

MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 20. 2. 2020

ZM 20 01 06 02

Název:

Prodej bytové jednotky - záměr

Mimořádný materiál: ☐

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo návrh na prodej bytové jednotky č. 790/3, v objektu čp. 790 ul. Krokova, Děčín I formou dohádovacího řízení a

zveřejňuje

záměr města prodat b.j.č. 790/3 v objektu č.p. 790 ul. Krokova, Děčín I, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 741/4368 na společných částech budovy čp. 790 a spoluvlastnického podílu o velikosti 741/4368 z celku na zastavěném pozemku p.č. 2674 vše k.ú. Děčín, formou dohádovacího řízení se stanovenou výchozí cenou pro dohádovací řízení ve výši 300.000,00 Kč dle znaleckého posudku č. 1073-107/2019 ze dne 20.11.2019 znalce ***** + ostatní náklady spojené s převodem.

Stanovisko RM:

Rada města projednala dne 21. 01. 2020 návrh na prodej bytové jednotky č. 790/3, v objektu čp. 790 ul. Krokova, Děčín I formou dohádovacího řízení a usnesením č. RM 20 02 37 27 doporučila zastupitelstvu města zveřejnit záměr města prodat b.j.č. 790/3 v objektu č.p. 790 ul. Krokova, Děčín I, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 741/4368 na společných částech budovy čp. 790 a spoluvlastnického podílu o velikosti 741/4368 z celku na zastavěném pozemku p.č. 2674 vše k.ú. Děčín, formou dohádovacího řízení se stanovenou výchozí cenou pro dohádovací řízení ve výši 300.000,00 Kč dle znaleckého posudku č. 1073-107/2019 ze dne 20.11.2019 znalce ***** + ostatní náklady spojené s převodem.

Cena:	300 000,00
Návrh postupu:	RM doporučuje zveřejnit záměr.

Důvodová zpráva:

Rekapitulace:

- volná (neobsazená) b.j.č. 790/3 (o velikosti 3+1 - 77,9 m²) je nabízena k prodeji se stanovenou výchozí cenou pro dohodovací řízení ve výši 300.000,00 Kč

- v objektu je 6 bytových jednotek, z toho 5 bytových jednotek již bylo odprodáno z majetku města

- stanoviska odborů nebyla vyžadována

Pro úplnost OMH uvádí, že v objektu čp. 790 ul. Krokova, Děčín I je výše uvedená bytová jednotka již poslední ve vlastnictví statutárního města Děčín - ostatní bytové jednotky byly odprodány z majetku města buď stávajícím nájemcům nebo formou dohodovacího řízení.

Jelikož se z bytové jednotky nájemce odstěhoval, je pro město finančně nevýhodné tuto bytovou jednotku nadále vlastnit (příspěvky do společného fondu oprav, případná nákladná rekonstrukce b.j.). Znalecký posudek č. 1073-107/2019 ze dne 20.11.2019 je v příloze naskenován pouze částečně z důvodu obsáhlosti a je k nahlédnutí na OMH - odd. nakládání s majetkem města.

Cenu bytové jednotky ve výši 300.000,00 Kč určil znalec s ohledem na stav bytové jednotky, na náklady na uvedení bytové jednotky do souladu s požadavky na současný standard bydlení a s ohledem na lokalitu na území města.

V souladu s „Doplňkovými pravidly“ se nabídnutá kupní cena v dohodovacím řízení navýší o případné náklady na řešení oprav.

Zveřejnění záměru města prodat b.j. bude po schválení v ZM uskutečněno standardně a dále i na serveru sreality.cz.

Vyjádření: ☐

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

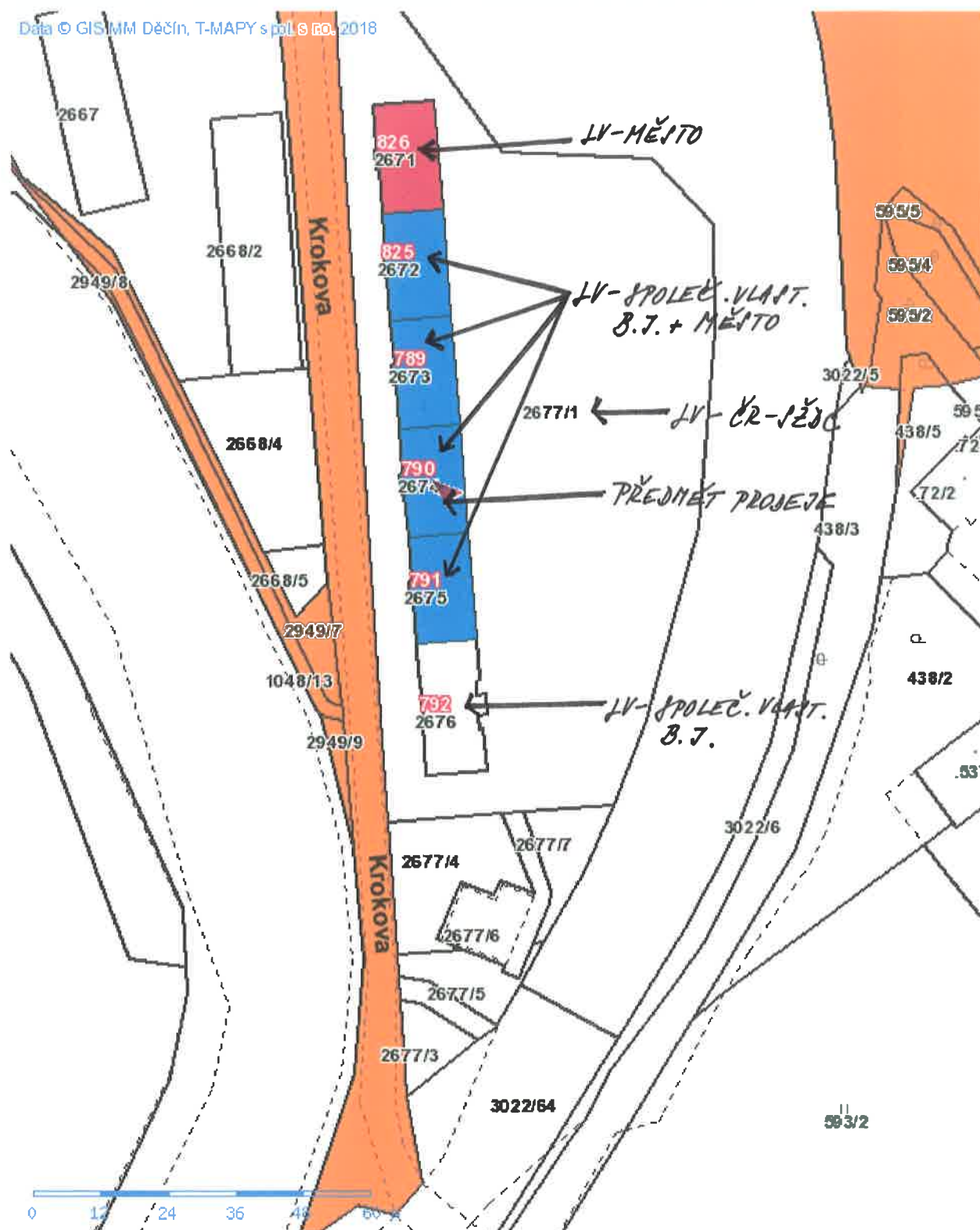
Komentář:

Příloha:

Komentář:

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Ing. Martin Kříž	OMH	7.2.2020 13:04 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Jiří Anděl CSc.		7.2.2020 14:06 podepsáno	



1:1048

1

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1073-107/2019

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 790/3, Děčín I, bytu ve 2.NP

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Děčín, obec Děčín, k.ú. Děčín

Adresa: Krokova 790/21, 405 02 Děčín I-Děčín

Vlastnické údaje: Statutární město Děčín

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

OBJEDNAVATEL: Statutární Město Děčín, odbor místního hospodářství, vyřizuje

RČ/IČO: 00261238

Adresa: Mírové náměstí 1175/5, 405 02 Děčín IV-Podmokly

ZHOTOVITEL :

Adresa:

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení obvyklé ceny nemovité věci, návrh pro prodej (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA
URČENÁ, NÁVRH PRO
ZÁMĚR PRODEJE**

300 000 Kč

Stav ke dni: 10.11.2019

Datum místního šetření: 10.11.2019

Za přítomnosti: samostatně po dohodě s technikem správy bytového fondu města

Počet stran: 37 stran

Počet příloh: 20

Počet vyhotovení: 3

V Děčíně, dne 20.11.2019

NÁLEZ

Znalecký úkol

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

Základní pojmy a metody ocenění

Administrativní cena dle oceňovací vyhlášky hlavních staveb a pozemků jako pomocná informativní hodnota pro analýzu určení obvyklé ceny. Způsob výpočtu administrativní ceny porovnáním dle předpisu a nákladově dle vyhlášky pro možnost stanovení věcné hodnoty nemovité věci bytové jednotky v bytovém cihlovém činžovním domě.

Výnosová metoda vzhledem ke stavu jednotky nebude použita, předpoklad nižšího nájemného než obvyklého u jednotek v lepším stavu=> nižší neodpovídající hodnota bez vlivu na tržní hodnotu. Porovnávací cena se srovnatelnými nemovitými věcmi, úpravou koeficienty odlišnosti podle typu nemovitosti, stavby, pozemky, jednotky dle charakteristických vlastností nemovitostí t.j. plochy užitné, zastavěné, OP, výměry pozemku, celku.

Na základě výsledných hodnot určení obvyklé ceny pro řízení a záměr objednatele.

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.

Dům s byty se nachází v bývalé drážní kolonce, starší domy z předchozího období, odhadují 1930-40. Objekt je v okrajové části sídelní části Děčína I, v podstatě za rozšířeným centrem, směrem na okrajovou část obce Děčína Březiny. Příjezd je tovární čtvrtí podél ulice Krokovy za nádražím Děčín-východ, nebo z druhé strany od SZŠ Libverdy a Benešovské ulice, silnice II/262 na Českou Lípou.

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

Celkový popis

Byt ve zvýšeném 2.NP, třípodlažního podsklepeného domu, zastřešeného v řadové zástavbě šesti bytových domů sedlovou střechou s uličními štíty. Velký a vysoký, průchozí podkrovní prostor lze

využít k půdní vestavbě. Byt je v původním stavu, dispozičně menší 3+1 s předsiní a úplným sociálním společným zařízením, WC včetně ocelové poškozené vany a keramického umyvadla, pravděpodobně po starším nájemníkovi s menšími požadavky na standard a vybavení. Vytápění je pouze dvou místností podparapetními plynovými topidly s odtahem obvodovou zdí, WAW. Dům má komíny, je možná instalace kombinovaného plynového kotle etážového teplovodního rozvodu topení. Teplá voda je z průtokového plynového ohřívače, karmy nad vanou. Rozvody vody jsou původní a v plastu, větší část i povrchu. Rozvod plynu také částečně povrchu, pod stropem a při podlaze. Elektroinstalace je též původní a v malém rozsahu zásuvek, jeden obvod, společný jistič světelný a zásuvkový. Podstandardní povrchy podlah a stěn. Volně položená lina na původní dřevěné podlahy z prken a desek a dlažbu, vytrhané svařovací šňůry, prošlapané. Okna dřevěná, špaletová poškozená bez obnovovacích nátěrů, praskliny a hniloba, špatně těsnící (poslední v domě, všude i na chodbách již plastová). Dveře původní, i prosklená z 1/3. Stěny s plastikou z většího kameniva náročnější na údržbu. Kuchyňská linka dělená, sporák plynový bez digestoře. Dům je bez dalších pozemků, pouze zastavěná plocha domy, sekcemi. Nízkopodlažní bytový dům bez výtahu. Před domem autobusová zastávka MHD. Nádraží ČD v dosahu cca 15 min. pěšky. Parkovací možnosti za domem na pozemku obce, částečně zpevněný kamenivem s vyjetými rigoly od dopravy, objízdná komunikace souběžná s Krokovou ulicí, mezi zadním lícem domu a zahrádkami.

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 ostatních rizik spojených s právním stavem nemovité věci.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
 - ANO Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba méně rušící, jiné zdroje)
 - ANO Demograficky negativně zatížená lokalita
 - ANO Povodňová zóna 3 - střední nebezpečí výskytu povodně / záplavy
- Komentář: Záplavové území řeky Ploučnice, hluk, doprava-ČD a SÚS, demografické zatížení nepřizpůsobivými. Bez ostatních rizik spojených s umístěním nemovitosti.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není nyní pronajímána
 - ANO Stavby, byt delší nebo dlouhou dobu neužívané
- Komentář: V době zaměření není byt pronajímán, zhoršený standard neodpovídající požadavkům na současné bydlení, s omezením lze bydlet; předpoklad úprav sociálního zařízení, vybavení kuchyně, rozvodů vody, elektro i plynu, standard vytápění místo WAW, úpravy povrchů stěn a podlah, vybavení ZP, výměna otvorových výplní oken a dveří.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka 790/3, Krokova 790/21
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek p.č. 2674, k.ú. Děčín

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
 - 1.1. Bytová jednotka 790/3, Krokova 790/21, nákladově
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Byt 790/3, Krokova ul. 790/21, Děčín I

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka 790/3, Krokova 790/21	249 825,40 Kč
1.1. Oceňovaný byt	237 571,67 Kč
1.2. Pozemek p.č. 2674, k.ú. Děčín	12 253,69 Kč
	<u>= 249 825,40 Kč</u>

Výsledná cena - celkem:

249 825,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

249 830,- Kč

slovy: Dvěstěčtyřicetdevěttisícosmsettřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu bytu 790/3

249 830 Kč

slovy: Dvěstěčtyřicetdevěttisícosmsettřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka 790/3, Krokova 790/21, nákladově 332 948,30 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Byt 790/3, Krokova ul. 790/21, Děčín I 373 032,- Kč

Porovnávací hodnota bytu 790/3

373 032 Kč

Věcná hodnota b.j. 790/3, Krokova ul.

332 948 Kč

Obvyklá cena určená, návrh pro záměr objednatele

300 000 Kč

slovy: Třistatisíc Kč

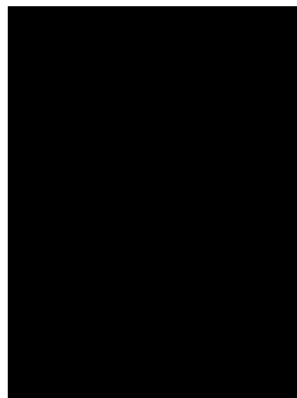
zpracováno progr

10.4

Závěr

Obvyklou cenu nemovité věci určuji ve výši 300.000,- Kč vzhledem ke stavu bytové jednotky, nákladům na uvedení do souladu s požadavky na současný standard bydlení a též horší lokalitě na území statutárního města, jeho okraji, směr Březiny a Benešov n/Pl. v blízkosti tělesa ČD a nákladového nádraží, průmyslové zóny Krokova.

V Děčíně 20.11.2019



Znalecká doložka:

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1073-107/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1073/2019.









