, filmových a televizních inscenací a pohádek k zcela nezastupitelným. Obuv je nedílnou součástí každého scénického kostýmu. Česká scénická kostýmní tvorba patří k nejvýznamnějším v Evropě. Podílela se na ní řada významných výtvarníků (T.Pištek, J.Konečná, I.Greifová a řada dalších). **Bez vynikající realizace jejich návrhů špičkovými uměleckými řemeslníky by ale výsledek nikdy nebyl dokonalý.**
- Ale nejde jen o nové výrobky. I o skutečně kvalitní opravy kožených výrobků je nouze i ve velkých městech. **Provozovny typu „Výroba klíčů, oprava obuvi“ před vstupy do supermarketů skutečně kvalitní, v oboru vzdělané řemeslníky s praxí nenahradí.**

TEL:  
FAX:  
Mobil: 734 898 063  
E-MAIL: info@rudolfinea.cz  
www.rudolfinea.cz

BANKOVNÍ SPOJENÍ:  
ČSOB a.s. Poštovní spořitelna  
název účtu Rudolfinea - SPUR  
č. ú. 182532680/0300  
IČO: 64934951

- Za klíčové aktivity do budoucna považuji pořádání workshopů a tematických akcí spojených s oživením řemesel, **ale zejména zahájení spolupráce s odbornými školami a realizace praxe učňů zejména oboru obuvníků.**
- **Naštěstí, sice postupně, ale čím dál více si zákazníci hledají a umí najít kvalitní řemeslníky i v menších městech a neváhají si za kvalitní práci či službou dojet.**

S pozdravem

Danuše Machátová

předsedkyně sdružení pro umělecká řemesla Rudolfinea



MEUVP004287H

# ZNALECKÝ POSUDEK

**č. 3990-91/2019**

|                    |                      |        |
|--------------------|----------------------|--------|
| MĚSTSKÝ ÚŘAD ÚVALY |                      |        |
| Zpracoval:         | Č. (ročník): 7910/19 |        |
| Došlo dne          | 12. 08. 2019         | hod.   |
| Počet listů:       |                      |        |
| Počet příloh:      | svazků:              | listů: |

O ceně nemovitých věcí a to: pozemku č.parc. st. 293, jehož součástí je stavba čp. 105 a pozemku č.parc. 298/17, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v obci Úvaly, k.ú. Úvaly u Prahy.

**Objednavatel znaleckého posudku:**

Městský úřad Úvaly - odbor investic a dopravy  
Město Úvaly  
Arnošta z Pardubic 95  
250 82 Úvaly  
Objednávka č. 254/O/2019

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení ceny dle platného cenového předpisu jako podklad pro převod vlastnického práva

Dle 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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 30.7.2019 znalecký posudek vypracoval:

Jiří Šmejkal  
Palackého 235  
282 01 Český Brod

Počet stran: 11 včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Českém Brodě 8.8.2019

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí a to: pozemku č.parc. st. 293, jehož součástí je stavba čp. 105 a pozemku č.parc. 298/17, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v obci Úvaly, k.ú. Úvaly u Prahy podle stavu ke dni 30.7.2019 jako podklad pro převod vlastnického práva.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Pozemek č.parc. 293, jehož součástí je bytový dům čp.105 a pozemek č.parc. 298/17  
Adresa předmětu ocenění: Úvaly  
250 82 Úvaly  
LV: 2446  
Kraj: Středočeský  
Okres: Praha-východ  
Obec: Úvaly  
Katastrální území: Úvaly u Prahy  
Počet obyvatel: 6 673  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 530,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

| <b>Název koeficientu</b>                                                                                                                                                                    | <b>č.</b> | <b>P<sub>i</sub></b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|
| O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel                                                                                                                                                        | I         | 0,95                 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D                         | III       | 0,85                 |
| O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem                                                                                                          | I         | 1,05                 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn                                                                                                        | I         | 1,00                 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava                                                                                               | I         | 1,00                 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I         | 1,00                 |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\,297,00\,Kč/m^2}$

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.7.2019 za přítomnosti Jiří Šmejkal, Blanka Viktorová (zástupkyně MěstÚ v Úvalech).

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- 1) Objednávka znaleckého posudku č. 254/O/2019 ze dne 31.7.2019
- 2) Informace o pozemcích dle KN podle stavu ke dni 5.8.2019
- 3) Snímek katastrální mapy
- 4) Z archivu stavebního úřadu MěstÚ v Úvalech:

- Stavební povolení na stavební úpravy bytového domu čp. 105 ze dne 18.12.1995, č.j. 3886/95
- Ověřená PD na stavební úpravy bytového domu čp. 105 z 09/95
- Kolaudační rozhodnutí na stavební úpravy bytového domu čp.105 ze dne 22.1.1997, č.j. 2978/96
- Potvrzení o existenci stavby bytového domu čp. 105 na pozemku č.parc. st. 293 ze dne 2.1.2013, č.j. MEÚV 29/2013/STY

5) Fotodokumentace

6) Skutečnosti zjištěné na místě samém

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Informace o pozemku dle KN:

LV č. 10001

Obec: Úvaly

K.ú.: Úvaly u Prahy

Pozemek č.parc. st. 293, výměra 335m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba čp. 105, bytový dům

Pozemek č.parc. 298/17, výměra 271m<sup>2</sup>, ostatní plocha jiná plocha

Vlastnické právo:

Město Úvaly, Arnošta z Pardubic 95, 250 82 Úvaly

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Původní stavební plány, stavební povolení, ani kolaudační rozhodnutí nebyly znalci k dispozici a nejsou ani archivovány na stavebním úřadu MěstÚ Úvaly. Dle sdělení pracovnice stavebního úřadu paní Jitky Kasawatové je původní stáří stavby čp. 105 více jak 100 roků. V archivu stavebního úřadu MěstÚ Úvaly je pouze zjednodušená dokumentace na stavební úpravy domu čp. 105 z roku 1995, spočívající ve zřízení holobytů ve II.NP bytového domu. Tato dokumentace odpovídá skutečnosti pouze částečně. Při ocenění proto znalec vychází z této dokumentace, ze skutečnosti a výměr, zjištěných při místním šetření a z informací, poskytnutých zástupkyní zadavatele posudku.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Předmětem ocenění je pozemek č.parc.st. 293 o výměře 335m<sup>2</sup>, vedený dle KN jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba čp. 105 - bytový dům a dále pak pozemek č.parc. 298/17 o výměře 271m<sup>2</sup>, vedený dle KN jako ostatní plocha jiná plocha. Pozemky jsou situované v zastavěném území k.ú. Úvaly u Prahy, jihovýchodním směrem od centra, v průmyslové zóně, s přístupem z ul. Škvorecká. Jedná se o rohový pozemek, přibližně obdélníkového půdorysu, rovinného povrchu. Pozemek č.parc. st. 293 je zcela zastavěn bytovým domem čp. 105, jehož je součástí. Pozemek č.parc. 298/17 je využíván v jednotném funkčním celku se st.p. 293. Oceňovaná nemovitost je přístupná ze zpevněné komunikace ul. Škvorecká, s připojením na elektrorozvodnou síť, veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci. Je bez dalších součástí a příslušenství. Bytový dům čp. 105 je proto oceněn podle §12 vyhl. Pozemky podle §4 odst. 1 vyhl.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

1. Bytový dům čp. 105
2. Pozemky č.parc.st. 293 a p.p.č. 298/17

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

| <b>Název znaku</b>                                                                                                                                                                                       | <b>č.</b> | <b>P<sub>i</sub></b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce                                                                                                                                  | II        | 0,00                 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku                        | V         | 0,00                 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území                                                                                                                              | II        | 0,00                 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu                                                                                                                                                         | II        | 0,00                 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů                                                                                                                                                                  | II        | 0,00                 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                                                                                                                                     | IV        | 1,00                 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III       | 1,00                 |
| 8. Poloha obce: Obec, 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,155}$$

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

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

## Index polohy

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

| Název znaku                                                                                                     | č.  | P <sub>i</sub> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 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: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí | V   | -0,10          |
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce                                                    | II  | 0,02           |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci | II  | -0,10          |
| 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, s možností parkování na pozemku               | VII | 0,01           |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce                        | II  | -0,03          |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití                            | II  | 0,00           |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí                                                                            | II  | 0,00           |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost                                                                     | II  | 0,00           |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů                                              | II  | 0,00           |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,800}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,924}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,800}$$

### 1. Bytový dům čp. 105

Bytový dům čp. 105 je řešen jako samostatně stojící, se dvěma nadzemními podlažími, bez podsklepení a bez podkrovní. Svislé nosné konstrukce zděné o tl. zdiva 60 a 80cm, stropy nad I.NP klenbové, nad II. NP s rovným podhledem, střecha sklonitá sedlová, krytina z osinkocementových šablon na bednění, nad schodišťovým prostorem pálená tašková.

Ke dni ocenění obsahuje:

- v I.NP: skladovací prostory, které jsou nevyužité.
- ve II.NP: se nachází holobyty o velikosti 4x 1+1 a 1x 2+1, příslušenství bytů tvoří společné soc. zařízení přístupné z chodby u schodiště, sestávající po pravé straně ze 3x WC, 1x sprchový kout, po levé straně ze společné umývárny, obsahující 2x umyvadlo, 3 x sprchový kout.

Ke dni ocenění je bytový dům, kromě jedné bytové jednotky 1+1, zcela vybydlen. V současné době již nesplňuje, bez provedení rekonstrukce a modernizace, požadavky nezávadného bydlení. V roce 2016 byla plánována celková rekonstrukce a modernizace domu. Tato však nebyla realizována. U nemovitosti je patrné značné vzlyknání zemní vlhkosti, což se projevuje poškozením vnějších i vnitřních omítek v I.NP a ve schodišťovém prostoru i ve II.NP.

### 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 <sup>2</sup> ] |
|---------|------------------------------------------------------------|-------------------|
| I.NP    | $9,62*30,20+1,57*1,42+3,87*1,75+2,45*3,87-((1,72*2,50)/2)$ | = 306,86          |
| II.NP   | $9,62*30,20+2,45*3,87-((1,72*2,50)/2)$                     | = 297,86          |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha      | Konstr. výška | Součin   |
|---------|-----------------------|---------------|----------|
| I.NP    | 306,86 m <sup>2</sup> | 3,50 m        | 1 074,01 |
| II.NP   | 297,86 m <sup>2</sup> | 3,40 m        | 1 012,72 |
| Součet  | 604,72 m <sup>2</sup> |               | 2 086,73 |

|                                          |       |                      |                         |
|------------------------------------------|-------|----------------------|-------------------------|
| Průměrná výška všech podlaží v objektu:  | PVP = | $2\,086,73 / 604,72$ | = 3,45 m                |
| Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: | PZP = | $604,72 / 2$         | = 302,36 m <sup>2</sup> |

### Obestavěný prostor

| Název | Obestavěný prostor                                                                                       |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I.NP  | $9,62*30,20*3,81+1,57*1,42*3,15+3,87*1,75*3,81+2,45*3,87-((1,72*2,50)/2)*3,81$ = 1 141,01 m <sup>3</sup> |
| II.NP | $9,62*30,20*3,40+2,45*3,87-((1,72*2,50)/2)*2,70$ = 991,46 m <sup>3</sup>                                 |

$$\begin{aligned} \text{Zastřešení} & (9,62 \cdot 30,20 \cdot 1,90/2) + (2,45 \cdot 3,87 \cdot 0,75/2) + (1,57 \cdot 1,42 \cdot 0,75/2) + (3,87 \cdot 1,75 \cdot 1,33/2) + (2,45 \cdot 3,87 - \\ & ((1,72 \cdot 2,50)/2) \cdot 1,39/2) = 292,88 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

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

| Název                        | Typ | Obestavěný prostor      |
|------------------------------|-----|-------------------------|
| I.NP                         | NP  | 1 141,01 m <sup>3</sup> |
| II.NP                        | NP  | 991,46 m <sup>3</sup>   |
| Zastřešení                   | Z   | 292,88 m <sup>3</sup>   |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | 2 425,35 m <sup>3</sup> |

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

| 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           | 100      | 1,00  | 6,90                |
| 8. Úprava vnějších povrchů           | S | 3,10           | 100      | 1,00  | 3,10                |
| 9. Vnitřní obklady keramické         | P | 2,10           | 100      | 0,46  | 0,97                |
| 10. Schody                           | S | 3,00           | 100      | 1,00  | 3,00                |
| 11. Dveře                            | S | 3,20           | 100      | 1,00  | 3,20                |
| 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                         | P | 4,70           | 100      | 0,46  | 2,16                |
| 16. Elektroinstalace                 | S | 5,20           | 100      | 1,00  | 5,20                |
| 17. Bleskosvod                       | S | 0,40           | 100      | 1,00  | 0,40                |
| 18. Vnitřní vodovod                  | S | 3,30           | 100      | 1,00  | 3,30                |
| 19. Vnitřní kanalizace               | S | 3,20           | 100      | 1,00  | 3,20                |
| 20. Vnitřní plynovod                 | C | 0,40           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 21. Ohřev teplé vody                 | P | 2,10           | 100      | 0,46  | 0,97                |
| 22. Vybavení kuchyní                 | S | 1,80           | 20       | 1,00  | 0,36                |
| 22. Vybavení kuchyní                 | C | 1,80           | 80       | 0,00  | 0,00                |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.          | P | 3,80           | 100      | 0,46  | 1,75                |
| 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  |   |                |          |       | 81,17               |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |                |          |       | 0,8117              |

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m<sup>3</sup>]:

Koeficient konstrukce K<sub>1</sub> (dle příl. č. 10):

Koeficient K<sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):

Koeficient K<sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> (dle výpočtu):

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

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

Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]

**Plná cena:** 2 425,35 m<sup>3</sup> \* 3 039,05 Kč/m<sup>3</sup>

|   |                        |
|---|------------------------|
| = | 2 150,-                |
| * | 0,9390                 |
| * | 0,9418                 |
| * | 0,9087                 |
| * | 0,8117                 |
| * | 1,0000                 |
| * | 2,1670                 |
| = | <b>3 039,05</b>        |
| = | <b>7 370 759,92 Kč</b> |

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 100 / 150 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100)

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

**Koeficient pp**

**Cena stavby CS**

|   |                        |
|---|------------------------|
| * | 0,333                  |
| = | <b>2 454 463,05 Kč</b> |
| * | 0,800                  |
| = | <b>1 963 570,44 Kč</b> |
| = | <b>1 963 570,44 Kč</b> |

**Bytový dům čp. 105 - zjištěná cena**

## 2. Pozemky č.parc.st. 293 a p.p.č. 298/17

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,800$

### 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. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 %<br>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<br>ochranné pásmo                     | I   | 0,00  |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání                                                 | I   | 0,00  |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.                                    | II  | 0,00  |

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,800 = 0,800$$

**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<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index | Koef. | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek |                                    |       |       |                                   |
| § 4 odst. 1                                                                | 1 297,-                            | 0,800 |       | 1 037,60                          |

| Typ                       | Název                         | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]      |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 1               | zastavěná plocha a<br>nádvoří | 293               | 335                         | 1 037,60                           | 347 596,-         |
| § 4 odst. 1               | ostatní plocha jiná<br>plocha | 298/17            | 271                         | 1 037,60                           | 281 189,60        |
| Stavební pozemky - celkem |                               |                   | 606                         |                                    | <b>628 785,60</b> |

**Pozemky č.parc.st. 293 a p.p.č. 298/17 - zjištěná cena celkem = 628 785,60 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

1. Bytový dům čp. 105
2. Pozemky č.parc.st. 293 a p.p.č. 298/17

1 963 570,- Kč  
628 786,- Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**2 592 356,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**2 592 360,- Kč**

slovy: Dvamilionypětsetdevadesátdvatisíctřistašedesát Kč

V Českém Brodě 8.8.2019

Jiří Šmejkal  
Palackého 235  
282 01 Český Brod



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.20.

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Praze dne 26.11.1982, č. jmenovacího dekretu Spr. 942/81 pro základní obor e k o n o m i k a odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

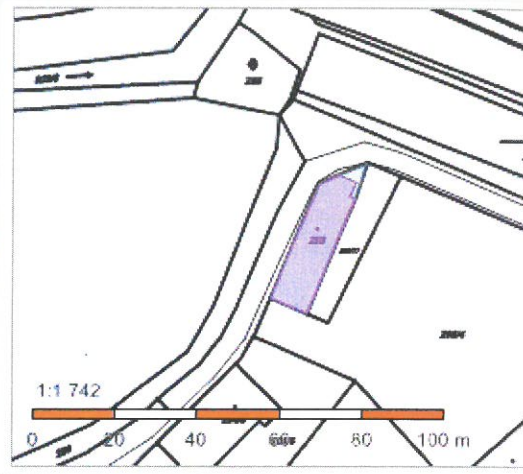
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3990-91/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 91/2019.



## Informace o pozemku

|                           |                                        |
|---------------------------|----------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">293</a>                    |
| Obec:                     | <a href="#">Úvaly [538957]</a>         |
| Katastrální území:        | <a href="#">Úvaly u Prahy [775738]</a> |
| Číslo LV:                 | <a href="#">10001</a>                  |
| Plocha [m <sup>2</sup> ]: | 335                                    |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí           |
| Mapový list:              | DKM                                    |
| Metoda měření:            | Ze souřadnic v S-JTSK                  |
| Účel pozemku:             | zastavěná plocha a nádvoří             |



## Částí je stavba

|                           |                                                        |
|---------------------------|--------------------------------------------------------|
| Stavba s číslem popisným: | <a href="#">Úvaly [403113]</a> ; č. p. 105; bytový dům |
| Stavba stojí na pozemku:  | p. č. <a href="#">293</a>                              |
| Veškerý objekt:           | <a href="#">č. p. 105</a>                              |
| Ulice:                    | <a href="#">Škvorecká</a>                              |
| Adresní místa:            | <a href="#">Škvorecká č. p. 105</a>                    |

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Adresa: Úvaly, Arnošta z Pardubic 95, 25082 Úvaly

## Způsob ochrany nemovitosti

Sou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Název BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Sou evidována žádná omezení.

## Právní zápisy

Sou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ](#)

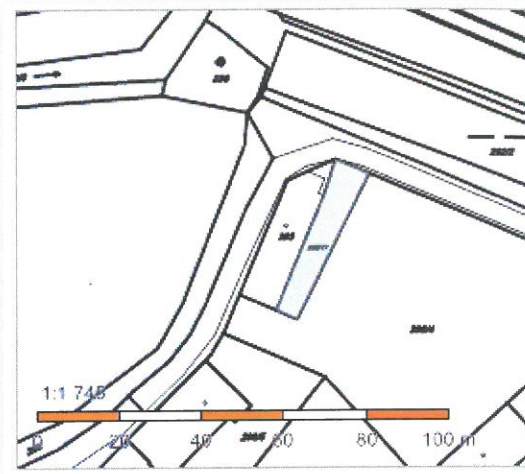
Uvedené údaje mají informativní charakter. Platnost k 05.08.2019 07:00:02.

© 2019 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobyličky, 18211 Praha 8  
Informace určená katastrálními úřady a pracovišti zasílají přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.5 build 0

## Informace o pozemku

|                           |                                        |
|---------------------------|----------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">298/17</a>                 |
| Obec:                     | <a href="#">Úvaly [538957]</a>         |
| Katastrální území:        | <a href="#">Úvaly u Prahy [775738]</a> |
| Číslo LV:                 | <a href="#">10001</a>                  |
| Plocha [m <sup>2</sup> ]: | 271                                    |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí           |
| Mapový list:              | DKM                                    |
| Metoda výměry:            | Ze souřadnic v S-JTSK                  |
| Způsob využití:           | jiná plocha                            |
| Druh pozemku:             | ostatní plocha                         |



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Podíl Úvaly, Arnošta z Pardubic 95, 25082 Úvaly

## Způsob ochrany nemovitosti

Sou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Nam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Sou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Sou evidovány žádné jiné zápisy.

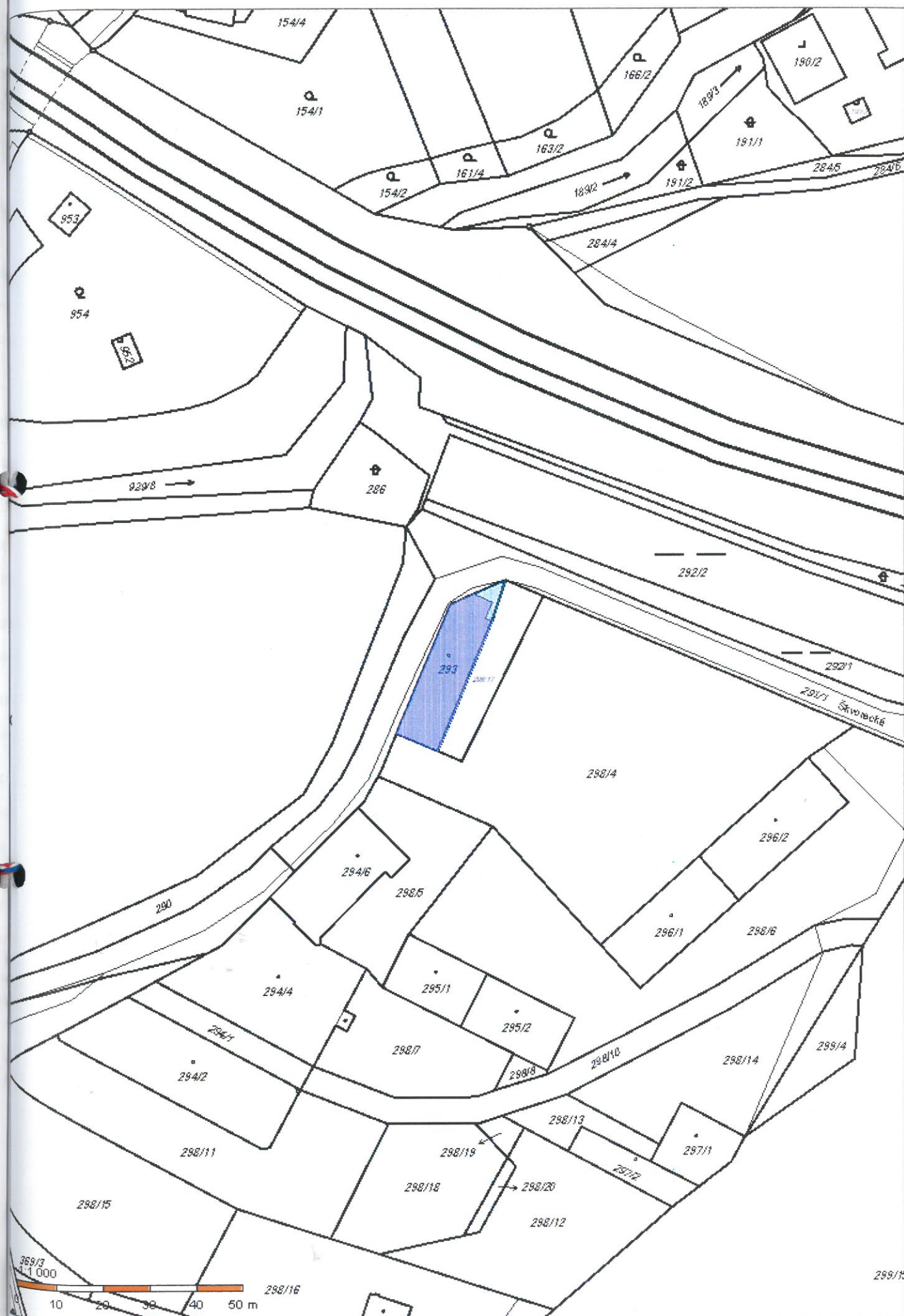
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ](#).

Uvedené údaje mají informativní charakter. Platnost k 05.08.2019 07:00:02.

© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
Dotazy určené katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.5 build 0



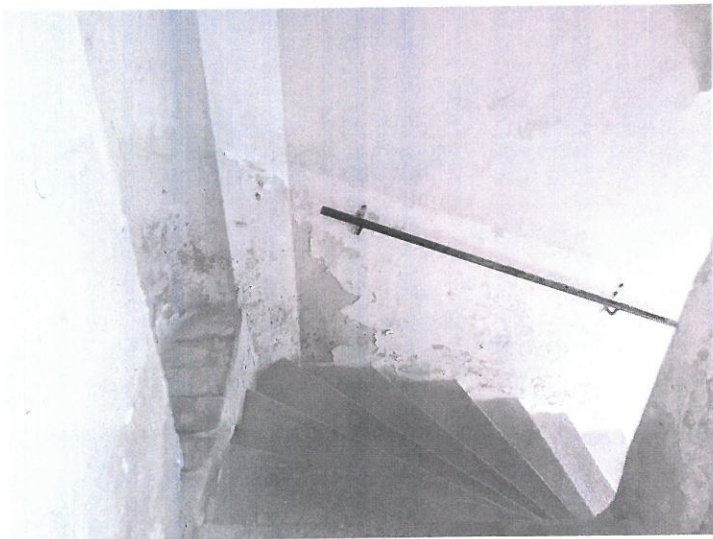
Bytový dům čp. 105 s pozemky č.parc. 293 a 298/17 – obec a k.ú. Úvaly















### Záměr města

Město Úvaly na základě ust. § 39 odst. 1 zákona č.128/2000 Sb. o obcích, ve znění pozdějších předpisů **zveřejňuje vyhlášení záměru na prodej nemovitosti čp.105, která je součástí pozemku parcelní číslo 293 a pozemku parcelní číslo 298/17v k.ú. Úvaly u Prahy za nabídkovou cenu. Nejnižší nabídková cena je stanovena znaleckým posudkem číslo 3990-91/2019 na částku 2 593 360,-Kč včetně DPH.**

Tento záměr byl schválen usnesením zastupitelstva města Úvaly č. .... dne .....

Vyjádření a nabídky lze doručit v době od zveřejnění záměru prodeje na adresu: MěÚ Úvaly, Arnošta z Pardubic 95, Úvaly 250 82 v zalepené obálce označené „**NEOTVÍRAT**“ a heslem „**prodej nemovitosti čp.105**“ nejpozději do .....

**Doba zveřejnění je dle zákona nejméně 15 dnů. Vlastník si vyhrazuje právo nevybrat z předložených nabídek.**

**V případě, že nebude podána žádná žádost o prodej předmětného pozemku, prodlužuje se doba zveřejnění vždy do 15. dne následujícího měsíce.**

starosta města  
Petr Borecký

Vyvěšeno:  
Sejmuto: