

## MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 25. 11. 2021

ZM

21

09

04

04

### Název:

Prodej spoluvlastnického podílu o velikosti 1148/3974 na pozemku p.č. 488/1, jehož součástí je stavba Děčín III-Staré město, č.p. 136 ul. Litoměřická, k.ú. Děčín-Staré Město

Mimořádný materiál:

### Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo návrh na prodej spoluvlastnického podílu na pozemku včetně stavby v k.ú. Děčín-Staré Město a

**schvaluje**

prodej spoluvlastnického podílu o velikosti 1148/3974 na pozemku p.č. 488/1 o výměře 688 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba Děčín III-Staré Město, č.p. 136 ul. Litoměřická vše v k.ú. Děčín-Staré Město pro pana \*\*\*\*\*, za cenu 790.000,00 Kč dle znaleckého posudku č. 1237-047/2021 ze dne 29.6.2021 znalce \*\*\*\*\* + ostatní náklady spojené s převodem.

### Stanovisko RM:

Rada města projednala dne 02.11.2021 návrh na prodej spoluvlastnického podílu na pozemku včetně stavby v k.ú. Děčín-Staré Město a usnesením č. RM 21 18 37 01 doporučila zastupitelstvu města schválit prodej spoluvlastnického podílu o velikosti 1148/3974 na pozemku p.č. 488/1 o výměře 688 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba Děčín III-Staré Město, č.p. 136 ul. Litoměřická vše v k.ú. Děčín-Staré Město pro pana \*\*\*\*\*, za cenu 790.000,00 Kč dle znaleckého posudku č. 1237-047/2021 ze dne 29.6.2021 znalce \*\*\*\*\* + ostatní náklady spojené s převodem.

Cena:	790 000,00
Návrh postupu:	RM doporučila schválit prodej spoluvlastnického podílu na pozemku včetně stavby

## Důvodová zpráva:

- v minulých letech žádal vlastník spoluvlastnického podílu o velikosti 2826/3974 (manželé \*\*\*\*\*) na pozemku p.č. 488/1 o výměře 688 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba Děčín III-Staré Město, č.p. 136 ul. Litoměřická vše v k.ú. Děčín-Staré Město o odprodej spoluvlastnického podílu o velikosti 1148/3974 (vlastník statutární město Děčín) na pozemku p.č. 488/1 o výměře 688 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba Děčín III-Staré Město, č.p. 136 ul. Litoměřická vše v k.ú. Děčín-Staré Město
- jelikož statutární město Děčín využívalo nebytové prostory v přízemí domu pro provoz Klubu seniorů a Prodejn a půjčovny kompenzačních pomůcek, nebyl zveřejněn záměr města prodat spoluvlastnický podíl žadateli s tím, že v případě zajištění náhradních prostor pro klub a pro prodejnu a půjčovnu, bude možno pokračovat v realizaci odprodeje spoluvlastnického podílu z majetku města
- v r. 2021 byly zajištěny nové prostory pro Klub seniorů a pro Prodejnu a půjčovnu kompenzačních pomůcek (nájemní smlouva ukončena k 31.7.2021)
- odprodejem podílu o velikosti 1148/3974 dojde ke sjednocení vlastnictví
- \*\*\*\*\* (současný vlastník) byla učiněna nabídka k odkupu spoluvlastnického podílu a \*\*\*\*\* potvrdil zájem o odkup (viz. příloha)

OMH doporučuje prodej spoluvlastnického podílu z důvodu, že do budoucna bude technický stav objektu představovat pro město finanční zátěž z hlediska údržby a oprav. Zároveň tím, že se jedná o spoluvlastnictví objektu, jsou jednání ohledně společného financování údržby a oprav složitá. Fotodokumentace je součástí znaleckého posudku - viz. příloha.

OSV souhlasí s odprodejem a stanoviska ostatních odborů nebyla vyžadována.

RM záměr (adresný)- usn. č. RM 21 14 37 11 ze dne 24.8.2021

ZM záměr (adresný) - usn. č. ZM 21 07 05 19 ze dne 23.9.2021

Nájemní smlouva: ne

Účel dle žádosti: sjednocení vlastnictví

Návrh ceny:

790.000,00 Kč dle ZP

Žadatel: \*\*\*\*\*

Žadatel není veden v evidenci dlužníků města.

Vyjádření:

Příloha:

Komentář:



Příloha:

Komentář:

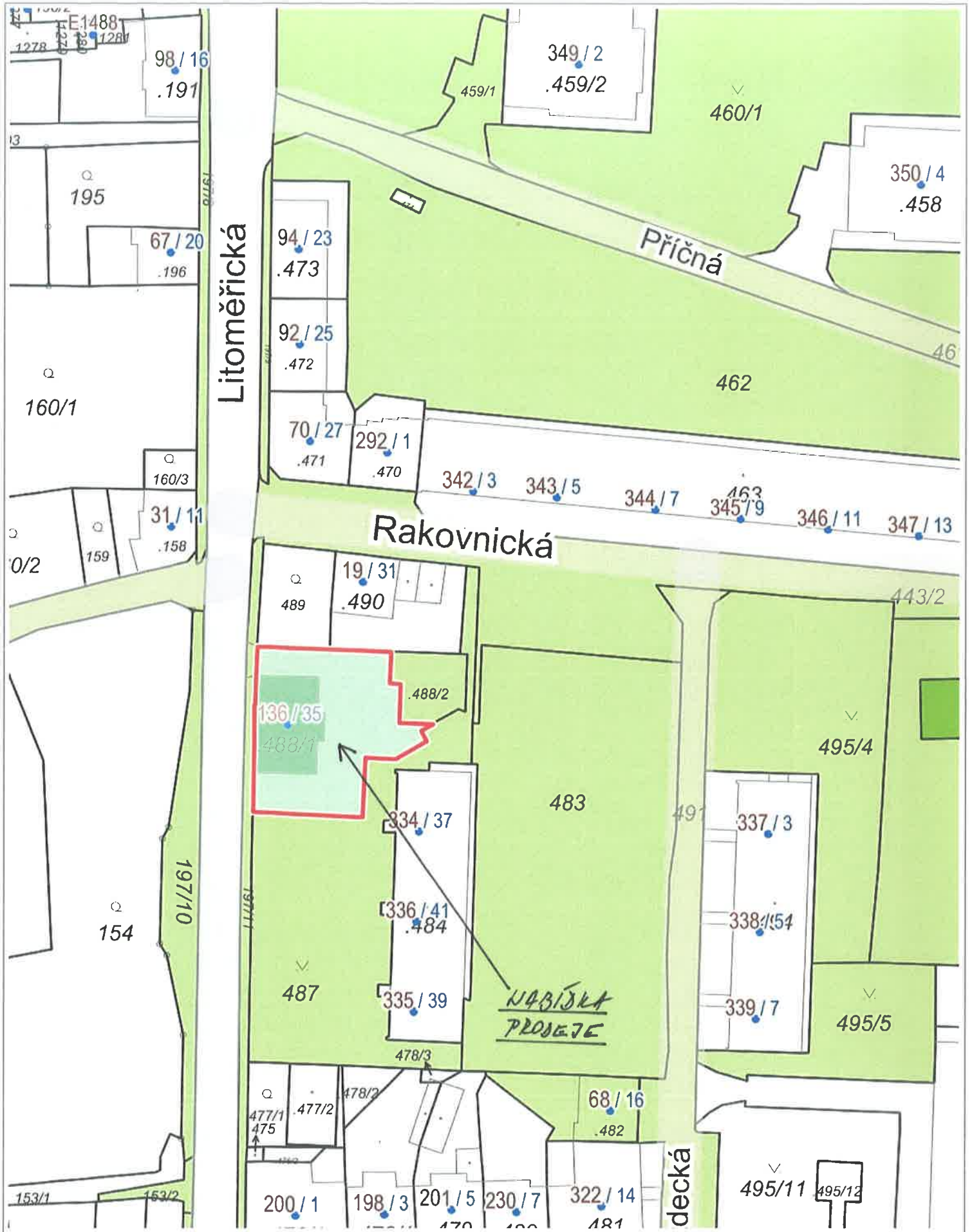
Příloha:

Komentář:

## Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Bc. František Kučera	OMH	11.11.2021 08:09 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Bc. Tomáš Brčák		15.11.2021 08:32 podepsáno	





STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN  
Odbor místního hospodářství  
a majetku města  
Magistrát města Děčín  
Mírové nám. 1175/5  
405 38

V Děčíně dne 26.7.2021

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN	3319
Vytvořeno: 26.07.2021 v 11:00:42 Čj.: MDC/80014/2021	Odbor OMH
Listů: 1 Příloh: 0 Druh: písemné	

M D C 5 2 7 3 5 0 1 4

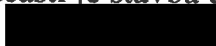


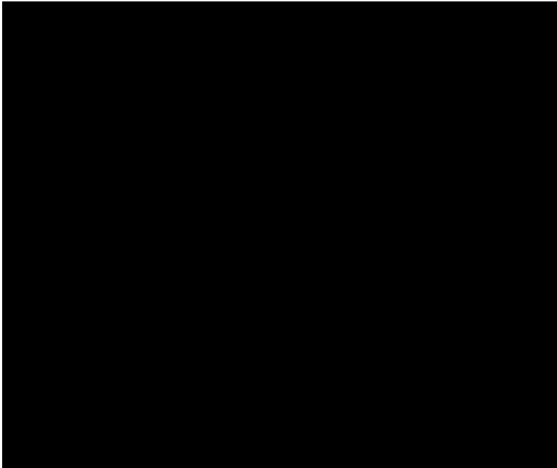
Věc: Zájem o odkup spoluvlastnického podílu na nemovitosti.

Vážení,

mám nadále zájem o odkoupení spoluvlastnického podílu na nemovitosti od Statutárního města Děčín, které vlastní tento podíl na nemovitosti o velikosti 1148/3974 a nachází se na pozemku p.č. 488/1, jehož součástí je i stavba č.p. 136, ul. Litoměřická, vše v k.ú, Děčín-Staré Město, list vlastnictví číslo 1943.

O Vámi učiněnou nabídku ze dne 22.7.2021 mám zájem a souhlasím s navrženou cenou odkupu výše uvedeného podílu na nemovitosti ve výši 790 000,-Kč + ostatní náklady spojené s převodem.

S přátelským pozdravem vlastník druhého spoluvlastnického podílu na nemovitosti o velikosti 2826/3974, na pozemku p.č.488/1 jehož součástí je stavba č.p.136, ul.Litoměřická vše v k.ú, Děčín-Staré Město, list vlastnictví č.1943, 



# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo položky: 1237-047/2021

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



### Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitě věci uvedené na LV č. 1943 k.ú. Děčín-Staré Město, část obce Děčín III-Staré Město, okres Děčín, pozemek, jehož součástí je stavba bytového domu č.p. 136, Litoměřická ul. 35, s pozemkem zast. pl. p.č. 488/1 bez dalších pozemků ve funkčním celku včetně příslušenství a přípojek

**Znalec:**



**Zadavatel:** Staturní město Děčín, IČO: 00261238,



Mírové náměstí 1175/5  
405 02 Děčín IV-Podmokly

<b>OBVYKLÁ CENA PODÍLU 1148/3974 URČENÁ</b>	<b>790 000 Kč</b>
---	-------------------

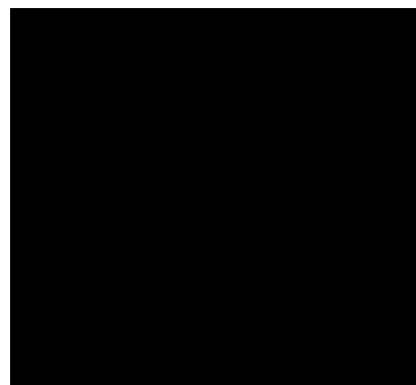
**Počet stran:** 79

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 28.6.2021

**Vyhotoveno:** V Děčíně 29.6.2021



# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je pro potřeby řízení o zrušení spoluvlastnictví, vypořádání podílu k části stavby v podílovém spoluvlastnictví, 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°46'15.85"N, 14°12'49.54"E

DEC 50.771068527, 14.213762262

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny, případně tržní hodnoty nemovitých věcí, pro účely zadavatele, kterým je zrušení spoluvlastnictví k částem nemovité věci ve výhradním vlastnictví [REDAKCE] většinový spoluvlastník (bytové části) a Města Děčín, menšího podílu (nebytové prostory 1.NP) a jeho majetkové vypořádání. Předpokládá se převod menšinového podílu, užívatelsky přízemí domu.

## 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Při místním šetření byly prohlédnuty veškeré dostupné prostory a plochy, podány informace o způsobu užívání, informace k historii stavebních úprav a upozornění na zapsaný stav na LV v podílové, spoluvlastnictví.

Zadavatelem, ani dalšími přítomnými zástupci spoluvlastníků, uživatelů nebyly sděleny další informace a skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku a okolnosti s vlivem na jeho výši. Uvedené případné zhodnocení sdělené na místě zástupci spoluvlastníků nelze řešit jako součást tohoto ocenění, nýbrž v jiném řízení, dohodě o vlastní, doložené investici, kterou nelze na základě rozdílů historického a současného stavu při prohlídce posoudit a ocenit (znalci není známý výchozí stav a dílčí dohody o provádění stavebních úprav a rekonstrukcí v užívatelsky výhradních a dále společných prostorech, za předchozí období).

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.6.2021.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

### **2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

Veřejně dostupné zdroje nebo za úplatu získané údaje z KN, dálkovým přístupem, mapové podklady, nabídkové listy realitních kanceláří, databáze a vlastní informace znalce.

### **2.2. Věrohodnost zdroje dat**

Nejsou mi známy údaje, které by popíraly věrohodnost zdrojů dat. Vhodným výběrem vybrány srovnatelné nemovité věci dle typu, druhu a účelu využití odpovídajícího oceňované nemovité věci.

### **2.3. 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 druhu nemovitostí t.j. plochy užitné, zastavěné, OP, výměry pozemku, celku.

Na základě výsledných hodnot určení obvyklé ceny (§1a vyhlášky) nebo tržní hodnoty (§1b) nemovitosti pro řízení a jednání o vypořádání.

V případě nedostatku údajů o sjednaných cenách obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase (v blízkém období před oceněním), nebo nevěrohodném údaji, nemožnosti pomocí kritérií a parametrů, odlišností podle druhu předmětu ocenění, porovnat oceňovanou nemovitost se srovnávanou (mimořádné okolnosti trhu, odlehlost lokality, stavebně technický stav a jiné charakteristické vlastnosti, parametry) bude obvyklá cena nahrazena tržní hodnotou ze získaných nabídkových cen RK. Tržní hodnotou je odhadovaná částka, za kterou by se nemovitá věc dala směnit mezi ochotnými stranami v souladu s principem tržního odstupu, nezávislého jednání o ceně.

Tržní hodnota se určuje analýzou výsledků z více způsobů, metod ocenění; opět převažující pro rozhodnutí metoda porovnávací, dále výnosová v případě zjištěných nebo dosažitelných nájmů (výnosy z nájemného - náklady na jejich zajištění) a metoda nákladová a z ní odvozená věcná hodnota (reprodukční hodnota na znovu pořízení nemovité věci, stavby, snížená o přiměřené opotřebení)



## 3. NÁLEZ

### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Děčín, obec Děčín, k.ú. Děčín-Staré Město  
Adresa nemovité věci: Litoměřická 136/35, 405 02 Děčín III-Staré Město

#### Vlastnické a evidenční údaje

██ LV: 1943, podíl: 2826 / 3974  
Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/5, 405 02 Děčín, LV: 1943, podíl: 1148 / 3974

#### Dokumentace a skutečnost

Dle místního řešení a prohlídky při ohledání se zástupci spoluvlastníků nebyl zjištěn rozpor proti předložené dokumentaci, ani ve způsobu účelu a využití v KN.

#### 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 nalézá v rozšířeném centru obce, kam Děčín III-Staré Město patří vzhledem k sousedství a propojení částí do Děčina I a II, centrum a Nové Město.

#### Situace

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

#### Celkový popis nemovité věci

Nemovitost je dvoupodlažní bytový dům s nebytovým děleným prostorem v přízemí, v patře a podkroví je bytová část domu. Vstup do nebytové části je od ul. Litoměřická. Do bytové části se vstupuje z dvorní části. Nemovitost je tvořena bytovým domem, který je součástí pozemku,

neoploceného s malou plochou pro parkování, nezpevněnou za domem. Příslušenství sestává z drobných venkovních úprav a přípojek na inženýrské sítě. Pozemek je bez trvalých porostů. Bližší popis domu a jednotlivých podlaží je v popisu domu v položkách u nákladového ocenění, položek, konstrukcí a vybavení standardních, podstandardních, odlišných od standardu, či chybějících. Zároveň je zde popsáno i dispoziční řešení, zřejmé i z doložené dokumentace z archivu Stú Děčín a v příloze.

## 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. Dům bez rozdělení na jednotky, celý v podílovém spoluvlastnictví. Přízemní část užívána jako nebytové prostory, klub seniorů a půjčovna, prodejna zdravotnických pomůcek, služby a jiné využití součástí občanská vybavenosti obce, části Děčína III-Staré Město. Ostatní podlaží jsou samostatné jednotky bytové a nebytové části. Není provedeno ani připraveno ke zpracování prohlášení vlastníka ani schéma rozdělení domu dle užitelských práv z podnětu spoluvlastníků. Obtížné řešení údržby a rozdělení nákladů na údržbu. Od původního ocenění z roku 2012 se stav změnil v malém rozsahu. Při ocenění nedokáží rozdělit náklady dle podílového spoluvlastnictví. Uznatelné náklady nutné doložit účastníky, případné započitatelné však po oboustranné dohodě. Výše započitatelných nákladů nesnižuje/nezvyšuje hodnotu nemovité věci v plné výši, součástí mohou být práce bourací, demontáže, výměna za dožitá a morálně zastaralé vybavení, odvozy vybourané suti a materiálů, doprava na stavbu. Měřítkem by měly být náklady na společných částech domu a hlavních domovních rozvodech z PSV prací a investice do prvků dlouhodobé životnosti, ty jsou však včetně obvodového pláště a domu původní. Každý ze spoluvlastníků udržoval v provozním stavu dohodnuté prostory ve standardu užitelsky vhodném pro běžné užívání a zároveň při podílovém spoluvlastnictví výše uvedené společné prostory schodiště a chodeb, sklepů nebo půdy v rámci výše svého spoluvlastnického podílu.

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

---

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
  - ANO Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
  - NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
- Komentář: Nemovitá věc domu s pozemkem, podél ulice Litoměřická, směr Ústí n/L a Litoměřice po Střekovské straně Labe, provoz směr Boletice, rušnější ulice od dopravy, hluk a prach.

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

- NE Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
- NE Předkupní právo
- NE Zástavní právo
- NE Exekuce

Komentář: Bez věcných břemen, obdobných zatížení, bez předkupních práv kromě zákonného mezi spoluvlastníky, bez zástavních práv, exekuce nebo insolvenčních řízení

### **Ostatní rizika:**

- ANO Nájemní smlouvy, bez informace o stavu, zda uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek nebo jinak
- ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem, jednotky č. 2 a 3 ve stavbě, střecha a obvodový plášť, okna, sklepy, půda, zatékání, nekompletní rozvody
- ANO Stavby dlouhou dobu rozestavěné, jednotky č. 2 a 3, špatný stav bytu č. 5

Komentář: Neznámé podmínky, za kterých jsou bytové nebo nebytové prostory pronajímány, nejsou k dispozici nájemní smlouvy ani pasporty bytů. Dům nebude oceněn z těchto důvodů kombinací nákladového a výnosového ocenění. Pro obvyklou cenu nemovité věci je prioritní ocenění porovnávacím způsobem podle dosažených sjednaných cen uvedených v KN.

## **3.2. Obsah**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Bytový dům č.p. 136, Litoměřická 35
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
3. Pozemek zast. plochy č.p. 488/1, k.ú. Děčín III-Staré Město

### **Obsah tržního ocenění majetku**

**Určení tržní ceny dle porovnávací metody z nabídkových cen RK a dalších způsobů ocenění, nákladová, věcná hodnota, v případě možných nájmu i hodnota výnosová**

#### **1. Věcná hodnota staveb**

- 1.1. Bytový dům č.p. 136, Litoměřická 35

#### **2. Věcná hodnota ostatních staveb**

- 2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

#### **3. Hodnota pozemků**

- 3.1. Ocenění pozemků pro věcnou hodnotu

#### **4. Porovnávací hodnota**

- 4.1. Bytový dům, Děčín III-Staré Město, č.p. 136, ul. Litoměřická 35

**Určení obvyklé ceny dle dosažených cenových údajů z KN, sjednané realizované ceny**

#### **1. Porovnávací hodnota**

- 1.1. Bytový dům, Děčín III-Staré Město, č.p. 136, ul. Litoměřická 35

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytový dům č.p. 136, ul. Litoměřická 35, Děčín III-Staré Město
Adresa předmětu ocenění:	Litoměřická 136/35 405 02 Děčín III-Staré Město
LV:	1943
Kraj:	Ústecký
Okres:	Děčín
Obec:	Děčín
Katastrální území:	Děčín-Staré Město
Počet obyvatel:	48 594
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	<b>627,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Oceňovací předpis

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

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,04
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 přílohy č. 2 (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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,109}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,960}$$

### 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: Rezidenční zástavba	I	0,04
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 na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí - Mírně.	I	-0,06
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nežjištěny.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,980}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,087}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,941}$$

### 1. Bytový dům č.p. 136, Litoměřická 35

Původní bytový dům obdélníkového půdorysu, zcela podsklepený, se vstupem z ulice i dvorní

části, s přesahem schodišťového prostoru do dvora. Dům je dvoupodlažní s obytným podkrovím. Nad podkrovím je ještě nižší stavebně neupravený podstřešní prostor dostupný dřevěným schodištěm, zajištěné krytým otvorem ve stropě z podesty chodby. Do ulice dům lícuje a přiléhá chodníku ze zámkové dlažby. Štít do ulice v delší straně půdorysu přesahuje strop nad 2.NP a jeho hřeben je cca ve stejné výšce jako hlavní stavba. Zvednutý štít umožňuje větší plochu rovných podhledů podkroví domu. Podkroví je na nižší nadezdívce 2.NP. Dispoziční řešení je obdobné přiložené v dokumentaci v přílohy ocenění.

Na základě místního šetření zjištěny menší úpravy dispozice se zachováním vymezeného prostoru jednotek; posunutí, dozdění, vybourání vnitřních přiček. Práce byly prováděny jednotlivými uživateli v poměru svých spoluvlastnických podílů. Prováděny práce běžné údržby na zabezpečení provozu jednotlivých jednotek i vyššího rozsahu za účelem zlepšení stávajícího standardu na lepší v současné době požadovaný standard a možnosti zvýšení kvality bydlení a tím i výběru vyššího nájemného.

Stavební práce a rozvody nejsou v opravovaných bytech řádně koordinovány, lze poznat, že byty jsou řešeny spíše s nižšími náklady na tyto práce, svépomocí, v etapovém režimu a výběrem materiálů nižší kvality a za nižší ceny. Stav se příliš nezměnil.

Původní byty byly nižší kategorie, se společným sociálním zařízením na chodbě nebo mimo byt, v minulosti i bez vybavení kuchyně. Pro byty 2 a 3 byla společná koupelna v 1.NP, do výměry ploch započtena podílem jedné poloviny, koupelny a WC v mezipatře.

Sklepy nejsou zcela užívány, vyklizeny od komunální odpad a zbytků materiálu ze stavebních úprav a odložené nepotřebné věci původních nájemníků. Provedeno společně se spoluvlastníky, v době šetření opět částečně zaneseno.

Od minulého zaměření je v domě stále 1 nebytový prostor v přízemí, klub seniorů a půjčovna, prostory nebytové a 6 jednotek [redacted] z toho bytové 4 jednotky ve stejném dispozičním řešení, není zpracováno schéma jednotek ani pasporty bytů. Jako podklad pro ocenění slouží zaměření z místního šetření a částečná dokumentace podlaží z archivu Stú Děčín z konce 19. a začátku 20. století.

V současné době jsou v bytě obsazeny 4 bytové jednotky, jedna v patře a tři v podkroví. Seniorský klub je z důvodů vládních opatření, Covid 19 do odvolání uzavřen. Půjčovna pro ZTP je v týdenním režimu 2\* týdně odpoledne otevřena.

### **Dispoziční řešení a výměry :**

#### **3.NP - podkroví**

3 jednotky 1+1, 1+3,1+0, výměra, vybavení, popis standardu a stáří upraveno v položkovém členění a rozdělení jednotlivých ploch dle schéma podlaží

##### **Jednotka č.4 (1+1)**

Pokoj	27,40 m <sup>2</sup>
Kuchyň	18,10 m <sup>2</sup>
Koupelna	4,60 m <sup>2</sup>
Předsín	3,40 m <sup>2</sup>
<b>Celkem</b>	<b>53,50 m<sup>2</sup> (13%)</b>

##### **Jednotka č.5 (3+1)**

Pokoj	8,80 m <sup>2</sup>
Pokoj	5,90 m <sup>2</sup>
Pokoj	25,60 m <sup>2</sup>

Kuchyň	11,70 m <sup>2</sup>
Koupelna	4,60 m <sup>2</sup>
Předsíň	4,20 m <sup>2</sup>
<b>Celkem</b>	<b>60,80 m<sup>2</sup> (15%)</b>

#### Jednotka č.6 (1+0)

Pokoj	26,10 m <sup>2</sup>
WC	1,60 m <sup>2</sup>
<b>Celkem</b>	<b>27,70 m<sup>2</sup> (6%)</b>

### 2.NP - patro

3 jednotky 2+1, 1+0,1+1 po částečné rekonstrukci a ve výstavbě

#### Jednotka č.1 (2+1)

Pokoj	14,60 m <sup>2</sup>
Pokoj	25,90 m <sup>2</sup>
Kuchyň	16,80 m <sup>2</sup>
Koupelna	4,30 m <sup>2</sup>
Předsíň	3,90 m <sup>2</sup>
<b>Celkem</b>	<b>65,50 m<sup>2</sup> (16%)</b>

#### Jednotka č.2 (1+0)

Pokoj	24,40 m <sup>2</sup>
Koupelna	5,40 m <sup>2</sup>
Podíl soc. 1.P	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Celkem</b>	<b>34,80 m<sup>2</sup> (9%)</b>

#### Jednotka č.3 (1+1)

Pokoj	24,50 m <sup>2</sup>
Pokoj	13,70 m <sup>2</sup>
Podíl soc. 1.P	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Celkem</b>	<b>43,20 m<sup>2</sup> (11%)</b>

### 1.NP - přízemí

2. nebytové prostory z jednoho původního, klubu seniorů, menší prostor přístupný z ulice, půjčovna, větší z prostoru schodiště ze zadní strany domu.

#### Jednotka č. 301, nebytová

Sklad a soc.	16,40 m <sup>2</sup>
Vstup a pr.	25,85 m <sup>2</sup>
Hl.míst.	58,70 m <sup>2</sup>
Zadní míst.	18,10 m <sup>2</sup>
WC	1,10 m <sup>2</sup>
Komora	2,25 m <sup>2</sup>
<b>Celkem</b>	<b>122,40 m<sup>2</sup>(30%)</b>

**Celkem dům 407,90 m<sup>2</sup> (100%)**

Výměry ze zaměření a z projektové dokumentace, stavební úpravou se může dispozice mírně lišit. Interiérové úpravy bytů bez zásahu do nosných konstrukcí, bez nutnosti stavebního povolení nebo ohlášení stavby. Práce prováděny bez projektové dokumentace, pouze záměr a informace spoluvlastníka [REDAKCE]. Přízemí je v původním stavu bez změny od r. 2012, po výměně zdroje tepla, kotle, rozvodů a deskových radiátorů.

Původní opotřebení v předchozím ocenění stanoveno odborným odhadem ve výši cca 80%, na základě stavu zjištěném při místním šetření. Nyní v odstupu cca 9 roků, kdy byly provedeny úpravy klubu seniorů, topení, podlaha z PVC a nová linka; v prostorech [REDAKCE] spíše menší úpravy a bez zásahu do řešených prostor jednotky č. 2 a č. 3, neobyvatelné, upravují celkové opotřebení na 78%. Stáří původních částí domu, prvků dlouhodobé životnosti, základů, svislých a vodorovných konstrukcí, schodiště a krovu je více než 120-130 roků.

### 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> ]
1.PP sklep	11,27*17,10+4,81*1,19	=	198,44
1.NP-přízemí	11,07*16,90+4,81*1,19	=	192,81
2.NP-patro	11,07*16,90+4,81*1,19	=	192,81
3.NP-podkroví	11,07*16,90+4,81*1,19	=	192,81

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP sklep	198,44 m <sup>2</sup>	2,90 m	575,48
1.NP-přízemí	192,81 m <sup>2</sup>	4,10 m	790,52
2.NP-patro	192,81 m <sup>2</sup>	3,60 m	694,12
3.NP-podkroví	192,81 m <sup>2</sup>	2,65 m	510,95
Součet	<b>776,87 m<sup>2</sup></b>		<b>2 571,07</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $2\,571,07 / 776,87 = 3,31$  m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $776,87 / 4 = 194,22$  m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP sklep	$(11,27*17,10+4,81*1,19)*(2,90)$	=	575,48 m <sup>3</sup>
1.NP-přízemí	$(11,07*16,90+4,81*1,19)*(4,10)$	=	790,51 m <sup>3</sup>
2.NP-patro	$(11,07*16,90+4,81*1,19)*(3,60)$	=	694,10 m <sup>3</sup>
3.NP-podkroví+zastřešení	$(11,07*16,90)*(1,60+3,25/2)+4,81*1,19*(1,6+0,7)/2+6,88*1*2/2+6,88*2*2,35/2+6,88*2,35/2*3,5/3$	=	642,40 m <sup>3</sup>



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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP sklep	PP	575,48 m <sup>3</sup>
1.NP-přízemí	NP	790,51 m <sup>3</sup>
2.NP-patro	NP	694,10 m <sup>3</sup>
3.NP-podkroví+zastřešení	Z	642,40 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		2 702,49 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	pasy, patky z betonu, i proložené se sníženou izolací nebo nefunkční proti zemní vlhkosti	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné, cihelné nebo smíšené s parametry tep. izolační schopností cihla 45 cm, štít směrem do města s prasklinami, zatím bez narušení statiky	S	100
3. Stropy	nad sklepem betonové nebo klenbové, v podlaží dřevěné trémové s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný sedlového tvaru, hřeben rovnoběžně s komunikací, štít do ulice s hřebenem kolmým k hlavní střechě, pult, prodloužení krovu nad zadním vstupem	S	100
5. Krytiny střech	plechová pozinkovaná, šablony, krytina ve zhoršeném stavu, vyšší koroze, zatékání v úžlabí vikýře a v ploše od uvolněných spojovacích a kotevních prostředků panelky, nedrží ve starším bednění	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkované, včetně parapetů, oplechování přechodů a okrajů střešních rovin, žlaby, svody	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítané, štukové a hlavní standardní provedení, podhledy malého rozsahu	S	30
7. Úprava vnitřních povrchů	jednotka 1	S	16
7. Úprava vnitřních povrchů	jednotka 2	S	9
7. Úprava vnitřních povrchů	jednotka 3	S	8
7. Úprava vnitřních povrchů	jednotka 3	C	3
7. Úprava vnitřních povrchů	jednotka 4	S	13
7. Úprava vnitřních povrchů	jednotka 5	S	15
7. Úprava vnitřních povrchů	jednotka 6	S	6
8. Úprava vnějších povrchů	standardní provedení, hrubší struktury obd. břizolitu, starší, lokálně po opravě následkem opadání, sokl bez obkladu	S	100

9. Vnitřní obklady keramické	běžné v malém rozsahu koupelen, záchodů a kuchyní	S	30
9. Vnitřní obklady keramické	jednotka 1	S	16
9. Vnitřní obklady keramické	jednotka 2	C	9
9. Vnitřní obklady keramické	jednotka 3	C	11
9. Vnitřní obklady keramické	jednotka 4	S	13
9. Vnitřní obklady keramické	jednotka 5	S	15
9. Vnitřní obklady keramické	jednotka 6	S	6
10. Schody	standardní, kámen, beton, opatřen nátěrem	S	100
11. Dveře	standard do obl. původní dřevěné zárubně nebo kovové	S	30
11. Dveře	jednotka 1	S	16
11. Dveře	jednotka 2	C	9
11. Dveře	jednotka 3	C	11
11. Dveře	jednotka 4	S	13
11. Dveře	jednotka 5	S	15
11. Dveře	jednotka 6	S	6
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná, dvojitá nebo špaletová, po výměně, kování špatné, nutné seřídít	S	30
13. Okna	jednotka 1	S	16
13. Okna	jednotka 2	N	9
13. Okna	jednotka 3	N	11
13. Okna	jednotka 4	S	13
13. Okna	jednotka 5	S	15
13. Okna	jednotka 6	S	6
14. Povrchy podlah	standardní a podstandardní podle bytů	S	30
14. Povrchy podlah	jednotka 1	S	16
14. Povrchy podlah	jednotka 2	P	9
14. Povrchy podlah	jednotka 3	P	11
14. Povrchy podlah	jednotka 4	S	13
14. Povrchy podlah	jednotka 5	S	15
14. Povrchy podlah	jednotka 6	S	6
15. Vytápění	různé, ústřední s kotlem na plyn, gamaty a bez vytápění 2.NP, nebo nefunkční	S	30
15. Vytápění	jednotka 1	S	16
15. Vytápění	jednotka 2	C	9
15. Vytápění	jednotka 3	C	11
15. Vytápění	jednotka 4	P	13
15. Vytápění	jednotka 5	S	15
15. Vytápění	jednotka 6	P	6
16. Elektroinstalace	různé provedení, standard i podstandard	S	50
16. Elektroinstalace	podstandard	P	50
17. Bleskosvod	ano zjištěn, jímací tyče, lávky u komína	S	100
18. Vnitřní vodovod	pozinkované a plast v různém rozsahu	S	30
18. Vnitřní vodovod	jednotka 1	S	16

18. Vnitřní vodovod	jednotka 2	C	9
18. Vnitřní vodovod	jednotka 3	C	11
18. Vnitřní vodovod	jednotka 4	S	13
18. Vnitřní vodovod	jednotka 5	S	15
18. Vnitřní vodovod	jednotka 6	S	6
19. Vnitřní kanalizace	litina a plast v různém rozsahu p vyměněn	S	30
19. Vnitřní kanalizace	jednotka 1	S	16
19. Vnitřní kanalizace	jednotka 2	C	9
19. Vnitřní kanalizace	jednotka 3	C	11
19. Vnitřní kanalizace	jednotka 4	S	13
19. Vnitřní kanalizace	jednotka 5	S	15
19. Vnitřní kanalizace	jednotka 6	S	6
20. Vnitřní plynovod	svařovaný a šroubovaný v různém rozsahu částí	S	30
20. Vnitřní plynovod	jednotka 1	S	16
20. Vnitřní plynovod	jednotka 2	C	9
20. Vnitřní plynovod	jednotka 3	C	11
20. Vnitřní plynovod	jednotka 4	S	13
20. Vnitřní plynovod	jednotka 5	S	15
20. Vnitřní plynovod	jednotka 6	S	6
21. Ohřev teplé vody	kotle plyn, el, zásobník i malé průtok. ohřívače nad umyvadly	S	30
21. Ohřev teplé vody	jednotka 1	S	16
21. Ohřev teplé vody	jednotka 2	C	9
21. Ohřev teplé vody	jednotka 3	C	11
21. Ohřev teplé vody	jednotka 4	S	13
21. Ohřev teplé vody	jednotka 5	S	15
21. Ohřev teplé vody	jednotka 6	S	6
22. Vybavení kuchyní	standardní sporák, případně linka	C	30
22. Vybavení kuchyní	jednotka 1	S	16
22. Vybavení kuchyní	jednotka 2	C	9
22. Vybavení kuchyní	jednotka 3	C	11
22. Vybavení kuchyní	jednotka 4	S	13
22. Vybavení kuchyní	jednotka 5	S	15
22. Vybavení kuchyní	jednotka 6	S	6
23. Vnitřní hygienické vyb.	keramické ZP, vana smalt nebo plast, umyvadla, WC mísa, dřez, SK	P	30
23. Vnitřní hygienické vyb.	jednotka 1	S	16
23. Vnitřní hygienické vyb.	jednotka 2	C	9
23. Vnitřní hygienické vyb.	jednotka 3	C	11
23. Vnitřní hygienické vyb.	jednotka 4	S	13
23. Vnitřní hygienické vyb.	jednotka 5	S	15
23. Vnitřní hygienické vyb.	jednotka 6	S	6
24. Výtahy	nejsou	C	100
25. Ostatní	chybí nebo postandad	P	30
25. Ostatní	jednotka 1	S	16
25. Ostatní	jednotka 2	C	9
25. Ostatní	jednotka 3	C	11
25. Ostatní	jednotka 4	S	13

25. Ostatní	jednotka 5	S	15
25. Ostatní	jednotka 6	S	6
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### 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	30	1,00	2,07
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	16	1,00	1,10
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	9	1,00	0,62
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	8	1,00	0,55
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,90	3	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	13	1,00	0,90
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	15	1,00	1,04
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	6	1,00	0,41
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	30	1,00	0,63
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	16	1,00	0,34
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	9	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	11	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	13	1,00	0,27
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	15	1,00	0,32
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	6	1,00	0,13
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	30	1,00	0,96
11. Dveře	S	3,20	16	1,00	0,51
11. Dveře	C	3,20	9	0,00	0,00
11. Dveře	C	3,20	11	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	13	1,00	0,42
11. Dveře	S	3,20	15	1,00	0,48
11. Dveře	S	3,20	6	1,00	0,19
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	30	1,00	1,62
13. Okna	S	5,40	16	1,00	0,86
13. Okna	N	5,40	9	1,54	0,75
13. Okna	N	5,40	11	1,54	0,91
13. Okna	S	5,40	13	1,00	0,70
13. Okna	S	5,40	15	1,00	0,81
13. Okna	S	5,40	6	1,00	0,32
14. Povrchy podlah	S	3,10	30	1,00	0,93
14. Povrchy podlah	S	3,10	16	1,00	0,50
14. Povrchy podlah	P	3,10	9	0,46	0,13
14. Povrchy podlah	P	3,10	11	0,46	0,16
14. Povrchy podlah	S	3,10	13	1,00	0,40

14. Povrchy podlah	S	3,10	15	1,00	0,47
14. Povrchy podlah	S	3,10	6	1,00	0,19
15. Vytápění	S	4,70	30	1,00	1,41
15. Vytápění	S	4,70	16	1,00	0,75
15. Vytápění	C	4,70	9	0,00	0,00
15. Vytápění	C	4,70	11	0,00	0,00
15. Vytápění	P	4,70	13	0,46	0,28
15. Vytápění	S	4,70	15	1,00	0,71
15. Vytápění	P	4,70	6	0,46	0,13
16. Elektroinstalace	S	5,20	50	1,00	2,60
16. Elektroinstalace	P	5,20	50	0,46	1,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	30	1,00	0,99
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	16	1,00	0,53
18. Vnitřní vodovod	C	3,30	9	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	3,30	11	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	13	1,00	0,43
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	15	1,00	0,50
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	6	1,00	0,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	30	1,00	0,96
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	16	1,00	0,51
19. Vnitřní kanalizace	C	3,20	9	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,20	11	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	13	1,00	0,42
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	15	1,00	0,48
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	6	1,00	0,19
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	30	1,00	0,12
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	16	1,00	0,06
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	9	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	11	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	13	1,00	0,05
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	15	1,00	0,06
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	6	1,00	0,02
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	30	1,00	0,63
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	16	1,00	0,34
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	9	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	11	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	13	1,00	0,27
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	15	1,00	0,32
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	6	1,00	0,13
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	30	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	16	1,00	0,29
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	9	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	11	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	13	1,00	0,23
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	15	1,00	0,27
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	6	1,00	0,11
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	3,80	30	0,46	0,52
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	16	1,00	0,61
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	9	0,00	0,00

23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	11	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	13	1,00	0,49
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	15	1,00	0,57
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	6	1,00	0,23
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	P	5,60	30	0,46	0,77
25. Ostatní	S	5,60	16	1,00	0,90
25. Ostatní	C	5,60	9	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	11	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	13	1,00	0,73
25. Ostatní	S	5,60	15	1,00	0,84
25. Ostatní	S	5,60	6	1,00	0,34
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 85,54  
 Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **0,8553**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9540
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9344
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8553
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 924,73</b>
<b>Plná cena:</b> 2 702,49 m <sup>3</sup> * 3 924,73 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>10 606 543,58 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 78 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 78 / 100 = 78,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 78,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub> = 2 333 439,59 Kč

Koeficient pp \* 0,941

Cena stavby CS = 2 195 766,65 Kč

Bytový dům č.p. 136, Litoměřická 35 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 2 195 766,65 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem \* 1 148 / 3 974

Bytový dům č.p. 136, Litoměřická 35 - zjištěná cena = 634 308,03 Kč

### 2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Venkovní úpravy jsou malého rozsahu, pouze přípojky na veřejné sítě, předložené schody k zadnímu vstupu, obrubníky kolem záhonu a okapní plochy domu, venkovní prosvětlovací a manipulační šachta ke sklepnímu otvoru ze zadní strany domu, zpevněné plochy podél boční stěny domu a za domem, sypané kamenivem, případně broušenou živicí; bez oplocení kolem domu. Bez trvalých porostů k ocenění na pozemku pouze zastavěné plochy, která jen málo přesahuje půdorys domu.

Porosty jsou součástí pozemku p.č. 488/2 a 487 k.ú. Děčín-Staré Město, ostatní plocha, veřejná

zeleň v majetku obce

### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

### Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Bytový dům č.p. 136, Litoměřická 35	634 308,03 Kč
<b>Celkem</b>	<b>634 308,03 Kč</b>

### Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	634 308,03
3,50 % z ceny staveb	* 0,0350

**Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = 22 200,78 Kč**

### 3. Pozemek zast. plochy č.p. 488/1, k.ú. Děčín III-Staré Město

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,960$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,980$

#### 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 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněná 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  $I = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 1,000 * 0,980 = 0,941$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	627,-	0,941		590,01

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	488/1	688	590,01	405 926,88
Stavební pozemek - celkem			688		<b>405 926,88</b>
<b>Pozemek zast. plochy č.p. 488/1, k.ú. Děčín III-Staré Město - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>405 926,88 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 148 / 3 974
<b>Pozemek zast. plochy č.p. 488/1, k.ú. Děčín III-Staré Město - zjištěná cena celkem</b>				=	<b>117 263,23 Kč</b>

## Určení obvyklé ceny dle dosažených cenových údajů z KN, sjednané realizované ceny

### Tržní ocenění majetku

## Určení tržní ceny dle porovnávací metody z nabídkových cen RK a dalších způsobů ocenění, nákladová, věcná hodnota, v případě možných nájmů hodnota výnosová

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. Bytový dům č.p. 136, Litoměřická 35

Původní bytový dům obdélníkového půdorysu, zcela podsklepený, se vstupem z ulice i dvorní části, s přesahem schodišťového prostoru do dvora. Dům je dvoupodlažní s obytným podkrovím. Nad podkrovím je ještě nižší stavebně neupravený podstřešní prostor dostupný dřevěným schodištěm, zajištěné krytým otvorem ve stropě z podesty chodby. Do ulice dům lícuje a přiléhá chodníku ze zámkové dlažby. Štít do ulice v delší straně půdorysu přesahuje strop nad 2.NP a jeho hřeben je cca ve stejné výšce jako hlavní stavba. Zvednutý štít umožňuje větší plochu rovných podhledů podkroví domu. Podkroví je na nižší nadezdívce 2.NP. Dispoziční řešení je obdobné přiložené v dokumentaci v přílohy ocenění.

Na základě místního šetření zjištěny menší úpravy dispozice se zachováním vymezeného prostoru jednotek; posunutí, dozdění, vybourání vnitřních příček. Práce byly prováděny jednotlivými uživateli v poměru svých spoluvlastnických podílů. Prováděny práce běžné údržby na zabezpečení provozu jednotlivých jednotek i vyššího rozsahu za účelem zlepšení stávajícího standardu na lepší v současné době požadovaný standard a možnosti zvýšení kvality bydlení a tím i výběru vyššího nájemného.

Stavební práce a rozvody nejsou v opravovaných bytech řádně koordinovány, lze poznat, že byty jsou řešeny spíše s nižšími náklady na tyto práce, svépomocí, v etapovém režimu a výběrem materiálů nižší kvality a za nižší ceny. Stav se příliš nezměnil.

Původní byty byly nižší kategorie, se společným sociálním zařízením na chodbě nebo mimo byt, v minulosti i bez vybavení kuchyně. Pro byty 2 a 3 byla společná koupelna v 1.NP, do výměry ploch započtena podílem jedné poloviny, koupelny a WC v mezipatře.

Sklepy nejsou zcela užívány, vyklizeny od komunální odpad a zbytků materiálu ze stavebních úprav a odložené nepotřebné věci původních nájemníků. Provedeno společně se spoluvlastníky, v době šetření opět částečně zaneseno.

Od minulého zaměření je v domě stále 1 nebytový prostor v přízemí, klub seniorů a půjčovna,



propojené prostory a 6 jednotek [REDAKCE] z toho bytové 4 jednotky ve stejném dispozičním řešení, není zpracováno schéma jednotek ani pasporty bytů. Jako podklad pro ocenění slouží zaměření z místního šetření a částečná dokumentace podlaží z archivu Stú Děčín z konce 19. a začátku 20. století.

V současné době jsou v bytě obsazeny 4 bytové jednotky, jedna v patře a tři v podkroví. Seniorský klub je z důvodů vládních opatření, Covid 19 do odvolání uzavřen. Půjčovna pro ZTP je v týdenním režimu 2\* týdně odpoledne otevřena.

Dispoziční řešení a výtěry :

3.NP - podkroví

3 jednotky 1+1, 1+3,1+0, výtěra, vybavení, popis standardu a stáři upraveno v položkovém členění a rozdělení jednotlivých ploch dle schéma podlaží

Jednotka č.4 (1+1)

Pokoj	27,40 m <sup>2</sup>
Kuchyň	18,10 m <sup>2</sup>
Koupelna	4,60 m <sup>2</sup>
Předsíň	3,40 m <sup>2</sup>
Celkem	53,50 m <sup>2</sup> (13%)

Jednotka č.5 (3+1)

Pokoj	8,80 m <sup>2</sup>
Pokoj	5,90 m <sup>2</sup>
Pokoj	25,60 m <sup>2</sup>
Kuchyň	11,70 m <sup>2</sup>
Koupelna	4,60 m <sup>2</sup>
Předsíň	4,20 m <sup>2</sup>
Celkem	60,80 m <sup>2</sup> (15%)

Jednotka č.6 (1+0)

Pokoj	26,10 m <sup>2</sup>
WC	1,60 m <sup>2</sup>
Celkem	27,70 m <sup>2</sup> (6%)

2.NP - patro

3 jednotky 2+1, 1+0,1+1 po částečné rekonstrukci a ve výstavbě

Jednotka č.1 (2+1)

Pokoj	14,60 m <sup>2</sup>
Pokoj	25,90 m <sup>2</sup>
Kuchyň	16,80 m <sup>2</sup>
Koupelna	4,30 m <sup>2</sup>
Předsíň	3,90 m <sup>2</sup>
Celkem	65,50 m <sup>2</sup> (16%)

#### Jednotka č.2 (1+0)

Pokoj	24,40 m <sup>2</sup>
Koupelna	5,40 m <sup>2</sup>
Podíl soc. 1.P	5,00 m <sup>2</sup>
Celkem	34,80 m <sup>2</sup> (9%)

#### Jednotka č.3 (1+1)

Pokoj	24,50 m <sup>2</sup>
Pokoj	13,70 m <sup>2</sup>
Podíl soc. 1.P	5,00 m <sup>2</sup>
Celkem	43,20 m <sup>2</sup> (11%)

#### 1.NP - přízemí

2. nebytové prostory z jednoho původního, klubu důchodců, menší prostor přístupný z ulice, větší z prostoru schodiště ze zadní strany domu.

#### Jednotka č. 301, nebytová

Skład a soc.	16,40 m <sup>2</sup>
Vstup a pr.	25,85 m <sup>2</sup>
Hl.míst.	58,70 m <sup>2</sup>
Zadní míst.	18,10 m <sup>2</sup>
WC	1,10 m <sup>2</sup>
Komora	2,25 m <sup>2</sup>
Celkem	122,40 m <sup>2</sup>

Celkem dům 407,90 m<sup>2</sup> (30%)

Výměry ze zaměření a z projektové dokumentace, stavební úpravou se může dispozice mírně lišit. Interiérové úpravy bytů bez zásahu do nosných konstrukcí, bez nutnosti stavebního povolení nebo ohlášení stavby. Práce prováděny bez projektové dokumentace, pouze záměr a informace spoluvlastníka [REDACTED]

Přízemí je v téměř původním stavu bez změny od r. 2012, po výměně zdroje tepla, kotle, rozvodů a deskových radiátorů, nové PVC a linka.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

#### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.PP sklep	11,27*17,10+4,81*1,19	=	198,44
1.NP-přízemí	11,07*16,90+4,81*1,19	=	192,81
2.NP-patro	11,07*16,90+4,81*1,19	=	192,81
3.NP-podkroví	11,07*16,90+4,81*1,19	=	192,81

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP sklep	198,44 m <sup>2</sup>	2,90 m	575,48
1.NP-přízemí	192,81 m <sup>2</sup>	4,10 m	790,52
2.NP-patro	192,81 m <sup>2</sup>	3,60 m	694,12
3.NP-podkroví	192,81 m <sup>2</sup>	2,65 m	510,95
Součet	<b>776,87 m<sup>2</sup></b>		<b>2 571,07</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $2\,571,07 / 776,87 = 3,31$  m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $776,87 / 4 = 194,22$  m<sup>2</sup>

## Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP sklep	$(11,27*17,10+4,81*1,19)*(2,90)$	=	575,48 m <sup>3</sup>
1.NP-přízemí	$(11,07*16,90+4,81*1,19)*(4,10)$	=	790,51 m <sup>3</sup>
2.NP-patro	$(11,07*16,90+4,81*1,19)*(3,60)$	=	694,10 m <sup>3</sup>
3.NP-podkroví+zastřešení	$(11,07*16,90)*(1,60+3,25/2)+4,81*1,19*(1,6+0,7)/2+6,88*1*2/2+6,88*2*2,35/2+6,88*2,35/2*3,5/3$	=	642,40 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP sklep	PP	575,48 m <sup>3</sup>
1.NP-přízemí	NP	790,51 m <sup>3</sup>
2.NP-patro	NP	694,10 m <sup>3</sup>
3.NP-podkroví+zastřešení	Z	642,40 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>2 702,49 m<sup>3</sup></b>

## Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	pasy, patky z betonu, i proloženého se sníženou izolací nebo nefunkční proti zemní vlhkosti	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné, cihelné nebo smíšené s parametry tep. izolační schopností cihla 45 cm, štít směrem do města s prasklinami, zatím bez narušení statiky	S	100
3. Stropy	nad sklepem betonové nebo klenbové, v podlaží dřevěné trémové s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný sedlového tvaru, hřeben rovnoběžně s komunikací, štít do ulice s hřebenem kolmým k hlavní střеше, pult, prodloužení krovu nad zadním vstupem	S	100

5. Krytiny střech	plechová pozinkovaná, šablony, krytina ve zhoršeném stavu, vyšší koroze, zatékání v úžlabí vikýře a v ploše od uvolněných spojovacích a kotevních prostředků panelky, neдрží v starším bednění	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkované, včetně parapetů, oplechování přechodů a okrajů střešních rovin, žlaby, svody	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítané, štukové a hlavní standardní provedení, podhledy malého rozsahu	S	30
7. Úprava vnitřních povrchů	jednotka 1	S	16
7. Úprava vnitřních povrchů	jednotka 2	S	9
7. Úprava vnitřních povrchů	jednotka 3	S	8
7. Úprava vnitřních povrchů	jednotka 3	C	3
7. Úprava vnitřních povrchů	jednotka 4	S	13
7. Úprava vnitřních povrchů	jednotka 5	S	15
7. Úprava vnitřních povrchů	jednotka 6	S	6
8. Úprava vnějších povrchů	standardní provedení, hrubší struktury obd. břizolitu, starší, lokálně po opravě následkem opadání, sokl bez obkladu	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné v malém rozsahu koupelen, záchodů a kuchyní	S	30
9. Vnitřní obklady keramické	jednotka 1	S	16
9. Vnitřní obklady keramické	jednotka 2	C	9
9. Vnitřní obklady keramické	jednotka 3	C	11
9. Vnitřní obklady keramické	jednotka 4	S	13
9. Vnitřní obklady keramické	jednotka 5	S	15
9. Vnitřní obklady keramické	jednotka 6	S	6
10. Schody	standardní, kámen, beton, opatřen nátěrem	S	100
11. Dveře	standard do obl. původní dřevěné zárubně nebo kovové	S	30
11. Dveře	jednotka 1	S	16
11. Dveře	jednotka 2	C	9
11. Dveře	jednotka 3	C	11
11. Dveře	jednotka 4	S	13
11. Dveře	jednotka 5	S	15
11. Dveře	jednotka 6	S	6
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná, dvojitá nebo špaletová, po výměně, kování špatné, nutné seřídít	S	30
13. Okna	jednotka 1	S	16
13. Okna	jednotka 2	N	9
13. Okna	jednotka 3	N	11
13. Okna	jednotka 4	S	13
13. Okna	jednotka 5	S	15
13. Okna	jednotka 6	S	6
14. Povrchy podlah	standardní a podstandardní podle bytů	S	30
14. Povrchy podlah	jednotka 1	S	16

14. Povrchy podlah	jednotka 2	P	9
14. Povrchy podlah	jednotka 3	P	11
14. Povrchy podlah	jednotka 4	S	13
14. Povrchy podlah	jednotka 5	S	15
14. Povrchy podlah	jednotka 6	S	6
15. Vytápění	různé, ústřední s kotlem na plyn, gamaty a bez vytápění 2.NP, nebo nefunkční	S	30
15. Vytápění	jednotka 1	S	16
15. Vytápění	jednotka 2	C	9
15. Vytápění	jednotka 3	C	11
15. Vytápění	jednotka 4	P	13
15. Vytápění	jednotka 5	S	15
15. Vytápění	jednotka 6	P	6
16. Elektroinstalace	různé provedení, standard i podstandard	S	50
16. Elektroinstalace	podstandard	P	50
17. Bleskosvod	ano zjištěn, jímací tyče, lávky u komína	S	100
18. Vnitřní vodovod	pozinkované a plast v různém rozsahu	S	30
18. Vnitřní vodovod	jednotka 1	S	16
18. Vnitřní vodovod	jednotka 2	C	9
18. Vnitřní vodovod	jednotka 3	C	11
18. Vnitřní vodovod	jednotka 4	S	13
18. Vnitřní vodovod	jednotka 5	S	15
18. Vnitřní vodovod	jednotka 6	S	6
19. Vnitřní kanalizace	litina a plast v různém rozsahu p výměněn	S	30
19. Vnitřní kanalizace	jednotka 1	S	16
19. Vnitřní kanalizace	jednotka 2	C	9
19. Vnitřní kanalizace	jednotka 3	C	11
19. Vnitřní kanalizace	jednotka 4	S	13
19. Vnitřní kanalizace	jednotka 5	S	15
19. Vnitřní kanalizace	jednotka 6	S	6
20. Vnitřní plynovod	svařovaný a šroubovaný v různém rozsahu částí	S	30
20. Vnitřní plynovod	jednotka 1	S	16
20. Vnitřní plynovod	jednotka 2	C	9
20. Vnitřní plynovod	jednotka 3	C	11
20. Vnitřní plynovod	jednotka 4	S	13
20. Vnitřní plynovod	jednotka 5	S	15
20. Vnitřní plynovod	jednotka 6	S	6
21. Ohřev teplé vody	kotle plyn, el, zásobník i malé průtok. ohřívače nad umyvadly	S	30
21. Ohřev teplé vody	jednotka 1	S	16
21. Ohřev teplé vody	jednotka 2	C	9
21. Ohřev teplé vody	jednotka 3	C	11
21. Ohřev teplé vody	jednotka 4	S	13
21. Ohřev teplé vody	jednotka 5	S	15
21. Ohřev teplé vody	jednotka 6	S	6

22. Vybavení kuchyní	standardní sporák, případně linka	C	30
22. Vybavení kuchyní	jednotka 1	S	16
22. Vybavení kuchyní	jednotka 2	C	9
22. Vybavení kuchyní	jednotka 3	C	11
22. Vybavení kuchyní	jednotka 4	S	13
22. Vybavení kuchyní	jednotka 5	S	15
22. Vybavení kuchyní	jednotka 6	S	6
23. Vnitřní hygienické vyb.	keramické ZP, vana smalt nebo plast, umyvadla, WC mísa, dřez, SK	P	30
23. Vnitřní hygienické vyb.	jednotka 1	S	16
23. Vnitřní hygienické vyb.	jednotka 2	C	9
23. Vnitřní hygienické vyb.	jednotka 3	C	11
23. Vnitřní hygienické vyb.	jednotka 4	S	13
23. Vnitřní hygienické vyb.	jednotka 5	S	15
23. Vnitřní hygienické vyb.	jednotka 6	S	6
24. Výtahy	nejsou	C	100
25. Ostatní	chybí nebo podstandard	P	30
25. Ostatní	jednotka 1	S	16
25. Ostatní	jednotka 2	C	9
25. Ostatní	jednotka 3	C	11
25. Ostatní	jednotka 4	S	13
25. Ostatní	jednotka 5	S	15
25. Ostatní	jednotka 6	S	6
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### 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	30	1,00	2,07
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	16	1,00	1,10
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	9	1,00	0,62
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	8	1,00	0,55
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,90	3	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	13	1,00	0,90
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	15	1,00	1,04
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	6	1,00	0,41
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	30	1,00	0,63
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	16	1,00	0,34
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	9	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	11	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	13	1,00	0,27
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	15	1,00	0,32
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	6	1,00	0,13

10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	30	1,00	0,96
11. Dveře	S	3,20	16	1,00	0,51
11. Dveře	C	3,20	9	0,00	0,00
11. Dveře	C	3,20	11	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	13	1,00	0,42
11. Dveře	S	3,20	15	1,00	0,48
11. Dveře	S	3,20	6	1,00	0,19
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	30	1,00	1,62
13. Okna	S	5,40	16	1,00	0,86
13. Okna	N	5,40	9	1,54	0,75
13. Okna	N	5,40	11	1,54	0,91
13. Okna	S	5,40	13	1,00	0,70
13. Okna	S	5,40	15	1,00	0,81
13. Okna	S	5,40	6	1,00	0,32
14. Povrchy podlah	S	3,10	30	1,00	0,93
14. Povrchy podlah	S	3,10	16	1,00	0,50
14. Povrchy podlah	P	3,10	9	0,46	0,13
14. Povrchy podlah	P	3,10	11	0,46	0,16
14. Povrchy podlah	S	3,10	13	1,00	0,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	15	1,00	0,47
14. Povrchy podlah	S	3,10	6	1,00	0,19
15. Vytápění	S	4,70	30	1,00	1,41
15. Vytápění	S	4,70	16	1,00	0,75
15. Vytápění	C	4,70	9	0,00	0,00
15. Vytápění	C	4,70	11	0,00	0,00
15. Vytápění	P	4,70	13	0,46	0,28
15. Vytápění	S	4,70	15	1,00	0,71
15. Vytápění	P	4,70	6	0,46	0,13
16. Elektroinstalace	S	5,20	50	1,00	2,60
16. Elektroinstalace	P	5,20	50	0,46	1,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	30	1,00	0,99
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	16	1,00	0,53
18. Vnitřní vodovod	C	3,30	9	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	3,30	11	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	13	1,00	0,43
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	15	1,00	0,50
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	6	1,00	0,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	30	1,00	0,96
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	16	1,00	0,51
19. Vnitřní kanalizace	C	3,20	9	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,20	11	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	13	1,00	0,42
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	15	1,00	0,48
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	6	1,00	0,19
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	30	1,00	0,12
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	16	1,00	0,06
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	9	0,00	0,00

20. Vnitřní plynovod	C	0,40	11	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	13	1,00	0,05
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	15	1,00	0,06
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	6	1,00	0,02
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	30	1,00	0,63
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	16	1,00	0,34
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	9	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	11	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	13	1,00	0,27
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	15	1,00	0,32
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	6	1,00	0,13
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	30	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	16	1,00	0,29
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	9	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	11	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	13	1,00	0,23
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	15	1,00	0,27
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	6	1,00	0,11
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	3,80	30	0,46	0,52
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	16	1,00	0,61
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	9	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	11	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	13	1,00	0,49
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	15	1,00	0,57
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	6	1,00	0,23
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	P	5,60	30	0,46	0,77
25. Ostatní	S	5,60	16	1,00	0,90
25. Ostatní	C	5,60	9	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	11	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	13	1,00	0,73
25. Ostatní	S	5,60	15	1,00	0,84
25. Ostatní	S	5,60	6	1,00	0,34
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 85,54  
Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **0,8553**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9540
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9344
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8553
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 924,73</b>

**Plná cena:** 2 702,49 m<sup>3</sup> \* 3 924,73 Kč/m<sup>3</sup> = **10 606 543,58 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků



Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 80 / 100 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 80,0 \% / 100)$

\* 0,200

**Bytový dům č.p. 136, Litoměřická 35 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

= 2 121 308,72 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

\* 1 148 / 3 974

**Bytový dům č.p. 136, Litoměřická 35 - zjištěná cena**

= 612 798,79 Kč

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

### 2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Venkovní úpravy jsou malého rozsahu, pouze přípojky na veřejné sítě, předložené schody k zadnímu vstupu, obrubníky kolem záhonu a okapní plochy domu, venkovní prosvětlovací a manipulační šachta ke sklepnímu otvoru ze zadní strany domu, zpevněné plochy podél boční stěny domu a za domem, sypané kamenivem, případně broušenou živicí; bez oplocení kolem domu. Bez trvalých porostů k ocenění na pozemku pouze zastavěné plochy, která jen málo přesahuje půdorys domu.

Porosty jsou součástí pozemku p.č. 488/2 a 487 k.ú. Děčín-Staré Město, ostatní plocha, veřejná zeleň v majetku obce

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

#### Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Bytový dům č.p. 136, Litoměřická 35	612 798,79 Kč
Celkem	612 798,79 Kč

#### Ocenění:

Výchozí celková cena staveb

612 798,79

3,50 % z ceny staveb

\* 0,0350

**Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena**

= 21 447,96 Kč

## 3. Hodnota pozemků

### 3.1. Ocenění pozemků pro věcnou hodnotu

Porovnávací metoda

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	488/1	688	590,00	1 148 / 3 974	117 261
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>688</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>117 261</b>

## 4. Porovnávací hodnota

### 4.1. Bytový dům, Děčín III-Staré Město, č.p. 136, ul. Litoměřická 35

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	407,90 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Bytový dům 001 nebo objekt bydlení</b>			
<b>Lokalita:</b>	Bytový dům, Litoměřická, Děčín III-Staré Město			
<b>Popis:</b>	Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti.			
<b>Užitná plocha:</b>	474,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce zdroje ceny, nabídka RK		0,85		Zdroj: Nabídka RK
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha a lokalita		1,00		
K4 Provedení a vybavení, napojení na sítě a komunikaci		1,00		
K5 Celkový stavebně technický stav		1,00		
K6 Vliv pozemku a příslušenství		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
K8 Jiné vlastnosti nemovité věci		1,00		
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. Kc</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
3 699 000	474,00	7 804	0,85	<b>6 633</b>

<b>Název:</b>	<b>Bytový dům 002 nebo objekt bydlení</b>			
<b>Lokalita:</b>	Bytový dům, Malšovice, Javory, okr. Děčín			
<b>Popis:</b>	Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti.			
<b>Užitná plocha:</b>	645,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce zdroje ceny, nabídka RK		0,85		Zdroj: Nabídka RK
K2 Velikosti objektu		1,10		
K3 Poloha a lokalita		1,25		
K4 Provedení a vybavení, napojení na sítě a komunikaci		1,15		
K5 Celkový stavebně technický stav		1,10		
K6 Vliv pozemku a příslušenství		0,95		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
K8 Jiné vlastnosti nemovité věci		1,10		
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. Kc</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
2 695 000	645,00	4 178	1,54	<b>6 434</b>

<b>Název:</b>	<b>Bytový dům 003 nebo objekt bydlení</b>			
<b>Lokalita:</b>	Bytový dům, Čs. Mládeže, Děčín Podmokly			
<b>Popis:</b>	Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty			

odlišnosti.

**Užitná plocha:** 568,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce zdroje ceny, nabídka RK	0,85	Zdroj: Nabídka RK
K2 Velikosti objektu	1,05	
K3 Poloha a lokalita	0,90	
K4 Provedení a vybavení, napojení na sítě a komunikaci	1,00	
K5 Celkový stavebně technický stav	0,95	
K6 Vliv pozemku a příslušenství	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
K8 Jiné vlastnosti nemovité věci	1,00	

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
5 995 000	568,00	10 555	0,76	<b>8 022</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	6 434 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 030 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	8 022 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	<b>7 030 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	407,90 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>	<b>2 867 537</b>
Spoluvlastnický podíl 1148/3974	
	* 1 148,00 / 3 974,00 = 828 367,51
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>828 368 Kč</b>

## Určení obvyklé ceny dle dosažených cenových údajů z KN, sjednané realizované ceny

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Bytový dům, Děčín III-Staré Město, č.p. 136, ul. Litoměřická 35

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>
<b>Užitná plocha:</b> 407,90 m <sup>2</sup>

**Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>Bytový dům 001 nebo objekt bydlení</b>
<b>Lokalita:</b>	Děčín III-Staré Město, č.p. 172, Přemyslova ul. 12
<b>Popis:</b>	Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti v případě nabídkových cen redukovaných pramenem, zdrojem ceny- tržní hodnota. U skutečně sjednaných cen bez redukce ceny realizace, údaje získané z cenových podkl. a dálkového přístupu KN s označením čísla řízení o provedeném vkladu - obvyklá cena.
<b>Užitná plocha:</b>	297,00 m <sup>2</sup>

<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce zdroje ceny, realizováno=1,00			1,00	Zdroj: Realizováno
K2 Velikosti objektu			0,80	26.01.2018 pod V-
K3 Poloha a lokalita			0,90	376/2018-502
K4 Provedení a vybavení, napojení na sítě a komunikaci			1,00	
K5 Celkový stavebně technický stav			1,15	
K6 Vliv pozemku a příslušenství			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,15	
K8 Úprava dle data realizace			1,21	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 375 000	297,00	4 630	1,15	5 325

<b>Název:</b>	<b>Bytový dům 002 nebo objekt bydlení</b>			
<b>Lokalita:</b>	Děčín III-Staré Město, č.p. 287, ul. Žerotínova 32			
<b>Popis:</b>	Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti v případě nabídkových cen redukováných pramenem, zdrojem ceny- tržní hodnota. U skutečně sjednaných cen bez redukce ceny realizace, údaje získané z cenových podkl. a dálkového přístupu KN s označením čísla řízení o provedeném vkladu - obvyklá cena.			
<b>Užitná plocha:</b>	172,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce zdroje ceny, realizováno=1,00			1,00	Zdroj: Realizováno
K2 Velikosti objektu			0,80	29.07.2020 pod V-
K3 Poloha a lokalita			0,85	3077/2020-502
K4 Provedení a vybavení, napojení na sítě a komunikaci			1,00	
K5 Celkový stavebně technický stav			1,05	
K6 Vliv pozemku a příslušenství			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
K8 Úprava dle data realizace			1,07	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 000 000	172,00	11 628	0,76	8 837

<b>Název:</b>	<b>Bytový dům 003 nebo objekt bydlení</b>			
<b>Lokalita:</b>	Děčín III-Staré Město, č.p. 396, ul. Roudnická 7			
<b>Popis:</b>	Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti v případě nabídkových cen redukováných pramenem, zdrojem ceny- tržní hodnota. U skutečně sjednaných cen bez redukce ceny realizace, údaje získané z cenových podkl. a dálkového přístupu KN s označením čísla řízení o provedeném vkladu - obvyklá cena.			
<b>Užitná plocha:</b>	486,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce zdroje ceny, realizováno=1,00			1,00	Zdroj: Realizováno

K2 Velikosti objektu	1,05	23.01.2019 pod V-
K3 Poloha a lokalita	0,90	296/2019-502
K4 Provedení a vybavení, napojení na sítě a komunikaci	1,00	
K5 Celkový stavebně technický stav	0,90	
K6 Vliv pozemku a příslušenství	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
K8 Úprava dle data realizace	1,14	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>
3 600 000	486,00	7 407
		<b>Celkový koef.</b>
		Kc
		0,97
		<b>Upravená j. cena</b>
		[Kč/m <sup>2</sup> ]
		<b>7 185</b>

<b>Název:</b>	<b>Bytový dům 004 nebo objekt bydlení</b>			
<b>Lokalita:</b>	Děčín III-Staré Město, č.p. 397, ul. Kladenská 96			
<b>Popis:</b>	Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti v případě nabídkových cen redukováných pramenem, zdrojem ceny- tržní hodnota. U skutečně sjednaných cen bez redukce ceny realizace, údaje získané z cenových podkl. a dálkového přístupu KN s označením čísla řízení o provedeném vkladu - obvyklá cena.			
<b>Užitná plocha:</b>	493,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce zdroje ceny, realizováno=1,00	1,00	Zdroj: Realizováno		
K2 Velikosti objektu	1,05	17.09.2018 pod V-		
K3 Poloha a lokalita	0,90	4275/2018-502		
K4 Provedení a vybavení, napojení na sítě a komunikaci	1,00			
K5 Celkový stavebně technický stav	0,90			
K6 Vliv pozemku a příslušenství	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
K8 Úprava dle data realizace	1,21			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 750 000	493,00	5 578	1,03	<b>5 745</b>

<b>Název:</b>	<b>Bytový dům 005 nebo objekt bydlení</b>			
<b>Lokalita:</b>	Děčín III-Staré Město, č.p. 253, Kladenská ul. 34			
<b>Popis:</b>	Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti v případě nabídkových cen redukováných pramenem, zdrojem ceny- tržní hodnota. U skutečně sjednaných cen bez redukce ceny realizace, údaje získané z cenových podkl. a dálkového přístupu KN s označením čísla řízení o provedeném vkladu - obvyklá cena.			
<b>Užitná plocha:</b>	489,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce zdroje ceny, realizováno=1,00	1,00	Zdroj: Realizováno		
K2 Velikosti objektu	1,05	17.09.2018 pod V-		
K3 Poloha a lokalita	0,90	4276/2018-502		

K4 Provedení a vybavení, napojení na sítě a komunikaci	1,00			
K5 Celkový stavebně technický stav	0,90			
K6 Vliv pozemku a příslušenství	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
K8 Úprava dle data realizace	1,21			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. Kc</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
2 750 000	489,00	5 624	1,03	5 793

<b>Název:</b>	<b>Bytový dům 006 nebo objekt bydlení</b>			
<b>Lokalita:</b>	Děčín III-Staré Město, č.p. 96, ul. Litoměřická 134			
<b>Popis:</b>	Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti v případě nabídkových cen redukováných pramenem, zdrojem ceny- tržní hodnota. U skutečně sjednaných cen bez redukce ceny realizace, údaje získané z cenových podkl. a dálkového přístupu KN s označením čísla řízení o provedeném vkladu - obvyklá cena.			
<b>Užitná plocha:</b>	202,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce zdroje ceny, realizováno=1,00	1,00			Zdroj: Realizováno
K2 Velikosti objektu	0,80			13.04.2021 pod V-
K3 Poloha a lokalita	1,05			1723/2021-502
K4 Provedení a vybavení, napojení na sítě a komunikaci	1,00			
K5 Celkový stavebně technický stav	1,10			
K6 Vliv pozemku a příslušenství	0,80			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,20			
K8 Úprava dle data realizace	1,00			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. Kc</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
1 570 000	202,00	7 772	0,89	6 917

<b>Název:</b>	<b>Bytový dům 007 nebo objekt bydlení</b>			
<b>Lokalita:</b>	Děčín III-Staré Město, č.p. 13, ul. Litoměřická 114			
<b>Popis:</b>	Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti v případě nabídkových cen redukováných pramenem, zdrojem ceny- tržní hodnota. U skutečně sjednaných cen bez redukce ceny realizace, údaje získané z cenových podkl. a dálkového přístupu KN s označením čísla řízení o provedeném vkladu - obvyklá cena.			
<b>Užitná plocha:</b>	475,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce zdroje ceny, realizováno=1,00	1,00			Zdroj: Realizováno
K2 Velikosti objektu	1,05			31.01.2019 pod V-
K3 Poloha a lokalita	1,00			444/2019-502
K4 Provedení a vybavení, napojení na sítě a komunikaci	1,00			
K5 Celkový stavebně technický stav	1,05			

K6 Vliv pozemku a příslušenství			0,80	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
K8 Úprava dle data realizace			1,14	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 452 050	475,00	7 267	1,01	<b>7 340</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	5 325 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 735 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	8 837 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>6 735 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	407,90 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>	<b>2 747 207</b>
Spoluvlastnický podíl 1148/3974	
	* 1 148,00 / 3 974,00 =
	793 606,71
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>793 607 Kč</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytový dům č.p. 136, Litoměřická 35, podíl 1148/3974	634 308,- Kč
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem, podíl	22 200,80 Kč
3. Pozemek zast. plochy č.p. 488/1, k.ú. Děčín III-Staré Město, podíl	117 263,20 Kč
	<b>773 772,- Kč</b>

**Výsledná cena - celkem:** **773 772,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **773 770,- Kč**

slovy: Sedmsetšedesátřitisícdmsetšedesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu podílu 1148/3974**

**773 770 Kč**

slovy: Sedmsetšedesátřitisícdmsetšedesát Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

**Určení tržní ceny dle porovnávací metody z nabídkových cen RK a dalších způsobů ocenění, nákladová, věcná hodnota, v případě možných nájmu i hodnota výnosová**

#### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytový dům č.p. 136, Litoměřická 35	612 798,80 Kč
<b>2. Věcná hodnota ostatních staveb</b>	
2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	21 448,- Kč
<b>3. Hodnota pozemků</b>	
3.1. Ocenění pozemků pro věcnou hodnotu	117 261,- Kč
<b>4. Porovnávací hodnota</b>	
4.1. Bytový dům, Děčín III-Staré Město, č.p. 136, ul. Litoměřická 35	828 367,50 Kč

### **Určení obvyklé ceny dle dosažených cenových údajů z KN, sjednané realizované ceny**

#### **1. Porovnávací hodnota**

1.1. Bytový dům, Děčín III-Staré Město, č.p. 136, ul. Litoměřická 35	793 606,70 Kč
--	---------------

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>828 370/793 610 Kč</b>
<b>tržní/obvyklá podílu</b>	
<b>1148/3974</b>	
<b>Věcná hodnota podílu</b>	<b>751 508 Kč</b>
<b>1148/3974</b>	
<b>z toho hodnota pozemku</b>	<b>117 261 Kč</b>

### **Silné stránky**

Bytový dům v rozšířené části obce s menšími byty ve větším počtu, po částečné rekonstrukci i k úpravě dalších (2,3). Nebytový prostor v přízemí se samostatným vstupem lze využít víceúčelově. Dům má rozvojové vlastnosti, je možné ho prohlášením vlastníka rozdělit na jednotlivé byty a rozprodat do osobního vlastnictví.

### **Slabé stránky**

Zhoršený stavebně technický stav. Na tento stav mělo vliv i podílové spoluvlastnictví fyzické osoby a obce. Stav střechy a obvodového pláště domu.

Hluk a prach z dopravy při Litoměřické ulici, výjezd na větší čtvrť Boletice n/L, dále Střekov-UL a Litoměřice, města na pravém břehu Labe.

<b>Obvyklá cena podílu 1148/3974 určená</b>
<b>790 000 Kč</b>
slovy: Sedmsetdevadesát tisíc Kč



## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Obvyklou cenu nemovité věci objektu bydlení s dalšími pozemky, **podílu ve výši 1148/3948** v jednotném funkčním celku určí ve výši **790.000,- Kč**, hodnota zjištěná porovnáním z dosažených cenových údajů z KN v blízkém okolí ze srovnatelných předmětů nemovitých věcí obdobného charakteru a typu, účelu využití.

Při ocenění z údajů o obdobných nemovitých věcech, porovnáním mezi nabízenými nemovitostmi domu RK a databáze znalce a jiných informací zjištěna obdobná hodnota, určená tržní hodnota.

Cena zjištěná vzhledem k tvorbě ceny, určených hodnot na základě statistických dat a údajů zpracovatele oceňovací vyhlášky pro stanovení jednotkové ceny stavby a pozemku je jiná, mírně nižší, nelze ji prohlásit za cenu obvyklou. Cena je použitelná především pro daňové účely, daň z příjmu prodávajícího v případě převodu v kratším termínu od nabytí nemovité věci než je stanovené zákonnými podmínkami.

Věcná hodnota je v odpovídající výši, odvozena nákladovým způsobem z ceny administrativní, hodnota na znovu pořízení nemovité věci, snížené o přiměřené opotřebení.

### 5.2. Kontrola postupu

Provedeno šetření v okolí nemovité věci, pořízena fotodokumentace. Zjištěny obdobné nemovité věci v nabídce RK. Obvyklá cena stanovená s použitím cenových údajů o dosažených cenách v KN dle postupů zákona a oceňovací vyhlášky.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znalce je pro potřeby řízení o zrušení spoluvlastnictví, vypořádání podílu k části stavby v podílovém spoluvlastnictví, 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°46'15.85"N, 14°12'49.54"E

DEC 50.771068527, 14.213762262

### 6.2. Odpověď

**OBVYKLÁ CENA**

**URČENÁ PODÍLU**

**1148/3974**

**790 000 Kč**

slovy: Sedmsetdevadesáttisíc Kč

Obvyklou cenu podílu na nemovité věci bytového domu, spoluvlastnického podílu ve výši 1148/3974 určuji ve výši 790.000,- Kč, hodnotu zjištěnou porovnáním z údajů o dosažených cenách v katastru nemovitostí.

### 6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nejsou mi známy podmínky ani případné skutečnosti snižující přesnost obvyklé ceny, nebo mi nebyly při zadání sděleny.

# SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

---

Kopie výpisu z katastru LV č.1943, k.ú. Děčín - Staré Město, Děčín III-Staré Město	2
Kopie katastrální mapy k.ú. Děčín - Staré Město	2
Ortomapa, příp. povodňová mapa, ÚP	2
Fotomapa oblasti	3
Situace na mapě obce	3
Fotodokumentace z předchozího šetření 2012	5
Fotodokumentace z místního šetření 28.6.2021	7
Výkresy podlaží	7
Cenové údaje o dosažených cenách, sjednané z KN pro určení obvyklé ceny	2
Srovnatelné nemovité věci bytových domů, objektů bydlení pro tržní hodnotu	3
Stanovisko stavebního úřadu k stavu bytů bytového domu č.p. 136, ul. Litoměřická 35	2

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

K ocenění nebylo potřeba přibrat konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek nebo speciálních, zvláštních vlastností nemovitosti pozemku s domem

## **Odměna nebo náhrada nákladů**

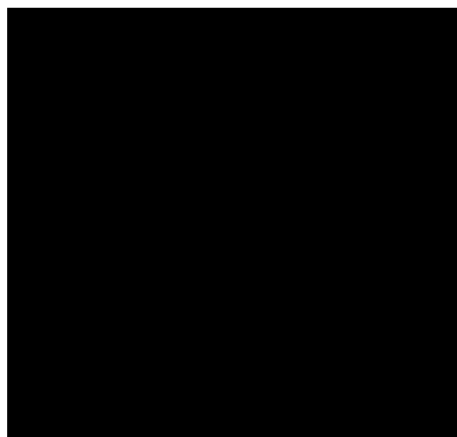
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1237/2021.

## **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 číslem 1237-047/2021 evidence posudků.

V Děčíně 29.6.2021



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.7.

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## č: 1237-047/2021

počet stran A4 v příloze:

---

Kopie výpisu z katastru LV č.1943, k.ú. Děčín - Staré Město, Děčín III-Staré Město	2
Kopie katastrální mapy k.ú. Děčín - Staré Město	2
Ortomapa, příp. povodňová mapa, ÚP	2
Fotomapa oblasti	3
Situace na mapě obce	3
Fotodokumentace z předchozího šetření 2012	5
Fotodokumentace z místního šetření 28.6.2021	7
Výkresy podlaží	7
Cenové údaje o dosažených cenách, sjednané z KN pro určení obvyklé ceny	2
Srovnatelné nemovité věci bytových domů, objektů bydlení pro tržní hodnotu	3
Stanovisko stavebního úřadu k stavu bytů bytového domu č.p. 136, ul. Litoměřická 35	2


## Kopie výpisu z katastru LV č. 1943

### Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	1943
Katastrální území:	<a href="#">Děčín-Staré Město [625035]</a>

Zobrazení v mapě

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
	2826/3974
Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/5, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín	1148/3974

### Pozemky

Parcelní číslo
<a href="#">488/1; součástí pozemku je stavba</a>

### Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

### Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

### Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 18.06.2021 13:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">488/1</a>
Obec:	<a href="#">Děčín [562335]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Děčín-Staré Město [625035]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1943</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	688
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Děčín III-Staré Město [407241]</a> ; č. p. 136; bytový dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">488/1</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 136</a>
Ulice:	<a href="#">Litoměřická</a>
Adresní místa:	<a href="#">Litoměřická 136/35</a>

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
<div style="background-color: black; width: 100%; height: 1em;"></div>	2826/3974
Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/5, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín	1148/3974

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

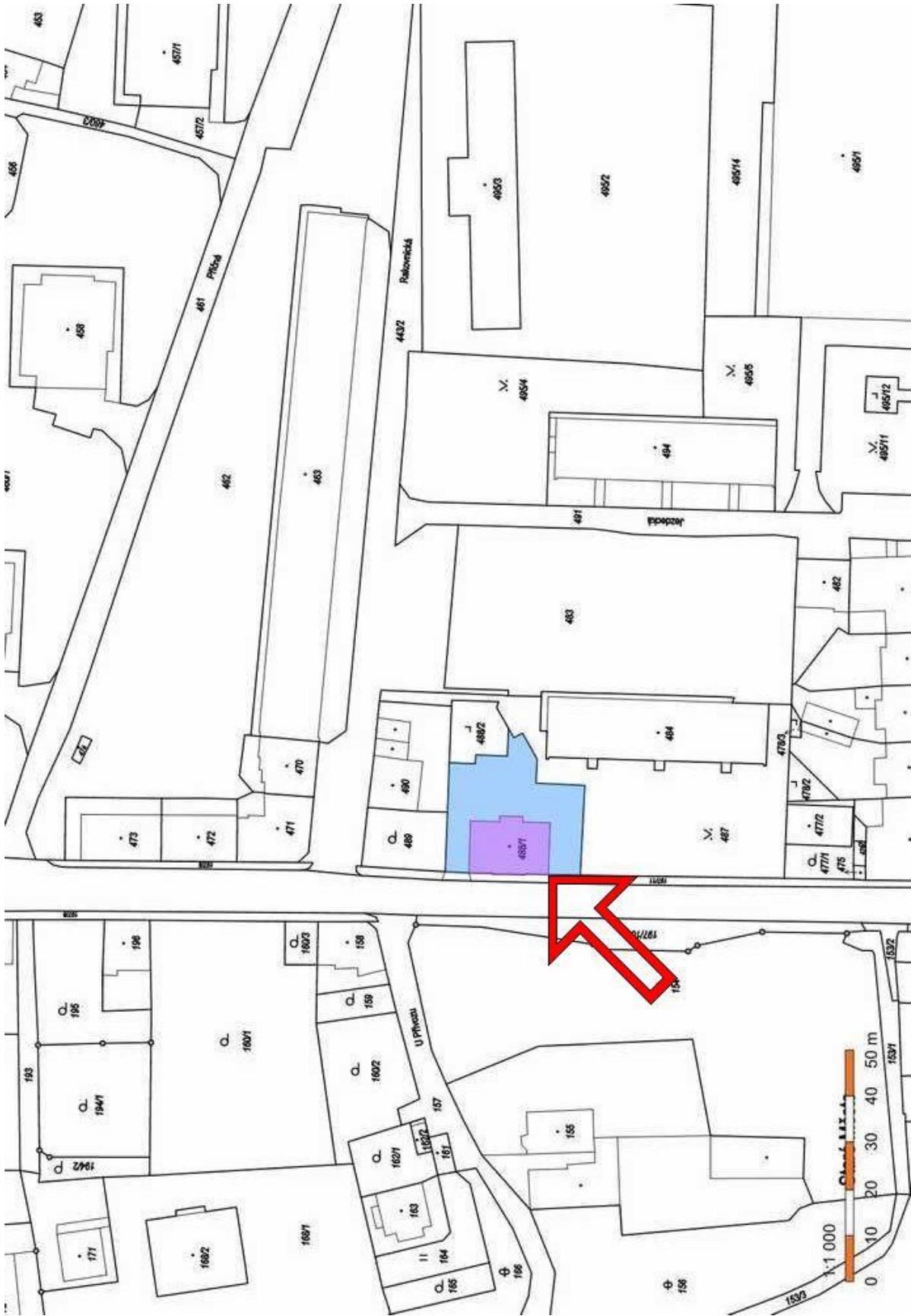
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 18.06.2021 13:00.

Kopie katastrální mapy









## Ortomapa, povodňová mapa



### Zpráva o nebezpečí povodně



Parcela	Kraj: Ústecký kraj Okres: Děčín Obec: Děčín	Katastrální území: Děčín-Staré Město Parcela: 488/1 Typ parcely: Pozemková
---------	---	--

#### Riziková zóna pro vybranou parcelu

**Zóna 1** zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

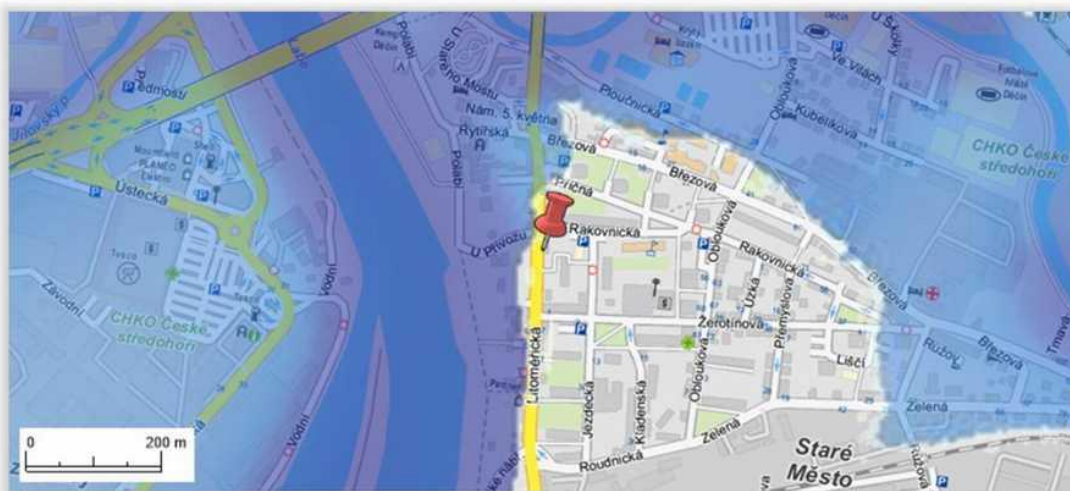
#### Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -746945 Y: -965673

Souřadnice GPS: N: 50°46'15,73" E: 14°12'49,5"

Kód parcely 1328676502 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod



#### Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

- Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR  
Kód parcely - předávací kód parcely dle registru RÚIAN

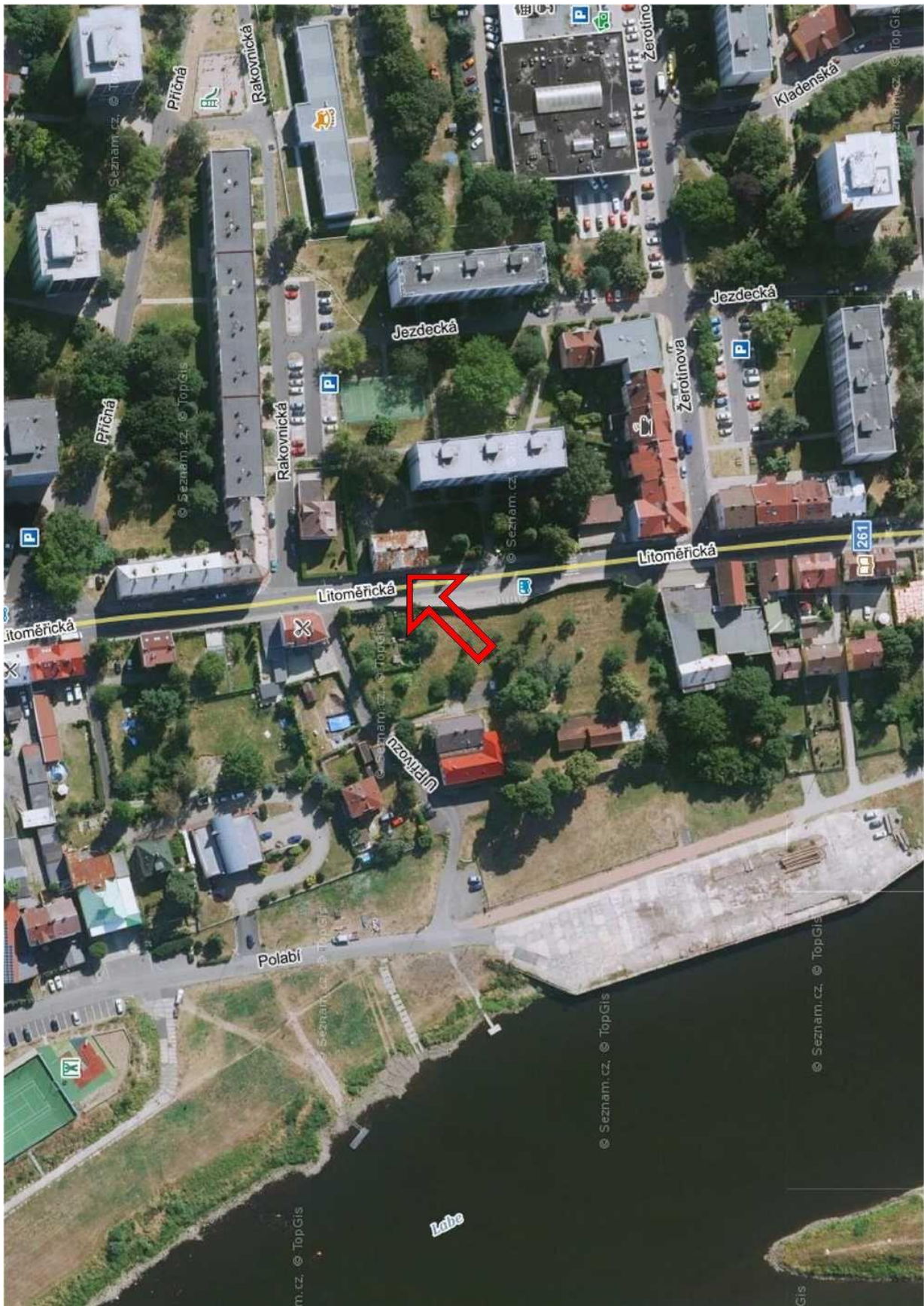
Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na [www.intermap.cz](http://www.intermap.cz).

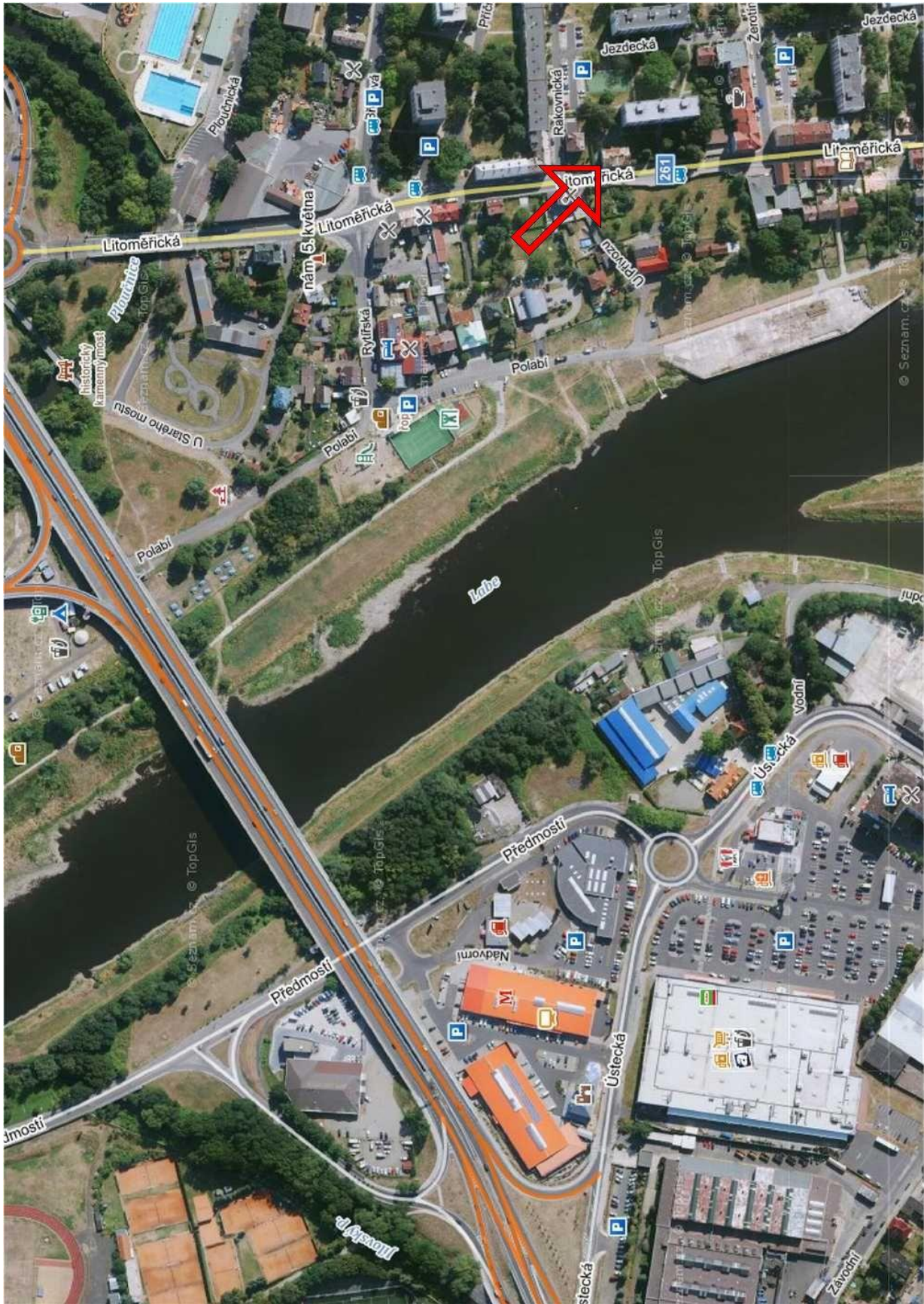


Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Podmínky užívání a zásady ochrany osobních údajů – úplné znění ke stažení [zde](#).

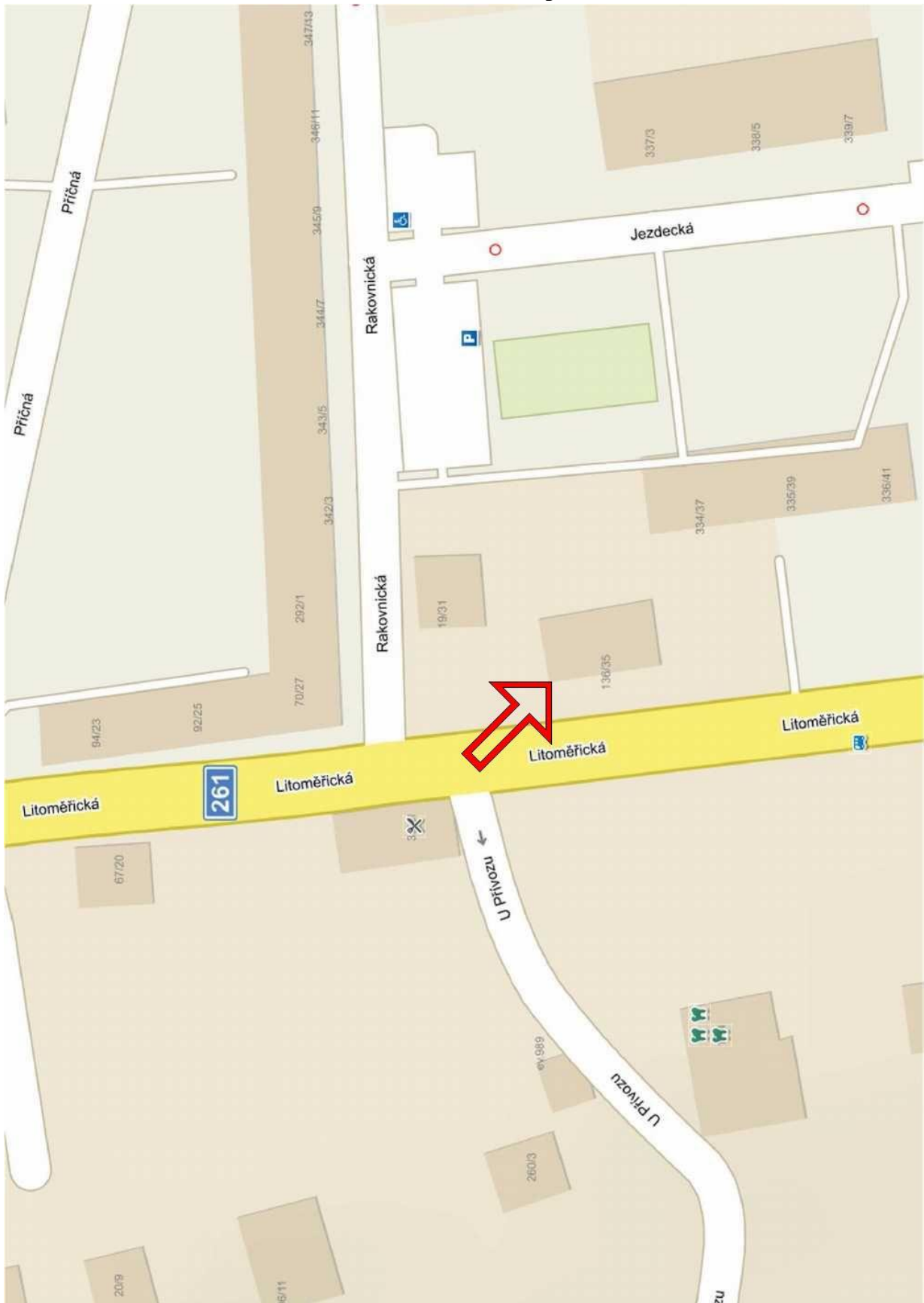
# Fotomapa oblasti

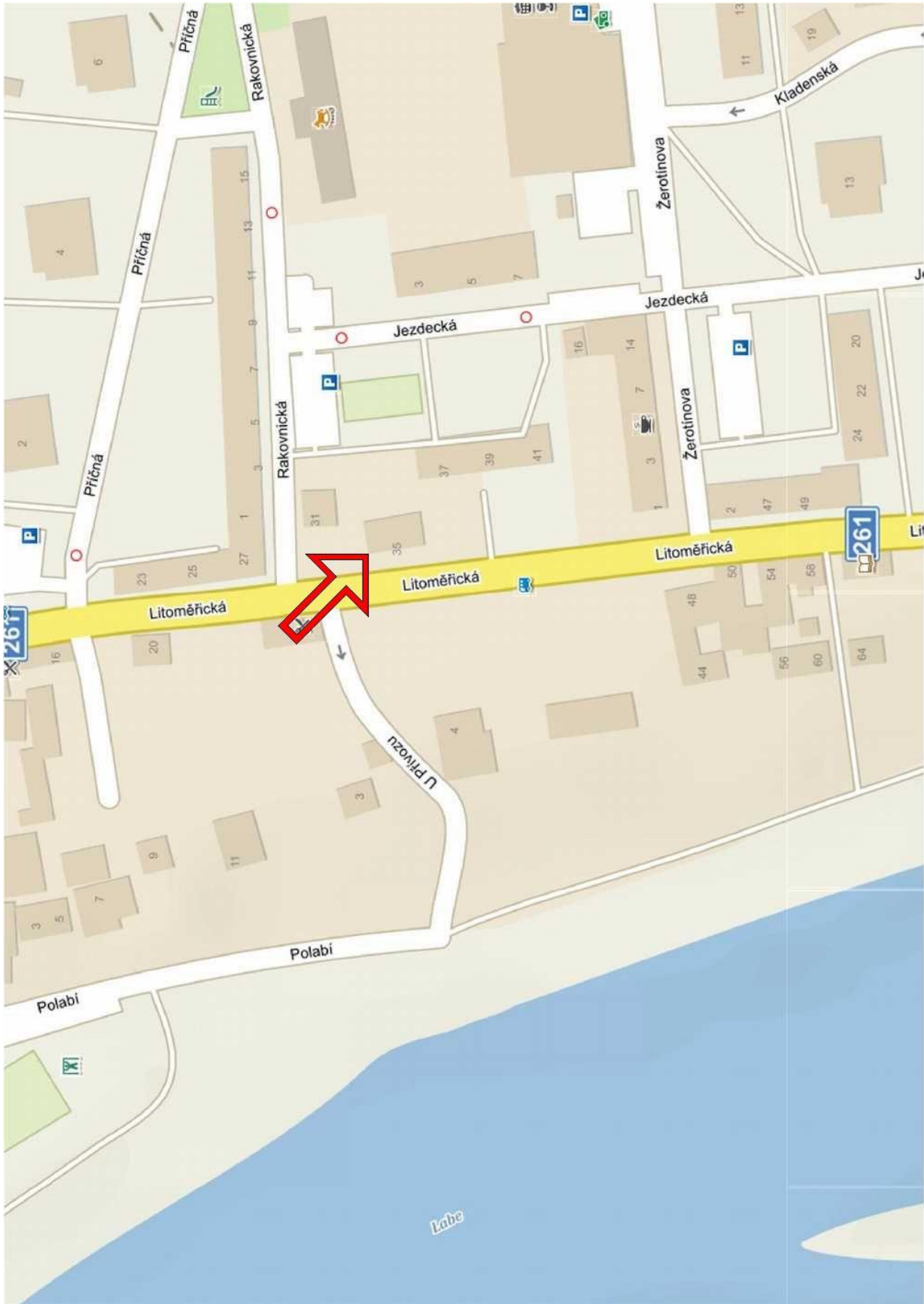




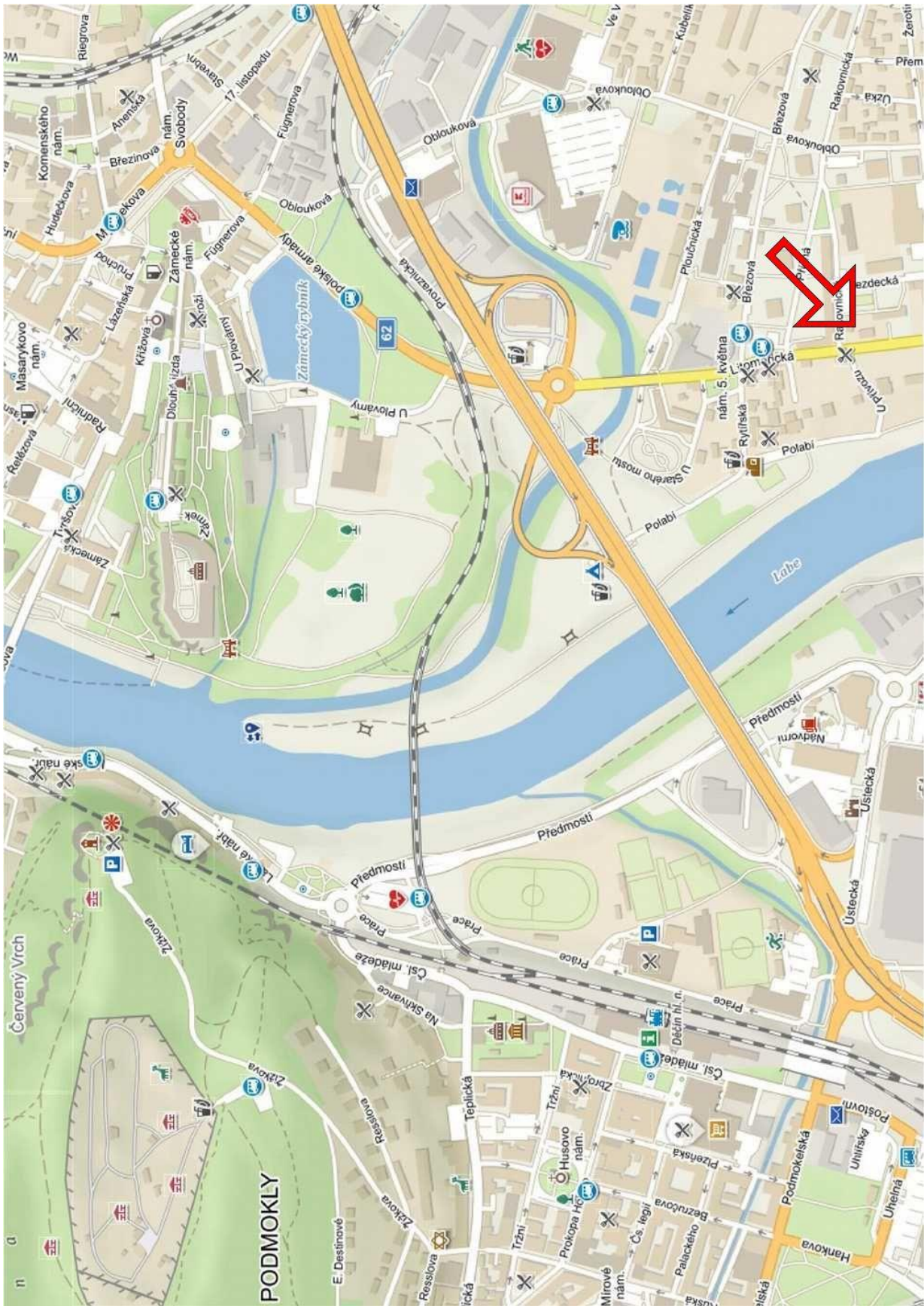


### Situace umístění na mapě obce





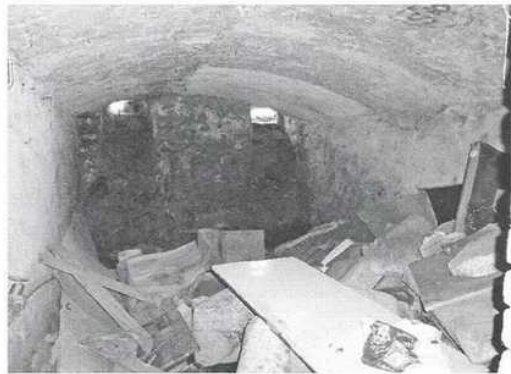


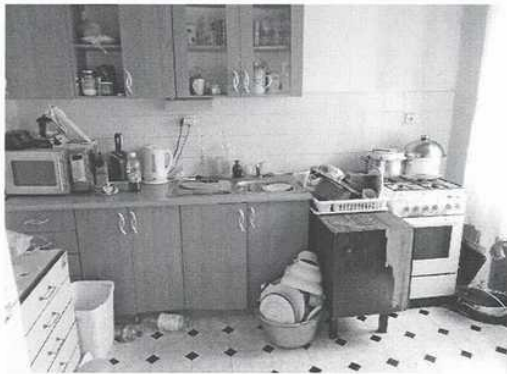


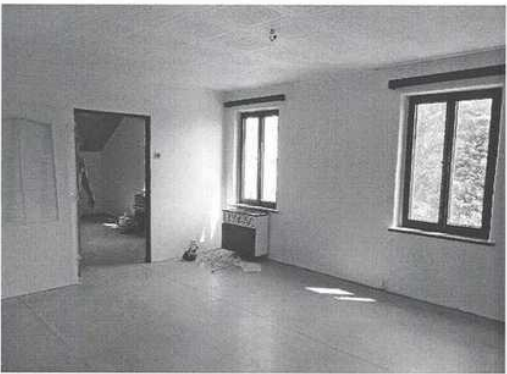
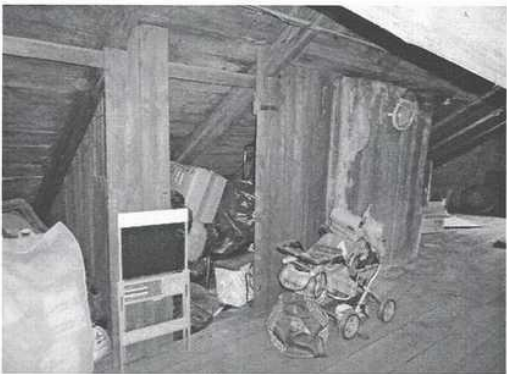
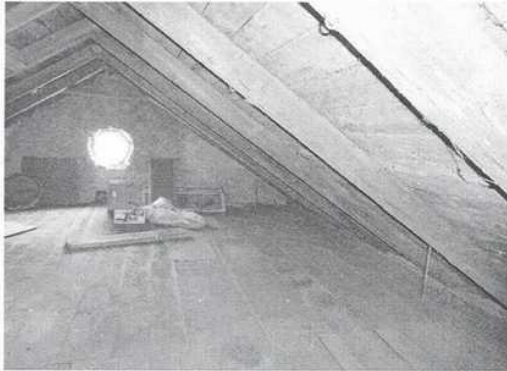
Fotodokumentace z roku 2012, před další úpravou











Fotodokumentace z 06/2021









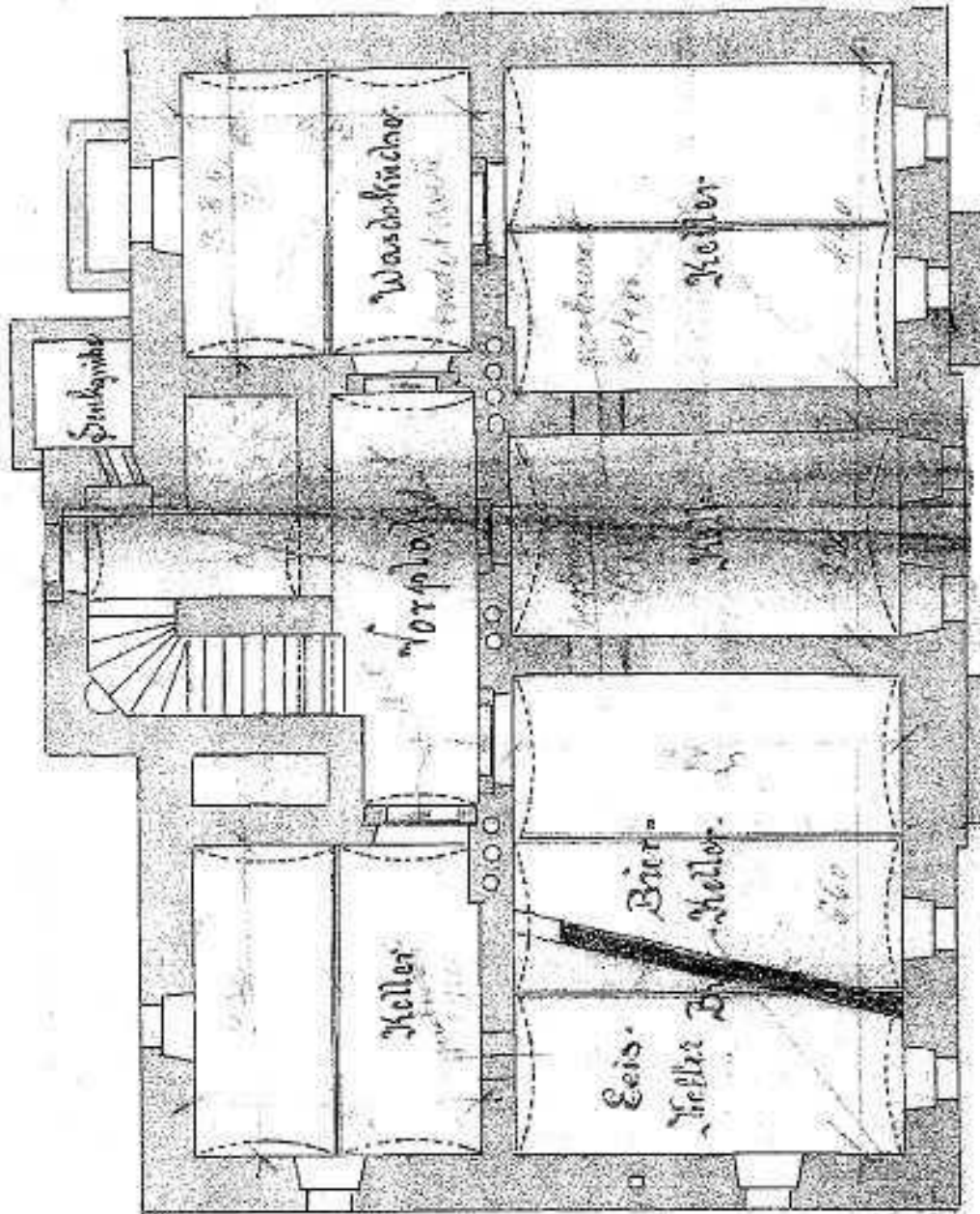






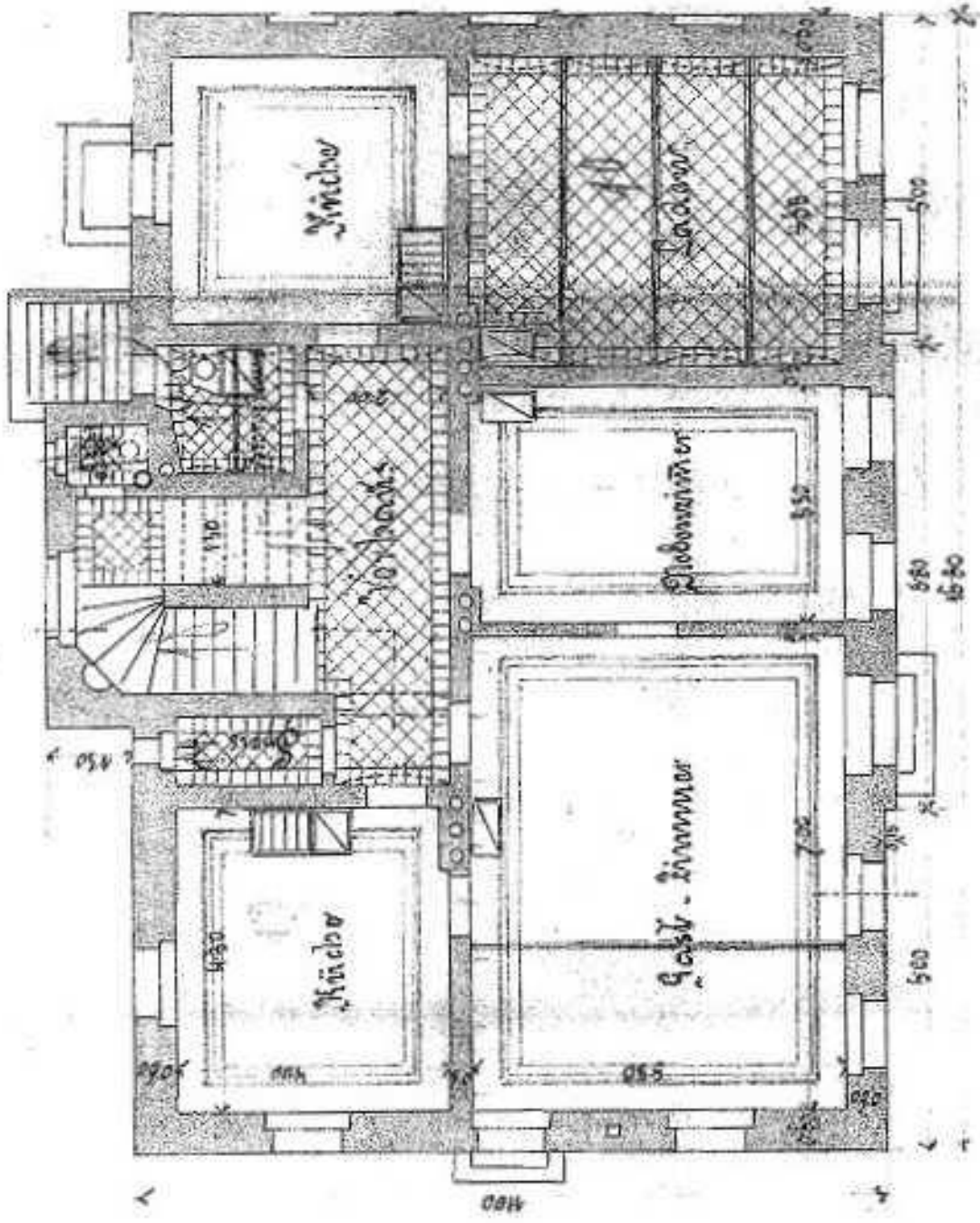


1.PP-suterén



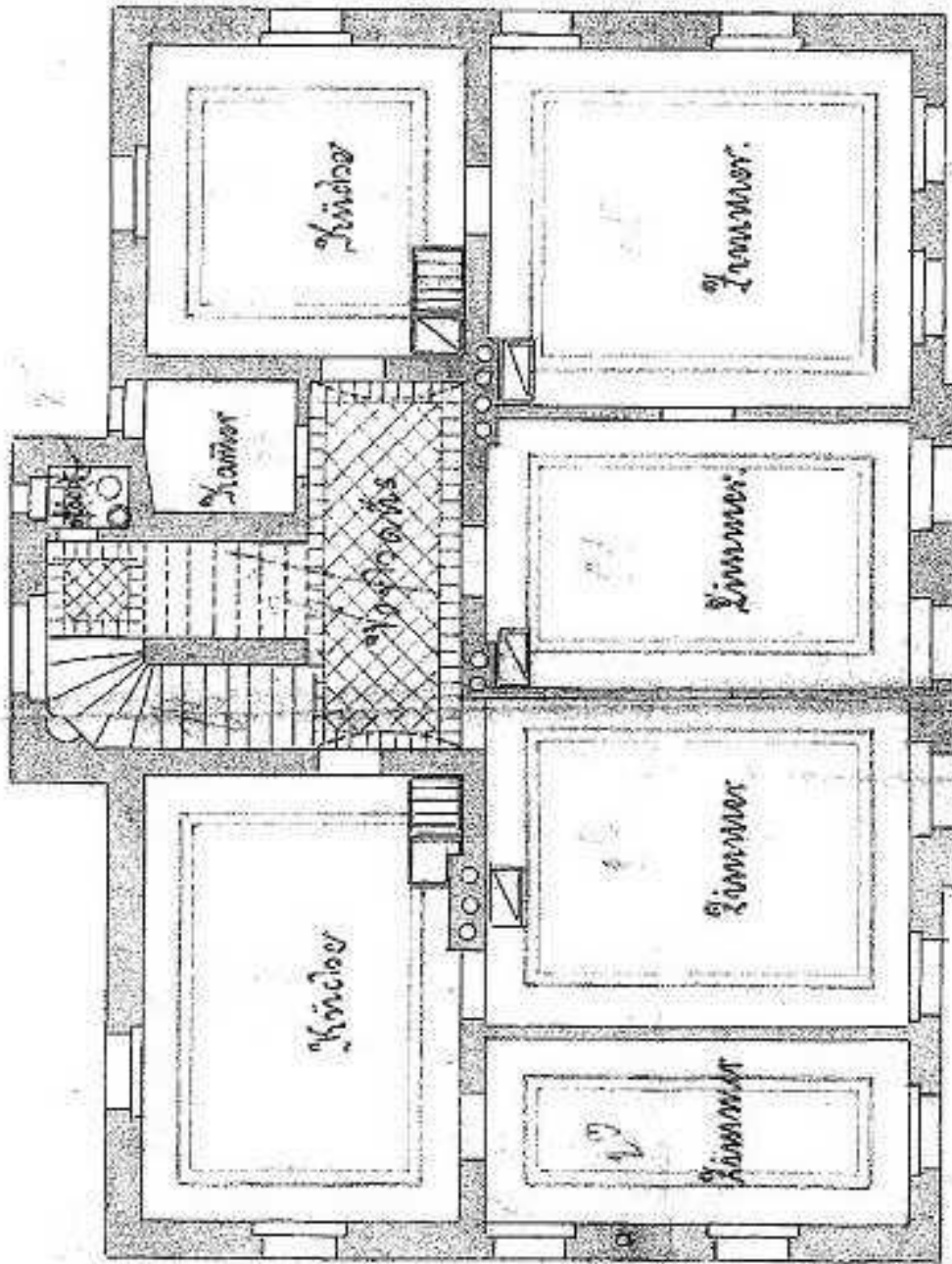
Sonstiges

1.NP - přízemí



*Pachon.*

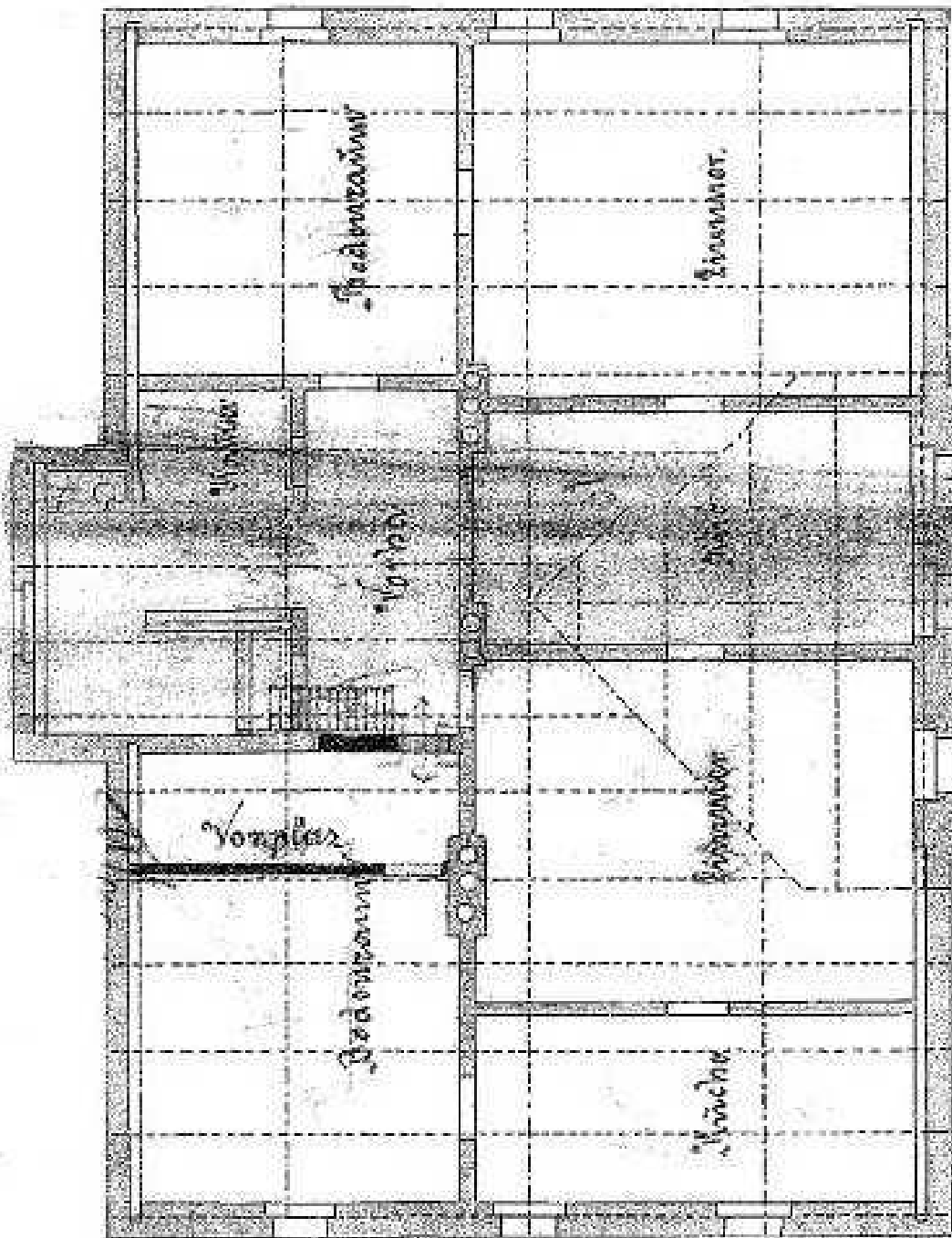
2.NP - patro



1. Stock.

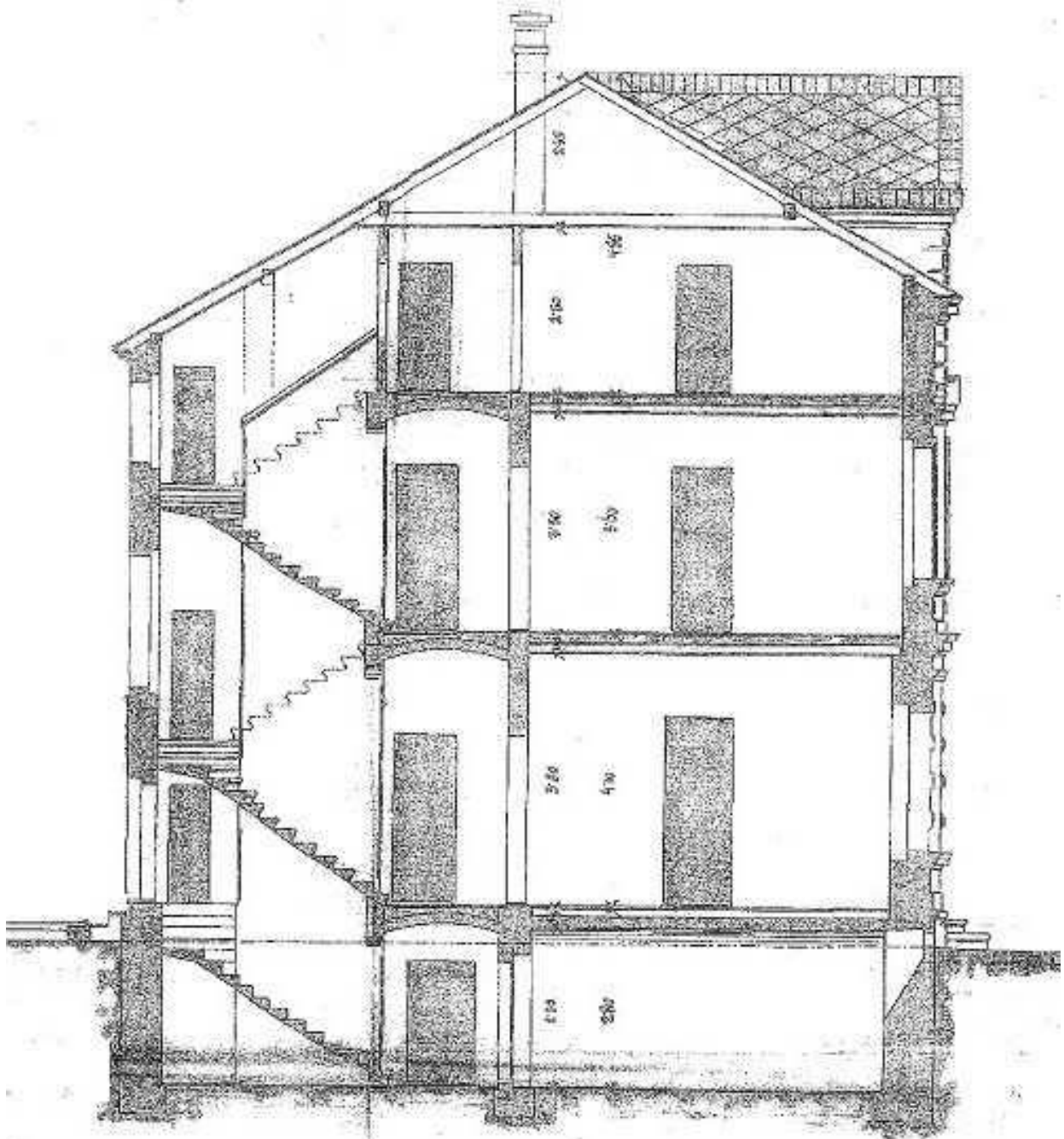


3.NP-podkrovi



Podstlačky

Příčný řez domem



Schmitt a. b.





# Cenové údaje o dosažených cenách z KN

## Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 16.06.2021 07:15

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562335 Děčín

Kat. území: 625035 Děčín-Staré Město

---

<b>Pozemek:</b> 149, LV 1112 Součástí je stavba: Děčín III-Staré Město, č.p. 82, rod.dům		
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	2.500.000,00 CZK	
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 13.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2020 13:23:23. Zápis proveden dne 03.07.2020.		V-2257/2020-502
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny		
pozemky:	149, LV 1112 Součástí je stavba: Děčín III-Staré Město, č.p. 82, rod.dům; 150/1, LV 1112; 151, LV 1112 Součástí je stavba: Děčín III-Staré Město, č.p. 17, obč.vyb.; 152, LV 1112; 153/1, LV 1112	

---

<b>Pozemek:</b> 472, LV 772 Součástí je stavba: Děčín III-Staré Město, č.p. 92, byt.dům		
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	8.000.000,00 CZK	
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 27.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2019 11:30:50. Zápis proveden dne 24.09.2019.		V-3746/2019-502
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny		
pozemky:	472, LV 772 Součástí je stavba: Děčín III-Staré Město, č.p. 92, byt.dům; 473, LV 772 Součástí je stavba: Děčín III-Staré Město, č.p. 94, byt.dům; 2093, LV 923 k.ú. Děčín Součástí je stavba: Děčín II-Nové Město, č.p. 555, bydlení	

---

<b>Pozemek:</b> 473, LV 772 Součástí je stavba: Děčín III-Staré Město, č.p. 94, byt.dům		
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	8.000.000,00 CZK	
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 27.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2019 11:30:50. Zápis proveden dne 24.09.2019.		V-3746/2019-502
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny		
pozemky:	472, LV 772 Součástí je stavba: Děčín III-Staré Město, č.p. 92, byt.dům; 473, LV 772 Součástí je stavba: Děčín III-Staré Město, č.p. 94, byt.dům; 2093, LV 923 k.ú. Děčín Součástí je stavba: Děčín II-Nové Město, č.p. 555, bydlení	

---

<b>Pozemek:</b> 529, LV 690 Součástí je stavba: Děčín III-Staré Město, č.p. 190, rod.dům		
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	2.400.000,00 CZK	
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 13.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2018 10:38:36. Zápis proveden dne 05.04.2018.		V-1193/2018-502
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny		
pozemky:	527, LV 690; 529, LV 690 Součástí je stavba: Děčín III-Staré Město, č.p. 190, rod.dům	

---

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	470.000,00 CZK	
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 30.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2016 11:14:42. Zápis proveden dne 21.10.2016.		V-4620/2016-502
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny		
pozemky:	527, LV 690; 529, LV 690 Součástí je stavba: Děčín III-Staré Město, č.p. 190, rod.dům	

---

<b>Pozemek:</b> 546, LV 731 Součástí je stavba: Děčín III-Staré Město, č.p. 172, byt.dům		
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	1.375.000,00 CZK	
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		Číslo řízení
Smlouva kupní NZ 572/2017 ze dne 21.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2018 08:09:45. Zápis proveden dne 16.02.2018.		V-376/2018-502
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny		
pozemky:	545, LV 731; 546, LV 731 Součástí je stavba: Děčín III-Staré Město, č.p. 172, byt.dům	

---

<b>Pozemek:</b> 591, LV 158 Součástí je stavba: Děčín III-Staré Město, č.p. 287, bydlení		
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	2.000.000,00 CZK	
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 24.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2020 11:52:31. Zápis proveden dne 20.08.2020.		V-3077/2020-502
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny		
pozemky:	591, LV 158 Součástí je stavba: Děčín III-Staré Město, č.p. 287, bydlení; 592, LV 158	

---

<b>Pozemek:</b> 663, LV 1855 Součástí je stavba: Děčín III-Staré Město, č.p. 396, bydlení		
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	3.600.000,00 CZK	

Vyhotovil: VPUSER

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
strana 1

16.06.2021 07:34

## Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 16.06.2021 07:15

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562335 Děčín

Kat. území: 625035 Děčín-Staré Město

<p><i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i>  <b>Smlouva kupní č. NZ 45/2019 ze dne 23.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2019 16:00:44. Zápis proveden dne 14.02.2019.</b>  <i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny</i>                      pozemky: <b>663, LV 1855 Součástí je stavba: Děčín III-Staré Město, č.p. 396, bydlení</b></p>	<p><i>Číslo řízení</i>  <b>V-296/2019-502</b></p>
<p><b>Pozemek: 666, LV 2677 Součástí je stavba: Děčín III-Staré Město, č.p. 397, byt.dům</b>  <i>Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí</i> <b>2.750.000,00 CZK</b>  <i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i>  <b>Smlouva kupní ze dne 17.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.09.2018 14:46:00. Zápis proveden dne 09.10.2018.</b>  <i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny</i>                      pozemky: <b>666, LV 2677 Součástí je stavba: Děčín III-Staré Město, č.p. 397, byt.dům</b></p>	<p><i>Číslo řízení</i>  <b>V-4275/2018-502</b></p>
<p><b>Pozemek: 667, LV 1146 Součástí je stavba: Děčín III-Staré Město, č.p. 253, byt.dům</b>  <i>Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí</i> <b>2.750.000,00 CZK</b>  <i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i>  <b>Smlouva kupní ze dne 17.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.09.2018 14:49:56. Zápis proveden dne 10.10.2018.</b>  <i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny</i>                      pozemky: <b>667, LV 1146 Součástí je stavba: Děčín III-Staré Město, č.p. 253, byt.dům</b></p>	<p><i>Číslo řízení</i>  <b>V-4276/2018-502</b></p>
<p><b>Pozemek: 735, LV 784 Součástí je stavba: Děčín III-Staré Město, č.p. 96, bydlení</b>  <i>Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí</i> <b>1.570.000,00 CZK</b>  <i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i>  <b>Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorského úřadu Olomouc - [redacted] č.j. 185 EX-1125/2019 -207 ze dne 03.03.2021. Právní moc ke dni 31.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2021 21:34:21. Zápis proveden dne 05.05.2021.</b>  <i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny</i>                      pozemky: <b>735, LV 784 Součástí je stavba: Děčín III-Staré Město, č.p. 96, bydlení</b></p>	<p><i>Číslo řízení</i>  <b>V-1723/2021-502</b></p>
<p><i>Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí</i> <b>1.550.000,00 CZK</b>  <i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i>  <b>Smlouva kupní ze dne 21.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.07.2014 12:37:53. Zápis proveden dne 26.08.2014.</b>  <i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny</i>                      pozemky: <b>735, LV 784 Součástí je stavba: Děčín III-Staré Město, č.p. 96, bydlení</b></p>	<p><i>Číslo řízení</i>  <b>V-3642/2014-502</b></p>
<p><b>Pozemek: 99, LV 2680 Součástí je stavba: Děčín III-Staré Město, č.p. 13, obč.vyb.</b>  <i>Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí</i> <b>3.452.050,00 CZK</b>  <i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i>  <b>Smlouva kupní č. 2018-0740/OMH ze dne 30.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2019 11:43:58. Zápis proveden dne 21.02.2019.</b>  <i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny</i>                      pozemky: <b>98, LV 2680; 99, LV 2680 Součástí je stavba: Děčín III-Staré Město, č.p. 13, obč.vyb.</b></p>	<p><i>Číslo řízení</i>  <b>V-444/2019-502</b></p>

## Srovnatelné nemovité věci pro určení tržní hodnoty

SREALITY.CZ

Seznam.cz Přihlásit



emáme  
podklad.  
© Seznam.cz, a.s., 2021 a další



Pre toto priblížení nemáme  
k dispozíci mapový pod  
MAPY.CZ  
Zkuste využít službu Priblížení

### Prodej činžovního domu 474 m<sup>2</sup> Litoměřická, Děčín - Děčín III-Staré Město 3 699 000 Kč (7 804 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízíme vám k prodeji nájemní dům o zastavěné ploše 165 m<sup>2</sup> a obytné 453 m<sup>2</sup> s pozemkem o celkové výměře 248 m<sup>2</sup>, který se nachází v ulici Litoměřická v Děčíně. Dům má dvě nadzemní podlaží, půdu a sklep. Ve sklepení se nacházejí dva bytové prostory o velikosti 1+1 a 1+KK. V přízemí se nachází hospoda, WC a vstup na zahradu, kde se nachází garáž (skladová místnost) o výměře 21 m<sup>2</sup> a terasa. V prvním nadzemním podlaží se nachází dva bytové prostory o velikosti 2+1 a 1+1, obsazené nájemníky a balkon. Ve druhém nadzemním podlaží se nachází prostorný byt o dispozici 3+1, kde také žijí platící nájemníci. Půda je vhodná jako skladový prostor. Ideální jako investiční příležitost díky více bytovým jednotkám a obchodnímu prostoru. Doporučuji osobní prohlídku.

Celková cena:	3 699 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Užitná plocha:	474 m <sup>2</sup>
Cena za m <sup>2</sup> :	7 804 Kč	Plocha podlahová:	453 m <sup>2</sup>
Poznámka k ceně:	V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.	Plocha zahrady:	83 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	769709	Parkování:	2
Aktualizace:	17.06.2021	Voda:	Dálkový vodovod
Stavba:	Smíšená	Topení:	Lokální plynové, Lokální tuhá paliva
Stav objektu:	Dobrý	Odpad:	Veřejná kanalizace
Umístění objektu:	Klidná část obce	Elektrina:	120V, 230V, 400V
Typ domu:	Patrový	Doprava:	Silnice, MHD
Podlaží:	3. podlaží z celkem 3 včetně 1 podzemního	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Plocha zastavěná:	165 m <sup>2</sup>	Výtah:	✗

### Dojezdová vzdálenost Nové



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?  
Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

### V okolí najdete:

Bankomat: Bankomat České spořitelny (190 m)



lížení nemáme  
apový podklad.  
t jiné přiblížení  
apový podklad.

© Seznam.cz, a.s., 2021 a další



Pro toto přiblížení nemáme  
k dispozici mapový podklad.

Zkuste zvolit jiné přiblížení  
nebo jiný mapový podklad.

MAPY.CZ

## Prodej činžovního domu 645 m<sup>2</sup> Malšovice - Javory, okres Děčín 2 695 000 Kč (4 178 Kč za m<sup>2</sup>)



MIMOŘÁDNĚ  
NEHOSPODÁRNÁ

Představujeme Vám prodej dvoupatrového bytového domu v části obce Malšovice - Javory. Dům je v současné době před rekonstrukcí. Skládá se ze tří samostatných bytových jednotek o velikostech - 3+kk, 3+kk, 3+kk s vlastním sociálním zařízením. Možnost vybudování další bytové jednotky o velikosti 3+kk a vestavby půdního prostoru. Objekt se nachází v samém centru místní části u konečné zastávky MHD a kostela. Velmi klidná lokalita s krásným výhledem do krajinné oblasti Českého středohoří. Nemovitost není užívána a je ihned volná. K bytovému domu náleží garážové stání a pozemek o celkové rozloze 966 m<sup>2</sup>, dále pozemek o výměře 375 m<sup>2</sup>, celkem tedy 1 341 m<sup>2</sup> pozemku. Pomůžeme Vám zajistit vhodné financování nemovitosti.

Celková cena:	2 695 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Cena za m <sup>2</sup> :	4 178 Kč
Poznámka k ceně:	včetně provize
ID zakázky:	00637
Aktualizace:	15.06.2021
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2 včetně 1 podzemního
Užitná plocha:	645 m <sup>2</sup>

Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální tuhá paliva
Odpad:	Jímka
Telekomunikace:	Telefon, Internet
Elektrína:	230V
Doprava:	Silnice, MHD, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Vybavení:	✘
Výtah:	✘

### Dojezdová vzdálenost Nově



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?  
Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

### V okolí najdete:

Bankomat:	Bankomat České spořitelny (4079 m)
Bus MHD:	Malšovice, Javory (32 m)
Cukrárna:	Pekárna a cukrárna Jindra (4470 m)





Pro toto přiblížení nemáme k dispozici mapový podklad.

Zkuste zvolit jiné přiblížení nebo jiný mapový podklad.



Pro toto přiblížení k dispozici map

Zkuste zvolit jin nebo jiný mapc

© Seznam.cz, a.s., 2021 a další

MAPY.CZ

## Prodej činžovního domu 568 m<sup>2</sup> Čsl. mládeže, Děčín - Děčín IV-Podmokly Panorama 5 995 000 Kč (10 555 Kč za m<sup>2</sup>) MIMOŘÁDNÉ NEHOSPODÁRNA

Činžovní dům se zavedenou kavárnou a čajovnou v centru Děčína. Dům je součástí starší řadové zástavby domů pod Pastýřskou stěnou. V bezprostředním dosahu je tak nejen veškerá občanská vybavenost, ale především nejvyhledávanější turistické cíle Děčína a děčínského regionu.

Dispozice: v přízemí domu majitel provozuje čajovnu a kavárnu s barem a posezením. Zavedená klientela zde dostane výbornou kávu, kvalitní čaje a drobné občerstvení. Pravidelně se zde konají kulturní akce, prostor zároveň slouží jako koncertní sálek, výstavní nebo přednášková síň.

1. patro - bytová jednotka velikosti 3+1 + 2 komory, WC a koupelna. Původně jde o dvě bytové jednotky. Jednoduchou stavební úpravou lze stávající dispozici vrátit zpět do původního stavu. Celé patro je volné.

2. patro - bytová jednotka velikosti 3+1 s příslušenstvím + 2x komora. Byt je užíván majitelem domu, po prodeji domu bude volný.

3. patro - podkrovní bytová jednotka 2+1 s příslušenstvím, momentálně v rekonstrukci. Částí 3. patra je půdní prostor. Celé patro je volné.

Dům byl postupně rekonstruován a pravidelně probíhá veškerá údržba.

Technické informace: vytápění má každé patro samostatné - plynové kotle s přímým ohřevem teplé užitkové vody. V přízemí jsou navíc krbová kamna na dřevo. Dům je napojen na veřejný rozvod pitné vody, kanalizace, elektrické energie a zemního plynu. Okna plastová protihluková s izolačním sklem. Náklady: vytápění 34.800,- Kč/ročně plyn, 10.000,- Kč/ročně dřevo, vodné a stočné 15.600,- Kč/rok, elektrická energie 57.600,- Kč/ročně.

Výnosy: bytové jednotky nejsou pronajímány k dlouhodobému bydlení.

Objekt je strategicky velmi dobře položen. Přímo od domu vede značená turistická stezka směrem na Pastýřskou stěnu, lesoparkem do děčínské zoologické zahrady až na vyhlídku u restaurace Nebíčko. Na dohled je nové dětské hřiště a 5 minut od domu vyhlášená děčínská Via ferrata.

Celková cena:	5 995 000 Kč za nemovitost, + provize RK
Cena za m <sup>2</sup> :	10 555 Kč
Poznámka k ceně:	+ 2,5 % provize + DPH z provize
ID zakázky:	002829
Aktualizace:	12.02.2021
Stavba:	Smišená
Stav objektu:	Velmi dobrý
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Patrový

Plocha podlahová:	500 m <sup>2</sup>
Rok rekonstrukce:	2014
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální plynové, Lokální tuhá paliva
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, Internet, Kabelová televize
Elektřina:	400V



## MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN

odbor stavební úřad  
Mírové nám. 1175/5, 405 38 Děčín IV

VYPRAVENO  
Odborem OSU

13-04-2015

Číslo jednací: MDC/OSU/32053/2015/1p  
Spisová zn.: OSU/21729/2015  
Vyřizuje:  
Telefon: 412 591 235  
e-mail: stavebni@mmdecin.cz  
Fax: 412 591 317  
Děčín 09.04.2015

Statutární město Děčín  
Mírové nám. č.p. 1175/5  
Děčín IV-Podmokly  
405 38 Děčín 2

Dům č.p. 136, Staré Město, Litoměřická 35, Děčín III

Dne 09.03.2015 stavební úřad Magistrátu města Děčín provedl kontrolní prohlídku v souvislosti s žádostí o ověření pasportu objektu:

„bytový dům č.p. 136, Staré Město, Litoměřická 35, Děčín III“

(dále jen "stavba").

Na místě bylo zjištěno, že se v domě nacházejí 4 bytové jednotky.

Dále při kontrolní prohlídce byly na stavbě zjištěny následující závady:

### 3.N.P.

- v bytě č. 6 (1+kk) se vstupuje do předsíně, kde je umístěn kuchyňský kout. Toaleta se sprchovým koutem je přístupná přes kuchyňský kout a je odvětrána mřížkou do tohoto prostoru (nevyhovuje), chybí dveře (pouze látkový závěs). Chybí vytápění předsíně s kuchyňským koutem i WC se sprchovým koutem. Podlahová plocha předsíně s kuchyňským koutem neodpovídá ustanovení § 3 písm. i vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů,
- v bytě č. 5 (2+1) je koupelna s toaletou odvětrána mřížkou do kuchyně,
- v bytě č. 4 (1+1) není koupelna s WC vytápěna,

### 2.N.P.

- na patře byly v minulosti 3 byty. (č. 3, 2 a 1). V současné době se zde nachází pouze jeden byt. Ostatní prostory jsou neobyvatelné. Bylo započato se stavebními úpravami bez přivolení stavebního úřadu. Z původních 3 bytových jednotek po úpravách vzniknou pouze 2. Je nutné požádat o dodatečné povolení uvedených stavebních úprav.

### 1.N.P.

- se nacházejí nebytové prostory.

Shora uvedené závady jsou v rozporu s ustanovením § 3 písm. i), ustanovením § 10 odst. 6 a s ustanovením § 11 odst. 5 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, proto nelze dle § 125 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu („stavební zákon“), ve znění pozdějších změn a doplňků, předložený pasport potvrdit.

Pro potvrzení pasportu je nutné stavebnímu úřad předložit zjednodušenou dokumentaci stavby s vyřešením zjištěných výše uvedených závad.

Stavební úpravy ve 2.N.P. vyžadují vydání dodatečného povolení.

Dopuči se:

Statutární město Děčín, Mírové nám. č.p. 1175/5, Děčín IV-Podmokly, 405 38 Děčín 2

