

## MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 15. 4. 2021

ZM 21 03 05 06-07

### Název:

Odprodej obsazených bytových jednotek v budově č.p. 791, Krokova ul., Děčín I - záměr

Mimořádný materiál:

### Návrh usnesení:

ZM 21 03 05 06

Zastupitelstvo města projednalo návrh na odprodej obsazené bytové jednotky č. 791/1 v budově č.p. 791 Krokova ul., Děčín I a

**zveřejňuje**

záměr města prodat b.j.č. 791/1 v budově č.p. 791 Krokova ul., Děčín I včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 714/4407 na společných částech domu č.p. 791 a pozemku p.č. 2675 zast. plocha a nádvoří vše k.ú. Děčín, za cenu 303.000,00 Kč dle znaleckého posudku č. 1180-085/2020 ze dne 20.11.2020 znalce \*\*\*\*\* + ostatní náklady spojené s převodem + náklady vynaložené na řešení oprav či havárií, dosavadnímu nájemci bytové jednotky (fyzická osoba) v souladu s předkupním právem dle § 1187 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb.

### Návrh usnesení:

ZM 21 03 05 07

Zastupitelstvo města projednalo návrh na odprodej obsazené bytové jednotky č. 791/6 v budově č.p. 791 Krokova ul., Děčín I a

**zveřejňuje**

záměr města prodat b.j.č. 791/6 v budově č.p. 791 Krokova ul., Děčín I včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 742/4407 na společných částech domu č.p. 791 a pozemku p.č. 2675 zast. plocha a nádvoří vše k.ú. Děčín, za cenu 292.000,00 Kč dle znaleckého posudku č. 1181-086/2020 ze dne 20.11.2020 znalce \*\*\*\*\* + ostatní náklady spojené s převodem + náklady vynaložené na řešení oprav či havárií, dosavadnímu nájemci bytové jednotky (fyzická osoba) v souladu s předkupním právem dle § 1187 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb.

**Stanovisko RM:**

Rada města projednala dne 09. 03. 2021 návrh na odprodej obsazené bytové jednotky č. 791/1 v budově č.p. 791 Krokova ul., Děčín I a usnesením č. RM 21 05 37 06 doporučila zastupitelstvu města zveřejnit záměr města prodat b.j.č. 791/1 v budově č.p. 791 Krokova ul., Děčín I včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 714/4407 na společných částech domu č.p. 791 a pozemku p.č. 2675 zast. plocha a nádvoří vše k.ú. Děčín, za cenu 303.000,00 Kč dle znaleckého posudku č. 1180-085/2020 ze dne 20.11.2020 znalce \*\*\*\*\* + ostatní náklady spojené s převodem + náklady vynaložené na řešení oprav či havárií, dosavadnímu nájemci bytové jednotky (fyzická osoba) v souladu s předkupním právem dle § 1187 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb.

Rada města projednala dne 09. 03. 2021 návrh na odprodej obsazené bytové jednotky č. 791/6 v budově č.p. 791 Krokova ul., Děčín I a usnesením č. RM 21 05 37 07 doporučila zastupitelstvu města zveřejnit záměr města prodat b.j.č. 791/6 v budově č.p. 791 Krokova ul., Děčín I včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 742/4407 na společných částech domu č.p. 791 a pozemku p.č. 2675 zast. plocha a nádvoří vše k.ú. Děčín, za cenu 292.000,00 Kč dle znaleckého posudku č. 1181-086/2020 ze dne 20.11.2020 znalce \*\*\*\*\* + ostatní náklady spojené s převodem + náklady vynaložené na řešení oprav či havárií, dosavadnímu nájemci bytové jednotky (fyzická osoba) v souladu s předkupním právem dle § 1187 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb.

---

|                       |                               |
|-----------------------|-------------------------------|
| <b>Cena:</b>          | <b>595 000,00</b>             |
| <b>Návrh postupu:</b> | RM doporučila zveřejnit záměr |

## Důvodová zpráva:

- v objektu je 6 bytových jednotek, z toho 4 bytové jednotky byly odprodány z vlastnictví města buď stávajícím nájemcům nebo v případě volných bytových jednotek formou dohadovacího řízení
- dle § 1187 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník se jedná o první převod jednotky a nájemce bytu má předkupní právo k této jednotce
- předkupní právo zanikne, nepřijme-li nájemce nabídku do 6 měsíců od její účinnosti

Pro informaci OMH uvádí:

Znalecké posudky jsou pro obsáhlost naskenovány v příloze pouze částečně a jsou k nahlédnutí na OMH. Fotografie bytů nebyly pořizovány, ale součástí znaleckých posudků je fotodokumentace - viz. příloha.

V minulosti byl záměr města odprodat bytové jednotky v objektu č.p. 791 Krokova ul., Děčín I schválen v ZM dne 23.5.1996 a následně až v r. 2010 došlo k realizaci prodeje bytových jednotek. V této době někteří nájemci nepřijali nabídku na prodej bytových jednotek (většinou z finančních důvodů).

Z důvodu uplynutí dlouhé doby od zveřejnění záměru města prodat bytové jednotky a vzhledem ke skutečnosti, že se někteří nájemci bytových jednotek poté i změnili, je znovu předkládán návrh na zveřejnění záměru města prodat bytové jednotky. V souladu se sdělením právního zástupce města a i z morálního hlediska jsou bytové jednotky nabízeny k odprodeji jako první převod jednotky s předkupním právem pro nájemce bytu. Zároveň pro úplnost dodáváme, že na základě sdělení právního zástupce města se při tomto prodeji postupuje v souladu se zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník a "Doplňková pravidla" jsou použita pouze podpůrně a přiměřeně.

Součástí nabídky na prodej bude i oznámení o případných pohledávkách nájemce bytu vůči městu, které bude muset před podepsáním kupní smlouvy uhradit.

Prodejem zbývajících bytových jednotek v budově č.p. 791, Krokova ul., Děčín I zanikne městu povinnost zajišťovat nejnnutnější opravy bytů v majetku města a hradit příspěvek do fondu oprav.

- b.j.č. 791/1 (současný nájemce \*\*\*\*\* , nájemní smlouva na dobu neurčitou, nájemné platí pravidelně) - jedná se o bytovou jednotku ve zvýšeném 1. NP o velikosti 3+1 o výměře cca 74 m<sup>2</sup> se sociálním zařízením v původním stavu, vytápění je pouze 2 místností plynovými topidly, teplá voda je z průtokového plynového ohříváče, rozvody vody jsou původní a i v plastu, elektroinstalace je původní, rozvod plynu pod stropem a při podlaze, standardní povrchy podlah a stěn (volně ložená lina a původní dlažba), kuchyňská linka dělená, sporák plynový bez digestoře, okna plastová, dveře původní.

Závěr: byt je v původním zhoršeném standardu, který neodpovídá požadavkům na současné bydlení, lze však bydlet.

- b.j.č. 791/6 (současný nájemce \*\*\*\*\* , nájemní smlouva na dobu neurčitou, nájemné platí pravidelně) - jedná se o bytovou jednotku ve 3. NP o velikosti 3+1 o výměře cca 76 m<sup>2</sup> se sociálním zařízením v původním stavu, vytápění je pouze 2 místností plynovými topidly, komíny jsou využity pro krbová kamna, teplá voda je z průtokového plynového ohříváče, rozvody vody jsou původní i v plastu, elektroinstalace je původní, rozvod plynu pod stropem a při podlaze, standardní povrchy podlah a stěn (volně ložená lina a původní dlažba), kuchyňská linka dělená, sporák plynový bez digestoře, okna dřevěná poškozená - před výměnou, dveře původní.

Závěr: byt je v původním zhoršeném standardu, který neodpovídá požadavkům na současné bydlení, lze však bydlet.

V případě, že nájemce nepřijme nabídku k odkupu bytové jednotky v daném termínu, bude dále postupováno v souladu s "Doplňkovými pravidly", tj. bude do orgánů města předložen návrh na schválení odprodeje obsazené bytové jednotky, včetně platné nájemní smlouvy, formou dohadovacího řízení. Konání dohadovacího řízení bude zveřejněno na úřední desce, ve Zpravodaji a na realitním serveru - např. Sreality.cz.

Stanoviska dotčených odborů nebyla vyžadována.

Návrh ceny za prodej dle ZP:

b.j.č. 791/1 - 303.000,00 Kč + ostatní náklady spojené s převodem

b.j.č. 791/6 - 292.000,00 Kč + ostatní náklady spojené s převodem

V případě opravy či havárie se nabídková kupní cena navýší o tyto náklady.

Vyjádření:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

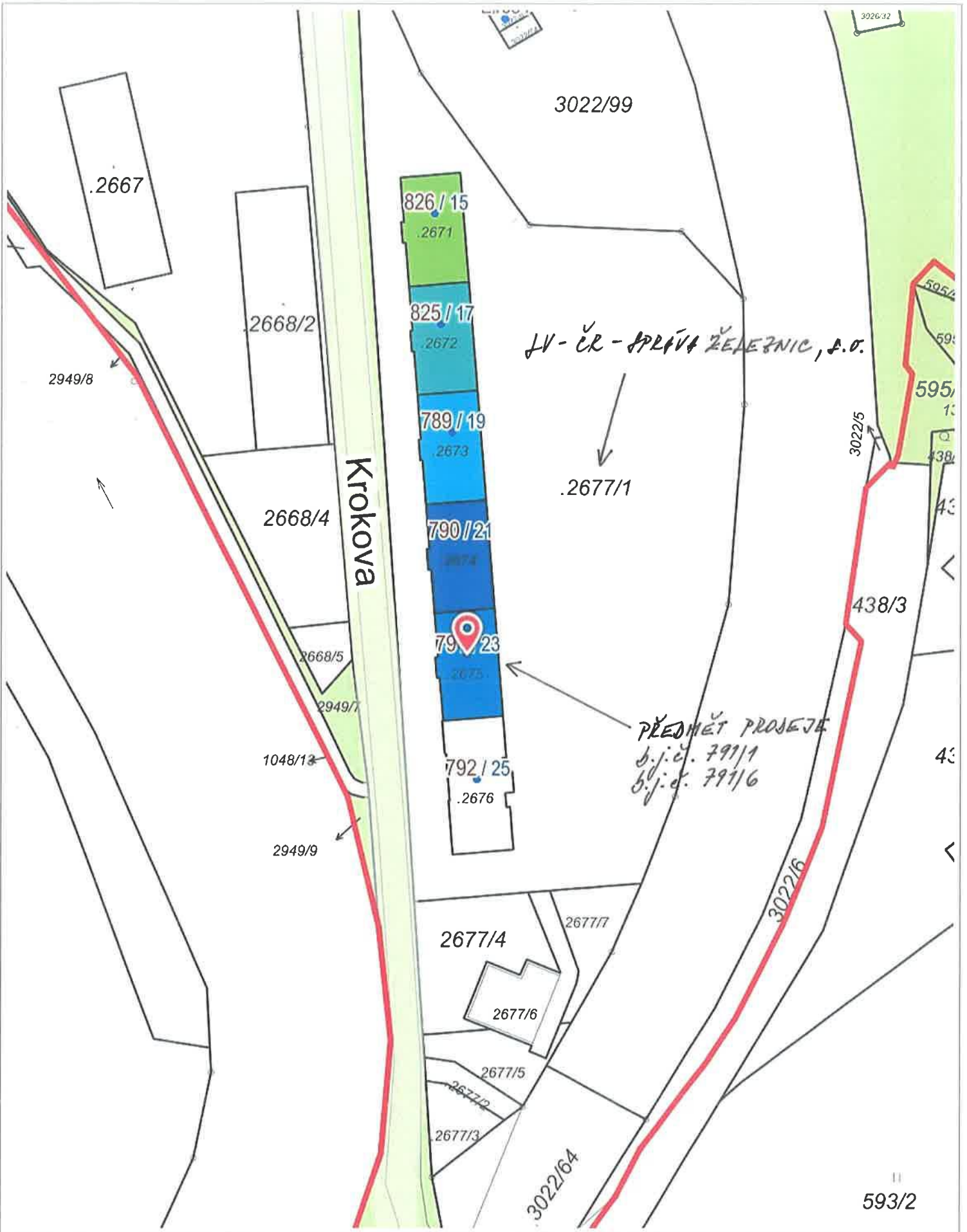
Komentář:

Příloha:

Komentář:

**Schvalovací cesta:**

|                      |                      |     |                          |   |
|----------------------|----------------------|-----|--------------------------|---|
| <b>Zpracoval:</b>    | Ing. Martin Kříž     | OMH | 6.4.2021 11:46 podepsáno |  |
| <b>Předkladatel:</b> | Ing. Bc. Tomáš Brčák |     | 6.4.2021 13:59 podepsáno |  |



JV - ČR - SPRÁVA ŽELEZNIC, s.o.

PŘEDMĚT PROJEKTU  
b.j.č. 791/1  
b.j.č. 791/6

KROKOVA



# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 1180-085/2020

**NEMOVITÁ VĚC:** Bytová jednotka č. 791/1, Děčín I, LV č. 6025 a č. 6026, byt ve zvýšeném 1.NP, nájemce [REDAKCE]

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Děčín, obec Děčín, k.ú. Děčín  
Adresa: Krokova 791/23, 405 02 Děčín I-Děčín

**VLASTNÍK:** Statutární město Děčín, IČO: 00261238

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

**OBJEDNATEL:** Statutární Město Děčín, odbor místního hospodářství, vyřizuje [REDAKCE]

IČO: 00261238

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

**ZHOTOVITEL:** [REDAKCE]

Adresa: [REDAKCE]

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



**OBVYKLÁ CENA  
URČENÁ**

**303 000 Kč**

Stav ke dni: 11.11.2020

Datum místního šetření: 11.11.2020

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

Počet stran: 51 stran

Počet příloh: 27

Počet vyhotovení: 3

V Děčíně, dne 20.11.2020



## 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, návrh prodejní ceny.

GPS souřadnice nemovité věci: č.p. 789-792, č.p. 825-826; Krokova ul., Děčín I

GPS (WGS-84) 50°46'12.72"N, 14°14'03.16"E

DEC 50.770200599, 14.234212457

### 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, dle podkladů 1912-1922. 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 Lípu. V domě jsou byty v osobním vlastnictví, některé byty zůstaly nájemními, správa Statutární město Děčín.

Byty v osobním vlastnictví ve většině případů po rekonstrukci, nájemní byty v původním stavu po částečné rekonstrukci soc. zařízení, nebo WC na chodbě bez koupelny. Některé jsou po výměně oken za plastová, částečně i chodby. Vytápění převážně plynovými podparapetními topidly WAW nebo el. přímotopy Obvodový plášť a střecha s opadanými omítkami, krytina po doplnění a opravě nátěrů.

|                  |  |  |  |                                 |  |
|------------------|--|--|--|---------------------------------|--|
| Typ pozemku:     | <input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha | <input type="checkbox"/> ostatní plocha  | <input type="checkbox"/> orná půda       |                                 |  |
|                  | <input type="checkbox"/> trvalé travní porosty   | <input type="checkbox"/> zahrada         | <input checked="" type="checkbox"/> jiný |                                 |  |
| Využití pozemků: | <input type="checkbox"/> RD                      | <input checked="" type="checkbox"/> byty | <input type="checkbox"/> rekr.objekt     | <input type="checkbox"/> garáže | <input checked="" type="checkbox"/> jiný |
| Okolí:           | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna  | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna | <input type="checkbox"/> nákupní zóna    |                                 |  |
|                  | <input type="checkbox"/> 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: širší centrum - smíšená zástavba  
 Přístup k pozemku:  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

### Celkový popis

Byt ve zvýšeném 1.NP, třípodlažního podsklepeného domu, zastřešeného v řadové zástavbě šesti bytových domů sedlovou střechou s uličními štíty. Vyšší 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 smaltované vany a keramického umyvadla. 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 ohříváče, karmy nad vanou. Rozvody vody jsou původní a i v plastu, část i povrchu. Rozvod plynu také částečně povrchu, pod stropem a při podlaže. Elektroinstalace je též původní a v malém rozsahu zásuvek, jeden obvod, společný jistič světelný a zásuvkový, po úpravě. Standardní povrchy podlah a stěn. Volně položená lina na původní dřevěné podlahy z prken a desek a původní dlažba. Okna dřevěná, špaletová vyměněna za plastová Dveře původní, i prosklená z 1/3. 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.

V příloženém pasportu bytu údaje o vybavení a stáří spotřebičů.

### 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, jiné zdroje)
- ANO Demograficky negativně zatížená lokalita
- ANO Povodňová zóna 2 - nízké 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:

- ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele
  - ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
- Komentář: V době zaměření byt pronajímán za nižší nájemné, původní zhoršený standard



neodpovídající požadavkům na současné bydlení, lze však bydlet. Omezení spočívá v řádné údržbě a v tom, že v neuvedených bytech jsou dlouhodobě zanedbané úpravy sociálního zařízení a vybavení kuchyně. Dále je zde starší stav rozvodů vody, elektro i plynu, standard způsobu vytápění místo WAW, úpravy povrchů stěn a podlah, vybavení ZP, nutná výměna otvorových výplní oken a dveří. V popisu, uvedeno, kde jsou již plastová okna.

## **OBSAH**

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

1. Bytová jednotka 791/1, dům č.p. 791, Krokova ul. 23, porovnávací způsob vyhlášky
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemek p.č. 2675, k.ú. Děčín
2. Bytová jednotka 791/1 , Krokova 791/23, nákladový způsob

### **Obsah tržního ocenění majetku**

1. Věcná hodnota staveb
  - 1.1. Bytová jednotka 791/1 , Krokova 791/23, nákladový způsob
2. Porovnávací hodnota
  - 2.1. Byt 791/1, Krokova ul. 791/23, Děčín I

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: byt ve zvýšeném 1.NP, nájemce [REDAKCE]  
Adresa předmětu ocenění: Krokova 791/23  
405 02 Děčín I-Děčín  
LV: 6029  
Kraj: Ústecký  
Okres: Děčín  
Obec: Děčín  
Katastrální území: Děčín  
Počet obyvatel: 48 809  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 697,00 Kč/m<sup>2</sup>

### Oceňovací předpis

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

### Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku  | č.  | P <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: Negativní - Nedaleko kolejiště ČD, Děčín východ, + plochy dvora SÚS Děčín, původně drážní kolonka 48 bytů (č.p. 789-792) i sociální byty.                       | I   | -0,04          |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu   | II  | 0,00           |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů  | II  | 0,00           |
| 6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)  | III | 0,95           |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00           |
| 8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)  | II  | 1,10           |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)                         | I   | 1,05           |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,009}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,874}$$

Index polohy

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

| Název znaku   | č.  | P <sub>i</sub> |
|---|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku  | I   | 1,00           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí                           | V   | -0,10          |
| 3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce   | III | -0,05          |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí              | I   | 0,00           |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce                               | II  | -0,01          |
| 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: Bez možnosti komerčního využití  | II  | 0,00           |
| 9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí - V části bloku 6 bytových domu bydlí i nepřízpůsobiví občané. | I   | -0,15          |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost   | II  | 0,00           |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěny.  | II  | 0,00           |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,690}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,696}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,603}$$

### 1. Bytová jednotka 791/1, dům č.p. 791, Krokova ul. 23, porovnávací způsob vyhlášky

#### 1.1. byt

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Typ objektu:                      | Bytový prostor § 38 porovnávací metoda |
| Poloha objektu:                   | Děčín                                  |
| Stáří stavby:                     | 75 let                                 |
| Základní cena ZC (příloha č. 27): | 13 825,- Kč/m <sup>2</sup>             |

| Podlahové plochy bytu             | koeficient dle typu<br>podlahové plochy |        |                            |
|-----------------------------------|---|--------|----------------------------|
| předsíň:                          | 2,99 *                                  | 1,00 = | 2,99 m <sup>2</sup>        |
| koupelna s WC:                    | 3,78 *                                  | 1,00 = | 3,78 m <sup>2</sup>        |
| kuchyň:                           | 15,18 *                                 | 1,00 = | 15,18 m <sup>2</sup>       |
| pokoj 1:                          | 15,22 *                                 | 1,00 = | 15,22 m <sup>2</sup>       |
| pokoj 2:                          | 18,32 *                                 | 1,00 = | 18,32 m <sup>2</sup>       |
| pokoj 3:                          | 15,37 *                                 | 1,00 = | 15,37 m <sup>2</sup>       |
| sklep:                            | 3,00 *                                  | 1,00 = | 3,00 m <sup>2</sup>        |
| Započítaná podlahová plocha bytu: |   |        | <u>73,86 m<sup>2</sup></u> |

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

| Název znaku  | č.  | V <sub>i</sub> |
|--|-----|----------------|
| 1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána  | IV  | 0,10           |
| 2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor   | I   | -0,01          |
| 3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu   | II  | 0,00           |
| 4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované   | II  | 0,00           |
| 5. Orientace obytl. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled  | II  | 0,00           |
| 6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení   | III | 0,00           |
| 7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje  | II  | -0,01          |
| 8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn   | II  | -0,02          |
| 9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu  | III | 0,00           |
| 10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) - Původní rozvod elektro, bez vytápění všech prostor, voda, plyn povrchu, malý rozsah obkladů, starší vybavení ZP, původní špaletová dřevěná a nefunkční okna, špatné povrchy stěn a stropů, podlah - původní stav. | III | 0,85           |

Zde úprava za vyšší náklady nájemce - neznámé důvody a rozsah dohody, souhlasu s vlastníkem bytu, domu.

Koeficient pro stáří 75 let:

$$s = 1 - 0,005 * 75 = \mathbf{0,625}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,625 = \mathbf{0,563}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{0,874}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,690}$

## Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 13 825,- Kč/m<sup>2</sup> \* 0,563 = 7 783,48 Kč/m<sup>2</sup>

CB<sub>P</sub> = PP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 73,86 m<sup>2</sup> \* 7 783,48 Kč/m<sup>2</sup> \* 0,874 \* 0,690 = 346 691,86 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 346 691,86 Kč**

## Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

### 1.2. Pozemek p.č. 2675, k.ú. Děčín

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = 0,874

Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 0,690

#### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 0,874 \* 1,000 \* 0,690 = 0,603**

**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   | 697,-                           | 0,603          |                          | 420,29                          |                  |
| 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      | 2675           | 201                      | 420,29                          | 84 478,29        |
| Stavební pozemek - celkem   |                                 |                | 201                      |                                 | <b>84 478,29</b> |

Pozemek p.č. 2675, k.ú. Děčín - zjištěná cena celkem = 84 478,29 Kč

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. Pozemek p.č. 2675, k.ú. Děčín = 84 478,29 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = 84 478,29 Kč

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu** = 346 691,86 Kč

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku**

Zjištěná cena pozemku: 84 478,29 Kč

Spoluvlastnický podíl: 714 / 4 407

Hodnota spoluvlastnického podílu:

84 478,29 Kč \* 714 / 4 407 = 13 686,75 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 13 686,75 Kč

**Bytová jednotka 791/1, dům č.p. 791, Krokova ul. 23, porovnávací= 360 378,61 Kč  
způsob vyhlášky - zjištěná cena**

**2. Bytová jednotka 791/1 , Krokova 791/23, nákladový způsob**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Podlahové plochy bytu**

**koeficient dle typu  
podlahové plochy**

|                                   |                |                            |
|-----------------------------------|----------------|----------------------------|
| předsíň:                          | 2,99 * 1,00 =  | 2,99 m <sup>2</sup>        |
| koupelna s WC:                    | 3,78 * 1,00 =  | 3,78 m <sup>2</sup>        |
| kuchyň:                           | 15,18 * 1,00 = | 15,18 m <sup>2</sup>       |
| pokoj 1:                          | 15,22 * 1,00 = | 15,22 m <sup>2</sup>       |
| pokoj 2:                          | 18,32 * 1,00 = | 18,32 m <sup>2</sup>       |
| pokoj 3:                          | 15,37 * 1,00 = | 15,37 m <sup>2</sup>       |
| sklep:                            | 3,00 * 1,00 =  | 3,00 m <sup>2</sup>        |
| Započítaná podlahová plocha bytu: |                | <u>73,86 m<sup>2</sup></u> |

**Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení**

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

| Konstrukce                   | Provedení  | Hodnocení<br>standardu | Část<br>[%] |
|------------------------------|--|------------------------|-------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | snížená izolační schopnost, nebo bez funkční izolace 1.PP  | P                      | 100         |
| 2. Svislé konstrukce         | standard, zděné, cihlové, smíšené, obvodové a vnitřní nosné o cca tl. 45-60 cm, mezi domy a schodiště jsou cca 30 cm | S                      | 100         |

|                              |   |   |     |
|------------------------------|---|---|-----|
| 3. Stropy                    | standard, dřevěné, trémové s rovným podhledem, polospalné, nad 1.PP, betonové, nespalné | S | 100 |
| 4. Krov, střecha             | vázaný krov, sedlové, valby, čelní štíty a proniky, členitý řadové zástavby             | S | 100 |
| 5. Krytiny střech            | převážně plechová, do doplnění, nátěry i koroze   | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce     | pozinkované   | S | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů  | omítané, hladké a štukové   | S | 100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů   | omítané, hrubší a opadané   | S | 100 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | standardní rozsah   | S | 100 |
| 10. Schody                   | betonové, kámen, teraco   | S | 100 |
| 11. Dveře                    | standard, plné a 1/3 prosklené  | S | 100 |
| 12. Vrata                    | nejsou  | X | 100 |
| 13. Okna                     | plastová  | N | 100 |
| 14. Povrchy podlah           | dřevěné a PVC, koupelna PVC/dlažba  | S | 50  |
| 14. Povrchy podlah           | obdobné   | S | 50  |
| 15. Vytápění                 | plynová topidla   | S | 50  |
| 15. Vytápění                 | pouze polovina místností  | C | 50  |
| 16. Elektroinstalace         | starší standard   | S | 100 |
| 17. Bleskosvod               | chybí   | C | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod          | standard  | S | 50  |
| 18. Vnitřní vodovod          | standard  | S | 50  |
| 19. Vnitřní kanalizace       | standard, různé druhy provedení   | S | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod         | standard  | S | 50  |
| 20. Vnitřní plynovod         | standard  | S | 50  |
| 21. Ohřev teplé vody         | průtoková karma   | S | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní         | sporáky plyn nebo kombi   | S | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.  | standard a původní vana   | S | 100 |
| 24. Výtahy                   | nejsou  | C | 100 |
| 25. Ostatní                  | ostatní vybavení není   | C | 100 |
| 26. Instalační pref. jádra   | nejsou  | 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           | 100      | 1,00  | 6,90                |
| 8. Úprava vnějších povrchů   | S | 3,10           | 100      | 1,00  | 3,10                |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 2,10           | 100      | 1,00  | 2,10                |
| 10. Schody                   | S | 3,00           | 100      | 1,00  | 3,00                |
| 11. Dveře                    | S | 3,20           | 100      | 1,00  | 3,20                |
| 12. Vrata                    | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 13. Okna                     | N | 5,40           | 100      | 1,54  | 8,32                |
| 14. Povrchy podlah           | S | 3,10           | 50       | 1,00  | 1,55                |



|                             |   |      |     |      |      |
|-----------------------------|---|------|-----|------|------|
| 14. Povrchy podlah          | S | 3,10 | 50  | 1,00 | 1,55 |
| 15. Vytápění                | S | 4,70 | 50  | 1,00 | 2,35 |
| 15. Vytápění                | C | 4,70 | 50  | 0,00 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace        | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 |
| 17. Bleskosvod              | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 18. Vnitřní vodovod         | S | 3,30 | 50  | 1,00 | 1,65 |
| 18. Vnitřní vodovod         | S | 3,30 | 50  | 1,00 | 1,65 |
| 19. Vnitřní kanalizace      | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 20. Vnitřní plynovod        | S | 0,40 | 50  | 1,00 | 0,20 |
| 20. Vnitřní plynovod        | S | 0,40 | 50  | 1,00 | 0,20 |
| 21. Ohřev teplé vody        | S | 2,10 | 100 | 1,00 | 2,10 |
| 22. Vybavení kuchyní        | S | 1,80 | 100 | 1,00 | 1,80 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,80 | 100 | 1,00 | 3,80 |
| 24. Výtahy                  | C | 1,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní                 | C | 5,60 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra  | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |

Součet upravených objemových podílů 90,03  
 Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **0,9003**

### Ocenění

|  |   |                        |
|--|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>2</sup> ]:                 | = | 9 630,-                |
| Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):              | * | 0,9390                 |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             | * | 0,9003                 |
| 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):  | * | 2,2200                 |
| Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]                          | = | <b>19 880,38</b>       |
| <b>Plná cena:</b> 73,86 m <sup>2</sup> * 19 880,38 Kč/m <sup>2</sup> | = | <b>1 468 364,87 Kč</b> |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 75 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 75 / 100 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)

**Nákladová cena CJ<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena CJ**

|   |                      |
|---|----------------------|
| * | 0,250                |
| = | <b>367 091,22 Kč</b> |
| * | 0,696                |
| = | <b>255 495,49 Kč</b> |

**Bytová jednotka 791/1 , Krokova 791/23, nákladový způsob - zjištěná cena bez podílu na příslušenství**

= **255 495,49 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### Pozemek p.č. 2675, k.ú. Děčín

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = 1,009

Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 0,690

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,009 * 1,000 * 0,690 = 0,696$$

**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   | 697,-                           | 0,696 |       | 485,11                         |

| 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 | 2675           | 201                      | 485,11                          | 97 507,11 |

Stavební pozemek - celkem 201 97 507,11

**Pozemek p.č. 2675, k.ú. Děčín - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu** = 97 507,11 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem \* 1 / 1

**Pozemek p.č. 2675, k.ú. Děčín - zjištěná cena celkem** = 97 507,11 Kč

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**  
Pozemek p.č. 2675, k.ú. Děčín = 97 507,11 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = 97 507,11 Kč

**Bytová jednotka 791/1 , Krokova 791/23, nákladový způsob - zjištěná cena bez podílu na příslušenství** = 255 495,49 Kč

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku**

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 97 507,11 Kč  
Spoluvlastnický podíl: 714 / 4 407

Hodnota spoluvlastnického podílu: 97 507,11 Kč \* 714 / 4 407 + 15 797,61

Bytová jednotka 791/1 , Krokova 791/23, nákladový způsob - zjištěná cena = 271 293,10 Kč

## Tržní ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. Bytová jednotka 791/1 , Krokova 791/23, nákladový způsob

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

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

| Podlahové plochy bytu             | koeficient dle typu podlahové plochy |        |                      |
|-----------------------------------|--------------------------------------|--------|----------------------|
| předsíň:                          | 2,99 *                               | 1,00 = | 2,99 m <sup>2</sup>  |
| koupelna s WC:                    | 3,78 *                               | 1,00 = | 3,78 m <sup>2</sup>  |
| kuchyň:                           | 15,18 *                              | 1,00 = | 15,18 m <sup>2</sup> |
| pokoj 1:                          | 15,22 *                              | 1,00 = | 15,22 m <sup>2</sup> |
| pokoj 2:                          | 18,32 *                              | 1,00 = | 18,32 m <sup>2</sup> |
| pokoj 3:                          | 15,37 *                              | 1,00 = | 15,37 m <sup>2</sup> |
| sklep:                            | 3,00 *                               | 1,00 = | 3,00 m <sup>2</sup>  |
| Započítaná podlahová plocha bytu: |                                      |        | 73,86 m <sup>2</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 | snížená izolační schopnost, nebo bez funkční izolace 1.PP  | P                   | 100      |
| 2. Svislé konstrukce         | standard, zděné, cihlové, smíšené, obvodové a vnitřní nosné o cca tl. 45-60 cm, mezi domy a schodiště jsou cca 30 cm | S                   | 100      |
| 3. Stropy                    | standard, dřevěné, trámové s rovným podhledem, polospalné, nad 1.PP, betonové, nespalné                              | S                   | 100      |
| 4. Krov, střecha             | vázaný krov, sedlové, valby, čelní štíty a proniky, členitý řadové zástavby  | S                   | 100      |
| 5. Krytiny střech            | převážně plechová, do doplnění, nátěry i koroze  | S                   | 100      |
| 6. Klempířské konstrukce     | pozinkované  | S                   | 100      |
| 7. Úprava vnitřních povrchů  | omítané, hladké a štukové  | S                   | 100      |
| 8. Úprava vnějších povrchů   | omítané, hrubší a opadané  | S                   | 100      |
| 9. Vnitřní obklady keramické | standardní rozsah  | S                   | 100      |
| 10. Schody                   | betonové, kámen, teraco  | S                   | 100      |

|                             |                                    |   |     |
|-----------------------------|------------------------------------|---|-----|
| 11. Dveře                   | standard, plné a 1/3 prosklené     | S | 100 |
| 12. Vrata                   | nejsou                             | X | 100 |
| 13. Okna                    | plastová                           | N | 100 |
| 14. Povrchy podlah          | dřevěné a PVC, koupelna PVC/dlažba | S | 50  |
| 14. Povrchy podlah          | obdobné                            | S | 50  |
| 15. Vytápění                | plynová topidla                    | S | 50  |
| 15. Vytápění                | pouze polovina místností           | C | 50  |
| 16. Elektroinstalace        | starší standard                    | S | 100 |
| 17. Bleskosvod              | chybí                              | C | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod         | standard                           | S | 50  |
| 18. Vnitřní vodovod         | standard                           | S | 50  |
| 19. Vnitřní kanalizace      | standard, různé druhy provedení    | S | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod        | standard                           | S | 50  |
| 20. Vnitřní plynovod        | standard                           | S | 50  |
| 21. Ohřev teplé vody        | průtoková karma                    | S | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní        | sporáky plyn nebo kombi            | S | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | standard a původní vana            | S | 100 |
| 24. Výtahy                  | nejsou                             | C | 100 |
| 25. Ostatní                 | ostatní vybavení není              | C | 100 |
| 26. Instalační pref. jádra  | nejsou                             | 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           | 100      | 1,00  | 6,90                |
| 8. Úprava vnějších povrchů   | S | 3,10           | 100      | 1,00  | 3,10                |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 2,10           | 100      | 1,00  | 2,10                |
| 10. Schody                   | S | 3,00           | 100      | 1,00  | 3,00                |
| 11. Dveře                    | S | 3,20           | 100      | 1,00  | 3,20                |
| 12. Vrata                    | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 13. Okna                     | N | 5,40           | 100      | 1,54  | 8,32                |
| 14. Povrchy podlah           | S | 3,10           | 50       | 1,00  | 1,55                |
| 14. Povrchy podlah           | S | 3,10           | 50       | 1,00  | 1,55                |
| 15. Vytápění                 | S | 4,70           | 50       | 1,00  | 2,35                |
| 15. Vytápění                 | C | 4,70           | 50       | 0,00  | 0,00                |
| 16. Elektroinstalace         | S | 5,20           | 100      | 1,00  | 5,20                |
| 17. Bleskosvod               | C | 0,40           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 18. Vnitřní vodovod          | S | 3,30           | 50       | 1,00  | 1,65                |
| 18. Vnitřní vodovod          | S | 3,30           | 50       | 1,00  | 1,65                |
| 19. Vnitřní kanalizace       | S | 3,20           | 100      | 1,00  | 3,20                |
| 20. Vnitřní plynovod         | S | 0,40           | 50       | 1,00  | 0,20                |
| 20. Vnitřní plynovod         | S | 0,40           | 50       | 1,00  | 0,20                |
| 21. Ohřev teplé vody         | S | 2,10           | 100      | 1,00  | 2,10                |
| 22. Vybavení kuchyní         | S | 1,80           | 100      | 1,00  | 1,80                |

|                             |   |      |     |      |      |
|-----------------------------|---|------|-----|------|------|
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,80 | 100 | 1,00 | 3,80 |
| 24. Výtahy                  | C | 1,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní                 | C | 5,60 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra  | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |

Součet upravených objemových podílů 90,03  
 Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **0,9003**

### Ocenění

|  |   |                        |
|--|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>2</sup> ]:                 | = | 9 630,-                |
| Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):              | * | 0,9390                 |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             | * | 0,9003                 |
| 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):  | * | 2,2200                 |
| Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]                          | = | <b>19 880,38</b>       |
| <b>Plná cena:</b> 73,86 m <sup>2</sup> * 19 880,38 Kč/m <sup>2</sup> | = | <b>1 468 364,87 Kč</b> |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

|   |         |
|---|---------|
| Stáří (S): 75 roků                                      |         |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků            |         |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků         |         |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 75 / 100 = 75,0 % |         |
| Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)               | = 0,250 |

**Bytová jednotka 791/1 , Krokova 791/23, nákladový způsob - zjištěná cena bez podílu na příslušenství** = **367 091,22 Kč**

### Oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemku.

Spoluvlastnický podíl je: 733 / 4 363

**Bytová jednotka 791/1 , Krokova 791/23, nákladový způsob - zjištěná cena** = **367 091,22 Kč**

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Byt 791/1, Krokova ul. 791/23, Děčín I

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| <b>Oceňovaná nemovitá věc</b> |                       |
| <b>Užitná plocha:</b>         | 73,86 m <sup>2</sup>  |
| <b>Plocha pozemku:</b>        | 201,00 m <sup>2</sup> |

### Srovnatelné nemovité věci:

|  |   |                   |
|--|---|-------------------|
| <b>Název:</b>                              | Byt. jednotka 001   |                   |
| <b>Lokalita:</b>                           | Krokova ul. 790, Děčín I  |                   |
| <b>Popis:</b>                              | Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti. |                   |
| <b>Užitná plocha:</b>                      | 74,10 m <sup>2</sup>  |                   |
| <b>Použité koeficienty:</b>                |   |                   |
| K1 Redukce zdroje ceny, nabídka/realizace  | 1,00  | Zdroj: Nabídka RK |
| K2 Lokalita a umístění                     | 1,00  |                   |
| K3 Typ stavby, napojení na komunikaci a OV | 1,00  |                   |

|                                  |   |  |                            |   |
|----------------------------------|---|--|----------------------------|---|
| K4 Stavebně technický stav       |   |  | 1,00                       |   |
| K5 Vybavení, napojení na síť     |   |  | 1,00                       |   |
| K6 Úvaha zpracovatele ocenění    |   |  | 1,00                       |   |
| K7 Jiné vlastnosti nemovité věci |   |  | 1,00                       |   |
| <b>Cena</b><br>[Kč]              | <b>Užitná plocha</b><br>[m <sup>2</sup> ] | <b>Jedn. cena</b><br>Kč/m <sup>2</sup> | <b>Celkový koef.</b><br>Kc | <b>Upravená j. cena</b><br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 158 000                          | 74,10                                     | 2 132                                  | 1,00                       | 2 132   |

**Název:** Byt. jednotka 002  
**Lokalita:** Krokova 792/5, Děčín I  
**Popis:** Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti.

**Užitná plocha:** 91,40 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|  |   |  |                            |   |
|--|---|--|----------------------------|---|
| K1 Redukce zdroje ceny, nabídka/realizace  | 1,00                                      | Zdroj: Nabídka RK                      |                            |   |
| K2 Lokalita a umístění                     | 1,00                                      |  |                            |   |
| K3 Typ stavby, napojení na komunikaci a OV | 1,00                                      |  |                            |   |
| K4 Stavebně technický stav                 | 1,00                                      |  |                            |   |
| K5 Vybavení, napojení na síť               | 1,00                                      |  |                            |   |
| K6 Úvaha zpracovatele ocenění              | 1,00                                      |  |                            |   |
| K7 Jiné vlastnosti nemovité věci           | 1,00                                      |  |                            |   |
| <b>Cena</b><br>[Kč]                        | <b>Užitná plocha</b><br>[m <sup>2</sup> ] | <b>Jedn. cena</b><br>Kč/m <sup>2</sup> | <b>Celkový koef.</b><br>Kc | <b>Upravená j. cena</b><br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 188 000                                    | 91,40                                     | 2 057                                  | 1,00                       | 2 057   |

**Název:** Byt. jednotka 003  
**Lokalita:** Masarykova , Teplice  
**Popis:** Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti.

**Užitná plocha:** 53,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|  |   |  |                            |   |
|--|---|--|----------------------------|---|
| K1 Redukce zdroje ceny, nabídka/realizace  | 0,85                                      | Zdroj: Nabídka RK                      |                            |   |
| K2 Lokalita a umístění                     | 0,90                                      |  |                            |   |
| K3 Typ stavby, napojení na komunikaci a OV | 1,00                                      |  |                            |   |
| K4 Stavebně technický stav                 | 0,90                                      |  |                            |   |
| K5 Vybavení, napojení na síť               | 1,00                                      |  |                            |   |
| K6 Úvaha zpracovatele ocenění              | 0,90                                      |  |                            |   |
| K7 Jiné vlastnosti nemovité věci           | 0,85                                      |  |                            |   |
| <b>Cena</b><br>[Kč]                        | <b>Užitná plocha</b><br>[m <sup>2</sup> ] | <b>Jedn. cena</b><br>Kč/m <sup>2</sup> | <b>Celkový koef.</b><br>Kc | <b>Upravená j. cena</b><br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 499 000                                    | 53,00                                     | 9 415                                  | 0,53                       | 4 990   |

**Název:** Byt. jednotka 004  
**Lokalita:** Duchcovská, Teplice  
**Popis:** Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty

odlišnosti.

**Užitná plocha:** 32,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|  |      |                   |
|--|------|-------------------|
| K1 Redukce zdroje ceny, nabídka/realizace  | 0,80 | Zdroj: Nabídka RK |
| K2 Lokalita a umístění                     | 0,85 |                   |
| K3 Typ stavby, napojení na komunikaci a OV | 1,00 |                   |
| K4 Stavebně technický stav                 | 0,90 |                   |
| K5 Vybavení, napojení na síť               | 1,00 |                   |
| K6 Úvaha zpracovatele ocenění              | 0,90 |                   |
| K7 Jiné vlastnosti nemovité věci           | 0,85 |                   |

| <b>Cena</b><br>[Kč] | <b>Užitná plocha</b><br>[m <sup>2</sup> ] | <b>Jedn. cena</b><br>Kč/m <sup>2</sup> | <b>Celkový koef.</b><br>Kc | <b>Upravená j. cena</b><br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|---------------------|---|--|----------------------------|---|
| 399 000             | 32,00                                     | 12 469                                 | 0,47                       | 5 860   |

**Název:** Byt. jednotka 005

**Lokalita:** Valtířov

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

**Užitná plocha:** 33,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|  |      |                   |
|--|------|-------------------|
| K1 Redukce zdroje ceny, nabídka/realizace  | 0,80 | Zdroj: Nabídka RK |
| K2 Lokalita a umístění                     | 0,80 |                   |
| K3 Typ stavby, napojení na komunikaci a OV | 1,00 |                   |
| K4 Stavebně technický stav                 | 0,90 |                   |
| K5 Vybavení, napojení na síť               | 1,00 |                   |
| K6 Úvaha zpracovatele ocenění              | 0,85 |                   |
| K7 Jiné vlastnosti nemovité věci           | 0,75 |                   |

| <b>Cena</b><br>[Kč] | <b>Užitná plocha</b><br>[m <sup>2</sup> ] | <b>Jedn. cena</b><br>Kč/m <sup>2</sup> | <b>Celkový koef.</b><br>Kc | <b>Upravená j. cena</b><br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|---------------------|---|--|----------------------------|---|
| 540 000             | 33,00                                     | 16 364                                 | 0,37                       | 6 055   |

**Název:** Byt. jednotka 006

**Lokalita:** Přímá, Děčín 32, Boletice n/L

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

**Užitná plocha:** 32,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|  |      |                   |
|--|------|-------------------|
| K1 Redukce zdroje ceny, nabídka/realizace  | 0,80 | Zdroj: Nabídka RK |
| K2 Lokalita a umístění                     | 0,85 |                   |
| K3 Typ stavby, napojení na komunikaci a OV | 1,00 |                   |
| K4 Stavebně technický stav                 | 0,85 |                   |
| K5 Vybavení, napojení na síť               | 1,00 |                   |
| K6 Úvaha zpracovatele ocenění              | 0,85 |                   |
| K7 Jiné vlastnosti nemovité věci           | 0,76 |                   |

| <b>Cena</b> | <b>Užitná plocha</b> | <b>Jedn. cena</b> | <b>Celkový koef.</b> | <b>Upravená j. cena</b> |
|-------------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|
|-------------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|

|         |                   |                   |      |                      |
|---------|-------------------|-------------------|------|----------------------|
| [Kč]    | [m <sup>2</sup> ] | Kč/m <sup>2</sup> | Kc   | [Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 475 000 | 32,00             | 14 844            | 0,37 | 5 492                |

**Název:** Byt. jednotka 007  
**Lokalita:** Trmice, Fugnerova  
**Popis:** Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti.

**Užitná plocha:** 45,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|  |      |                   |
|--|------|-------------------|
| K1 Redukce zdroje ceny, nabídka/realizace  | 0,85 | Zdroj: Nabídka RK |
| K2 Lokalita a umístění                     | 0,80 |                   |
| K3 Typ stavby, napojení na komunikaci a OV | 1,00 |                   |
| K4 Stavebně technický stav                 | 0,95 |                   |
| K5 Vybavení, napojení na síť               | 1,00 |                   |
| K6 Úvaha zpracovatele ocenění              | 0,90 |                   |
| K7 Jiné vlastnosti nemovité věci           | 0,85 |                   |

| Cena    | Užitná plocha     | Jedn. cena        | Celkový koef. | Upravená j. cena     |
|---------|-------------------|-------------------|---------------|----------------------|
| [Kč]    | [m <sup>2</sup> ] | Kč/m <sup>2</sup> | Kc            | [Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 390 000 | 45,00             | 8 667             | 0,49          | 4 247                |

**Název:** Byt. jednotka 008  
**Lokalita:** Bílina, Teplické Předměstí  
**Popis:** Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti.

**Užitná plocha:** 48,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|  |      |                   |
|--|------|-------------------|
| K1 Redukce zdroje ceny, nabídka/realizace  | 0,85 | Zdroj: Nabídka RK |
| K2 Lokalita a umístění                     | 0,85 |                   |
| K3 Typ stavby, napojení na komunikaci a OV | 1,00 |                   |
| K4 Stavebně technický stav                 | 0,95 |                   |
| K5 Vybavení, napojení na síť               | 1,00 |                   |
| K6 Úvaha zpracovatele ocenění              | 0,90 |                   |
| K7 Jiné vlastnosti nemovité věci           | 0,85 |                   |

| Cena    | Užitná plocha     | Jedn. cena        | Celkový koef. | Upravená j. cena     |
|---------|-------------------|-------------------|---------------|----------------------|
| [Kč]    | [m <sup>2</sup> ] | Kč/m <sup>2</sup> | Kc            | [Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 490 000 | 48,00             | 10 208            | 0,53          | 5 410                |

**Název:** Byt. jednotka 009  
**Lokalita:** Velké Březno, Ústí n/L  
**Popis:** Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti.  
Cena za podíl 1/2; zde upravena.

**Užitná plocha:** 47,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|   |      |                   |
|---|------|-------------------|
| K1 Redukce zdroje ceny, nabídka/realizace | 0,85 | Zdroj: Nabídka RK |
|---|------|-------------------|



|  |                      |                   |                      |                         |
|--|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|
| K2 Lokalita a umístění                     |                      |                   | 0,85                 |                         |
| K3 Typ stavby, napojení na komunikaci a OV |                      |                   | 1,00                 |                         |
| K4 Stavebně technický stav                 |                      |                   | 0,90                 |                         |
| K5 Vybavení, napojení na síť               |                      |                   | 1,00                 |                         |
| K6 Úvaha zpracovatele ocenění              |                      |                   | 0,85                 |                         |
| K7 Jiné vlastnosti nemovité věci           |                      |                   | 0,80                 |                         |
| <b>Cena</b>                                | <b>Užitná plocha</b> | <b>Jedn. cena</b> | <b>Celkový koef.</b> | <b>Upravená j. cena</b> |
| [Kč]                                       | [m <sup>2</sup> ]    | Kč/m <sup>2</sup> | Kc                   | [Kč/m <sup>2</sup> ]    |
| 344 000                                    | 47,00                | 7 319             | 0,44                 | 3 220                   |

**Název:** Byt. jednotka 010  
**Lokalita:** Most, Budovatelů  
**Popis:** Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti.  
**Užitná plocha:** 36,00 m<sup>2</sup>  
**Použité koeficienty:**

|  |                      |                   |                      |                         |
|--|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|
| K1 Redukce zdroje ceny, nabídka/realizace  |                      |                   | 0,85                 | Zdroj: Nabídka RK       |
| K2 Lokalita a umístění                     |                      |                   | 0,85                 |                         |
| K3 Typ stavby, napojení na komunikaci a OV |                      |                   | 1,00                 |                         |
| K4 Stavebně technický stav                 |                      |                   | 0,90                 |                         |
| K5 Vybavení, napojení na síť               |                      |                   | 1,00                 |                         |
| K6 Úvaha zpracovatele ocenění              |                      |                   | 0,85                 |                         |
| K7 Jiné vlastnosti nemovité věci           |                      |                   | 0,82                 |                         |
| <b>Cena</b>                                | <b>Užitná plocha</b> | <b>Jedn. cena</b> | <b>Celkový koef.</b> | <b>Upravená j. cena</b> |
| [Kč]                                       | [m <sup>2</sup> ]    | Kč/m <sup>2</sup> | Kc                   | [Kč/m <sup>2</sup> ]    |
| 299 000                                    | 36,00                | 8 306             | 0,45                 | 3 738                   |

**Název:** Byt. jednotka 011  
**Lokalita:** Sokolov, U Divadla  
**Popis:** Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti.  
**Užitná plocha:** 53,00 m<sup>2</sup>  
**Použité koeficienty:**

|  |                      |                   |                      |                         |
|--|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|
| K1 Redukce zdroje ceny, nabídka/realizace  |                      |                   | 0,85                 | Zdroj: Nabídka RK       |
| K2 Lokalita a umístění                     |                      |                   | 0,85                 |                         |
| K3 Typ stavby, napojení na komunikaci a OV |                      |                   | 1,00                 |                         |
| K4 Stavebně technický stav                 |                      |                   | 0,90                 |                         |
| K5 Vybavení, napojení na síť               |                      |                   | 1,00                 |                         |
| K6 Úvaha zpracovatele ocenění              |                      |                   | 0,85                 |                         |
| K7 Jiné vlastnosti nemovité věci           |                      |                   | 0,78                 |                         |
| <b>Cena</b>                                | <b>Užitná plocha</b> | <b>Jedn. cena</b> | <b>Celkový koef.</b> | <b>Upravená j. cena</b> |
| [Kč]                                       | [m <sup>2</sup> ]    | Kč/m <sup>2</sup> | Kc                   | [Kč/m <sup>2</sup> ]    |
| 450 000                                    | 53,00                | 8 491             | 0,43                 | 3 651                   |

**Název:** Byt. jednotka 012

|  |   |                   |                      |                         |
|--|---|-------------------|----------------------|-------------------------|
| <b>Lokalita:</b>                           | Most, Budovatelů  |                   |                      |                         |
| <b>Popis:</b>                              | Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti. |                   |                      |                         |
| <b>Užitná plocha:</b>                      | 59,00 m <sup>2</sup>  |                   |                      |                         |
| <b>Použité koeficienty:</b>                |   |                   |                      |                         |
| K1 Redukce zdroje ceny, nabídka/realizace  |   | 0,85              |                      | Zdroj: Nabídka RK       |
| K2 Lokalita a umístění                     |   | 0,85              |                      |                         |
| K3 Typ stavby, napojení na komunikaci a OV |   | 1,00              |                      |                         |
| K4 Stavebně technický stav                 |   | 0,90              |                      |                         |
| K5 Vybavení, napojení na síť               |   | 1,00              |                      |                         |
| K6 Úvaha zpracovatele ocenění              |   | 0,85              |                      |                         |
| K7 Jiné vlastnosti nemovité věci           |   | 0,84              |                      |                         |
| <b>Cena</b>                                | <b>Užitná plocha</b>  | <b>Jedn. cena</b> | <b>Celkový koef.</b> | <b>Upravená j. cena</b> |
| [Kč]                                       | [m <sup>2</sup> ]   | Kč/m <sup>2</sup> | Kc                   | [Kč/m <sup>2</sup> ]    |
| 300 000                                    | 59,00   | 5 085             | 0,46                 | 2 339                   |

|                                       |                         |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 2 057 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 4 099 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 6 055 Kč/m <sup>2</sup> |

|   |                         |
|---|-------------------------|
| <b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b> |                         |
| Průměrná jednotková cena                                    | 4 099 Kč/m <sup>2</sup> |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci               | 73,86 m <sup>2</sup>    |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>                         | <b>302 752 Kč</b>       |

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

|   |                          |
|---|--------------------------|
| 1. Bytová jednotka 791/1, dům č.p. 791, Krokova ul. 23, porovnávací způsob vyhlášky | 360 378,60 Kč            |
| 1.1. Oceňovaný byt  | 346 691,86 Kč            |
| 1.2. Pozemek p.č. 2675, k.ú. Děčín  | 13 686,75 Kč             |
|   | <hr/>                    |
|   | = 360 378,60 Kč          |
| 2. Bytová jednotka 791/1 , Krokova 791/23, nákladový způsob                         | <del>271 293,10 Kč</del> |

**Výsledná cena - celkem:** **360 378,60 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **360 380,- Kč**

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**360 380 Kč**

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

|   |               |
|---|---------------|
| 1. Věcná hodnota staveb                                       |               |
| 1.1. Bytová jednotka 791/1 , Krokova 791/23, nákladový způsob | 367 091,20 Kč |
| 2. Porovnávací hodnota  |               |
| 2.1. Byt 791/1, Krokova ul. 791/23, Děčín I                   | 302 752,10 Kč |

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| <b>Porovnávací hodnota</b> | <b>302 752 Kč</b> |
| <b>Věcná hodnota</b>       | <b>367 091 Kč</b> |

**Obvyklá cena bytu určená**

**303 000 Kč**

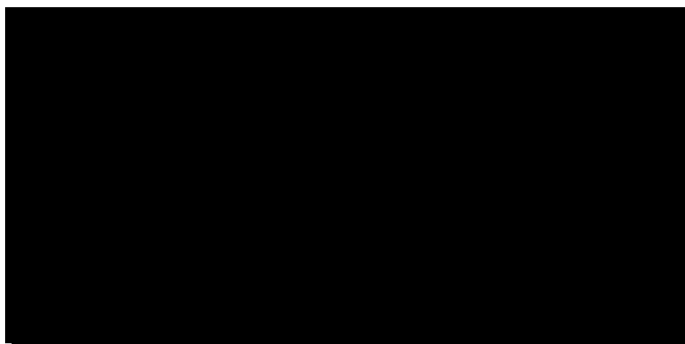
slovy: Třístatřitisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.14

### Závěr

Obvyklou cenu nemovité věci určuji ve výši 303.000,- Kč vzhledem ke stavu bytové jednotky, nákladům na uvedení do souladu s požadavky úpravy na současný standard bydlení a též umístění v horší lokalitě na území Statutárního města, Děčín, při jeho okraji, směr Březiny a Benešov n/Pl., v blízkém okolí tělesa ČD a nákladového nádraží, řeky Ploučnice - nižší riziko povodně a záplavy, a za průmyslovou zónou v Krokově ulici.

V Děčíně 20.11.2020



### 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. 1181-086/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1181/2020.





# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 1181-086/2020

**NEMOVITÁ VĚC:** Bytová jednotka č. 791/6, Děčín I, LV č. 6025 a č. 6026, byt ve 3.NP, nájemce [redacted]

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Děčín, obec Děčín, k.ú. Děčín  
Adresa: Krokova 791/23, 405 02 Děčín I-Děčín

**VLASTNÍK:** Statutární město Děčín, IČO: 00261238

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

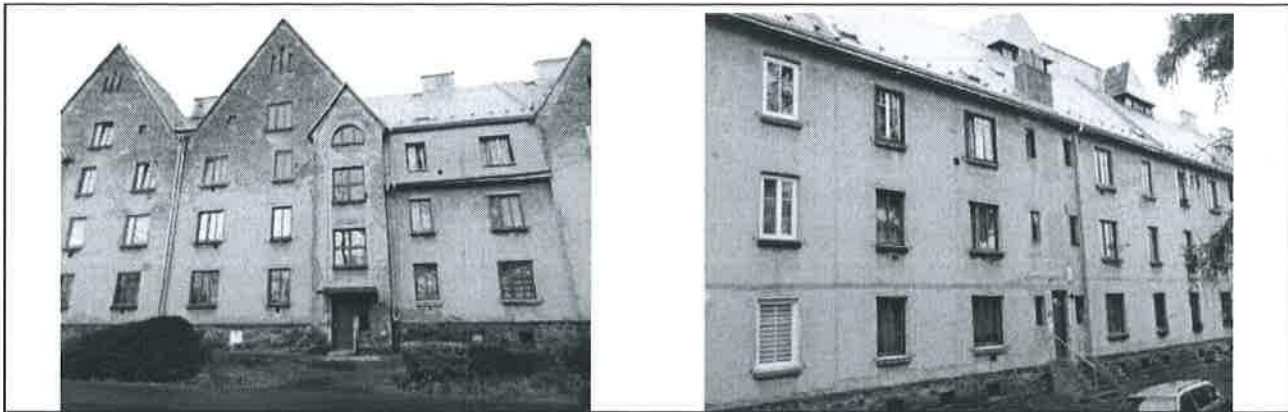
**OBJEDNATEL:** Statutární Město Děčín, odbor místního hospodářství, vyřizuje [redacted] IČO: 00261238

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

**ZHOTOVITEL:** [redacted]

Adresa: [redacted]

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



**OBVYKLÁ CENA  
URČENÁ**

**292 000 Kč**

Stav ke dni: 11.11.2020

Datum místního šetření: 11.11.2020

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

Počet stran: 51 stran

Počet příloh: 27

Počet vyhotovení: 3

V Děčíně, dne 20.11.2020

[redacted signature block]

## 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, návrh prodejní ceny.

GPS souřadnice nemovité věci: č.p. 789-792, č.p. 825-826; Krokova ul., Děčín I

GPS (WGS-84) 50°46'12.72"N, 14°14'03.16"E

DEC 50.770200599, 14.234212457

### 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 užité, 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, dle podkladů 1912-1922. 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 Lípu. V domě jsou byty v osobním vlastnictví, některé byty zůstaly nájemními, správa Statutární město Děčín.

Byty v osobním vlastnictví ve většině případů po rekonstrukci, nájemní byty v původním stavu po částečné rekonstrukci soc. zařízení, nebo WC na chodbě bez koupelny. Některé jsou po výměně oken za plastová, částečně i chodby. Vytápění převážně plynovými podparapetními topidly WAW nebo el. přímotopy Obvodový plášť a střecha s opadanými omítkami, krytina po doplnění a opravě nátěrů.

|                  |  |  |  |  |
|------------------|--|--|--|--|
| Typ pozemku:     | <input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha                     | <input type="checkbox"/> ostatní plocha  | <input type="checkbox"/> orná půda       |  |
|                  | <input type="checkbox"/> trvalé travní porosty                       | <input type="checkbox"/> zahrada         | <input checked="" type="checkbox"/> jiný |  |
| Využití pozemků: | <input type="checkbox"/> RD <input checked="" type="checkbox"/> byty | <input type="checkbox"/> rekr.objekt     | <input type="checkbox"/> garáže          | <input checked="" type="checkbox"/> jiné |
| Okolí:           | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna                      | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna | <input type="checkbox"/> nákupní zóna    |  |
|                  | <input type="checkbox"/> 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: širší centrum - smíšená zástavba  
 Přístup k pozemku:  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

### Celkový popis

Byt ve 3.NP, třípodlažního podsklepeného domu, zastřešeného v řadové zástavbě šesti bytových domů sedlovou střechou s uličními štíty. Vyšší, průchozí podkrovní prostor lze využít k půdní vestavbě. Byt je v původním stavu, dispozičně menší 3+1 s předsíní a úplným sociálním společným zařízením, WC včetně ocelové smaltované vany a keramického umyvadla. 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. Komíny využity pro krbová kamna. Teplá voda je z průtokového plynového ohříváče, karmy nad vanou. Rozvody vody jsou původní a i v plastu, 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, po úpravě. Standardní povrchy podlah a stěn. Volně položená lina na původní dřevěné podlahy z prken a desek a původní dlažba. Okna dřevěná, špaletová poškozená bez obnovovacích nátěrů, praskliny a hniloba, špatně těsnící, před výměnou. Dveře původní, i prosklená z 1/3. 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. V příloženém pasportu bytu údaje o vybavení a stáří spotřebičů.

### 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, jiné zdroje)  
 ANO Demograficky negativně zatížená lokalita  
 ANO Povodňová zóna 2 - nízké 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:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele  
 ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem  
 Komentář: V době zaměření byt pronajímán za nižší nájemné, původní zhoršený standard

neodpovídající požadavkům na současné bydlení, lze však bydlet. Omezení spočívá v řádné údržbě a v tom, že v neuvedených bytech jsou dlouhodobě zanedbané úpravy sociálního zařízení a vybavení kuchyně. Dále je zde starší stav rozvodů vody, elektro i plynu, standard způsobu vytápění místo WAW, úpravy povrchů stěn a podlah, vybavení ZP, nutná výměna otvorových výplní oken a dveří. V popisu, uvedeno, kde jsou již plastová okna. Zde jsou špaletová, dřevěná ve špatném stavu.

## **OBSAH**

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

1. Bytová jednotka 791/6, dům č.p. 791, Krokova ul. 23, porovnávací způsob vyhlášky
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemek p.č. 2675, k.ú. Děčín
2. Bytová jednotka 791/6 , Krokova 791/23, nákladový způsob

### **Obsah tržního ocenění majetku**

1. Věcná hodnota staveb
  - 1.1. Bytová jednotka 791/6 , Krokova 791/23, nákladový způsob
2. Porovnávací hodnota
  - 2.1. Byt 791/1, Krokova ul. 791/23, Děčín I

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: byt ve 3.NP, nájemce [REDAKCE]  
Adresa předmětu ocenění: Krokova 791/23  
405 02 Děčín I-Děčín  
LV: 6029  
Kraj: Ústecký  
Okres: Děčín  
Obec: Děčín  
Katastrální území: Děčín  
Počet obyvatel: 48 809  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 697,00 Kč/m<sup>2</sup>

### Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku  | č.  | P <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: Negativní - Nedaleko kolejí ČD, Děčín východ, + plochy dvora SÚS Děčín, původně drážní kolonka 48 bytů (č.p. 789-792) i sociální byty.                          | I   | -0,04          |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu   | II  | 0,00           |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů  | II  | 0,00           |
| 6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)  | III | 0,95           |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00           |
| 8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)  | II  | 1,10           |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)                         | I   | 1,05           |

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

Index trhu  $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = 1,009$

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

Index trhu  $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = 0,874$

Index polohy

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

| Název znaku   | č.  | P <sub>i</sub> |
|---|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku  | I   | 1,00           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí                           | V   | -0,10          |
| 3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce   | III | -0,05          |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí              | I   | 0,00           |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce                               | II  | -0,01          |
| 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: Bez možnosti komerčního využití  | II  | 0,00           |
| 9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí - V části bloku 6 bytových domu bydlí i nepřízpůsobiví občané. | I   | -0,15          |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost   | II  | 0,00           |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěny.  | II  | 0,00           |

Index polohy  $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,690$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,696$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,603$

### 1. Bytová jednotka 791/6, dům č.p. 791, Krokova ul. 23, porovnávací způsob vyhlášky

#### 1.1. byt

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
 Poloha objektu: Děčín  
 Stáří stavby: 75 let  
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 13 825,- Kč/m<sup>2</sup>

| Podlahové plochy bytu             | koeficient dle typu podlahové plochy |                      |
|-----------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| předsíň:                          | 3,34 * 1,00 =                        | 3,34 m <sup>2</sup>  |
| koupelna s WC:                    | 3,85 * 1,00 =                        | 3,85 m <sup>2</sup>  |
| kuchyň:                           | 18,24 * 1,00 =                       | 18,24 m <sup>2</sup> |
| pokoj 1:                          | 15,51 * 1,00 =                       | 15,51 m <sup>2</sup> |
| pokoj 2:                          | 14,77 * 1,00 =                       | 14,77 m <sup>2</sup> |
| pokoj 3:                          | 18,64 * 1,00 =                       | 18,64 m <sup>2</sup> |
| sklep:                            | 3,00 * 1,00 =                        | 3,00 m <sup>2</sup>  |
| Započítaná podlahová plocha bytu: |                                      | 77,35 m <sup>2</sup> |

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

| Název znaku  | č.  | V <sub>i</sub> |
|--|-----|----------------|
| 1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná  | IV  | 0,10           |
| 2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor   | I   | -0,01          |
| 3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu   | II  | 0,00           |
| 4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované   | II  | 0,00           |
| 5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled   | II  | 0,00           |
| 6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení   | III | 0,00           |
| 7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje  | II  | -0,01          |
| 8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn   | II  | -0,02          |
| 9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu  | III | 0,00           |
| 10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) - Původní rozvod elektro, bez vytápění všech prostor, voda, plyn povrchu, malý rozsah obkladů, starší vybavení ZP, původní špaletová dřevěná a nefunkční okna, špatné povrchy stěn a stropů, podlah - původní stav. | III | 0,85           |

Zde úprava za vyšší náklady nájemce - neznámé důvody a rozsah dohody, souhlasu s vlastníkem bytu, domu.

Koeficient pro stáří 75 let:

$$s = 1 - 0,005 * 75 = 0,625$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,625 = 0,563$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 0,874$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,690$

## Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 13 825,- Kč/m<sup>2</sup> \* 0,563 = 7 783,48 Kč/m<sup>2</sup>

CB<sub>P</sub> = PP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 77,35 m<sup>2</sup> \* 7 783,48 Kč/m<sup>2</sup> \* 0,874 \* 0,690 = 363 073,59 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 363 073,59 Kč**

## Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

### 1.2. Pozemek p.č. 2675, k.ú. Děčín

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = 0,874

Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 0,690

#### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

Index omezujících vlivů  $I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>0</sub> \* I<sub>P</sub> = 0,874 \* 1,000 \* 0,690 = 0,603**

**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   | 697,-                           | 0,603 |       | 420,29                         |

| 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 | 2675           | 201                      | 420,29                          | 84 478,29        |
| Stavební pozemek - celkem |                            |                | 201                      |                                 | <b>84 478,29</b> |

Pozemek p.č. 2675, k.ú. Děčín - zjištěná cena celkem = 84 478,29 Kč

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. Pozemek p.č. 2675, k.ú. Děčín = 84 478,29 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = 84 478,29 Kč

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu** = 363 073,59 Kč

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku**

Zjištěná cena pozemku: 84 478,29 Kč

Spoluvlastnický podíl: 742 / 4 407

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$84\,478,29\text{ Kč} \cdot 742 / 4\,407 = 14\,223,48\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 14 223,48 Kč

**Bytová jednotka 791/6, dům č.p. 791, Krokova ul. 23, porovnávací= 377 297,07 Kč  
způsob vyhlášky - zjištěná cena**

**2. Bytová jednotka 791/6 , Krokova 791/23, nákladový způsob**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Podlahové plochy bytu**

**koeficient dle typu  
podlahové plochy**

|                                   |                |                            |
|-----------------------------------|----------------|----------------------------|
| předsíň:                          | 3,34 * 1,00 =  | 3,34 m <sup>2</sup>        |
| koupelna s WC:                    | 3,85 * 1,00 =  | 3,85 m <sup>2</sup>        |
| kuchyň:                           | 18,24 * 1,00 = | 18,24 m <sup>2</sup>       |
| pokoj 1:                          | 15,51 * 1,00 = | 15,51 m <sup>2</sup>       |
| pokoj 2:                          | 18,64 * 1,00 = | 18,64 m <sup>2</sup>       |
| pokoj 3:                          | 14,77 * 1,00 = | 14,77 m <sup>2</sup>       |
| sklep:                            | 3,00 * 1,00 =  | 3,00 m <sup>2</sup>        |
| Započítaná podlahová plocha bytu: |                | <u>77,35 m<sup>2</sup></u> |

**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 | snížená izolační schopnost, nebo bez funkční izolace 1.PP  | P                   | 100      |
| 2. Svislé konstrukce         | standard, zděné, cihlové, smíšené, obvodové a vnitřní nosné o cca tl. 45-60 cm, mezi domy a schodiště jsou cca 30 cm | S                   | 100      |



|                              |   |   |     |
|------------------------------|---|---|-----|
| 3. Stropy                    | standard, dřevěné, trémové s rovným podhledem, polospalné, nad 1.PP, betonové, nespálné | S | 100 |
| 4. Krov, střecha             | vázáný krov, sedlové, valby, čelní štíty a proniky, členitý řadové zástavby             | S | 100 |
| 5. Krytiny střech            | převážně plechová, do doplnění, nátěry i koroze   | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce     | pozinkované   | S | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů  | omítané, hladké a štukové   | S | 100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů   | omítané, hrubší a opadané   | S | 100 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | standardní rozsah   | S | 100 |
| 10. Schody                   | betonové, kámen, teraco   | S | 100 |
| 11. Dveře                    | standard, plné a 1/3 prosklené  | S | 100 |
| 12. Vrata                    | nejsou  | X | 100 |
| 13. Okna                     | původní dřevěná, nefunkční  | P | 100 |
| 14. Povrchy podlah           | dřevěné a PVC, koupelna PVC/dlažba  | S | 50  |
| 14. Povrchy podlah           | obdobné   | S | 50  |
| 15. Vytápění                 | plynová topidla a krbová kamna  | S | 50  |
| 15. Vytápění                 | pouze polovina místností  | C | 50  |
| 16. Elektroinstalace         | starší standard   | S | 100 |
| 17. Bleskosvod               | chybí   | C | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod          | standard  | S | 50  |
| 18. Vnitřní vodovod          | standard  | S | 50  |
| 19. Vnitřní kanalizace       | standard, různé druhy provedení   | S | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod         | standard  | S | 50  |
| 20. Vnitřní plynovod         | standard  | S | 50  |
| 21. Ohřev teplé vody         | průtoková karma   | S | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní         | sporáky plyn nebo kombi   | S | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.  | standard a původní vana   | S | 100 |
| 24. Výtahy                   | nejsou  | C | 100 |
| 25. Ostatní                  | ostatní vybavení není   | C | 100 |
| 26. Instalační pref. jádra   | nejsou  | 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           | 100      | 1,00  | 6,90                |
| 8. Úprava vnějších povrchů   | S | 3,10           | 100      | 1,00  | 3,10                |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 2,10           | 100      | 1,00  | 2,10                |
| 10. Schody                   | S | 3,00           | 100      | 1,00  | 3,00                |
| 11. Dveře                    | S | 3,20           | 100      | 1,00  | 3,20                |
| 12. Vrata                    | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 13. Okna                     | P | 5,40           | 100      | 0,46  | 2,48                |
| 14. Povrchy podlah           | S | 3,10           | 50       | 1,00  | 1,55                |

|                             |   |      |     |      |      |
|-----------------------------|---|------|-----|------|------|
| 14. Povrchy podlah          | S | 3,10 | 50  | 1,00 | 1,55 |
| 15. Vytápění                | S | 4,70 | 50  | 1,00 | 2,35 |
| 15. Vytápění                | C | 4,70 | 50  | 0,00 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace        | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 |
| 17. Bleskosvod              | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 18. Vnitřní vodovod         | S | 3,30 | 50  | 1,00 | 1,65 |
| 18. Vnitřní vodovod         | S | 3,30 | 50  | 1,00 | 1,65 |
| 19. Vnitřní kanalizace      | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 20. Vnitřní plynovod        | S | 0,40 | 50  | 1,00 | 0,20 |
| 20. Vnitřní plynovod        | S | 0,40 | 50  | 1,00 | 0,20 |
| 21. Ohřev teplé vody        | S | 2,10 | 100 | 1,00 | 2,10 |
| 22. Vybavení kuchyní        | S | 1,80 | 100 | 1,00 | 1,80 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,80 | 100 | 1,00 | 3,80 |
| 24. Výtahy                  | C | 1,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní                 | C | 5,60 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra  | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |

Součet upravených objemových podílů 84,19  
 Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: 0,8419

#### Ocenění

|  |   |                 |
|--|---|-----------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>2</sup> ]:                 | = | 9 630,-         |
| Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):              | * | 0,9390          |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             | * | 0,8419          |
| 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):  | * | 2,2200          |
| Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]                          | = | 18 590,80       |
| <b>Plná cena:</b> 77,35 m <sup>2</sup> * 18 590,80 Kč/m <sup>2</sup> | = | 1 437 998,38 Kč |

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 75 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků  
 Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 75 / 100 = 75,0 %  
 Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)

|   |   |               |
|---|---|---------------|
| Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100) | * | 0,250         |
| <b>Nákladová cena C<sub>JN</sub></b>      | = | 359 499,60 Kč |
| Koeficient pp                             | * | 0,696         |
| <b>Cena CJ</b>                            | = | 250 211,72 Kč |

**Bytová jednotka 791/6 , Krokova 791/23, nákladový způsob - zjištěná cena bez podílu na příslušenství** = 250 211,72 Kč

#### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

##### Pozemek p.č. 2675, k.ú. Děčín

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = 1,009

Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 0,690

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,009 * 1,000 * 0,690 = 0,696$$

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   | 697,-                           | 0,696 |       | 485,11                         |

| 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 | 2675           | 201                      | 485,11                          | 97 507,11 |

Stavební pozemek - celkem 201 97 507,11

**Pozemek p.č. 2675, k.ú. Děčín - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu** = 97 507,11 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem \* 1 / 1

**Pozemek p.č. 2675, k.ú. Děčín - zjištěná cena celkem** = 97 507,11 Kč

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**  
Pozemek p.č. 2675, k.ú. Děčín = 97 507,11 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = 97 507,11 Kč

**Bytová jednotka 791/6 , Krokova 791/23, nákladový způsob - zjištěná cena bez podílu na příslušenství** = 250 211,72 Kč

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku**

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 97 507,11 Kč

Spoluvlastnický podíl: 742 / 4 407

|   |   |                      |
|---|---|----------------------|
| Hodnota spoluvlastnického podílu: 97 507,11 Kč * 742 / 4 407                    | + | 16 417,13            |
| <b>Bytová jednotka 791/6 , Krokova 791/23, nákladový způsob - zjištěná cena</b> | = | <b>266 628,85 Kč</b> |

## Tržní ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. Bytová jednotka 791/6 , Krokova 791/23, nákladový způsob

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

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

#### Podlahové plochy bytu

#### koeficient dle typu podlahové plochy

|                                   |                |                            |
|-----------------------------------|----------------|----------------------------|
| předsíň:                          | 3,34 * 1,00 =  | 3,34 m <sup>2</sup>        |
| koupelna s WC:                    | 3,85 * 1,00 =  | 3,85 m <sup>2</sup>        |
| kuchyň:                           | 18,24 * 1,00 = | 18,24 m <sup>2</sup>       |
| pokoj 1:                          | 15,51 * 1,00 = | 15,51 m <sup>2</sup>       |
| pokoj 2:                          | 18,64 * 1,00 = | 18,64 m <sup>2</sup>       |
| pokoj 3:                          | 14,77 * 1,00 = | 14,77 m <sup>2</sup>       |
| sklep:                            | 3,00 * 1,00 =  | 3,00 m <sup>2</sup>        |
| Započítaná podlahová plocha bytu: |                | <u>77,35 m<sup>2</sup></u> |

#### 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 | snížená izolační schopnost, nebo bez funkční izolace 1.PP  | P                   | 100      |
| 2. Svislé konstrukce         | standard, zděné, cihlové, smíšené, obvodové a vnitřní nosné o cca tl. 45-60 cm, mezi domy a schodiště jsou cca 30 cm | S                   | 100      |
| 3. Stropy                    | standard, dřevěné, trémové s rovným podhledem, polospalné, nad 1.PP, betonové, nespalné                              | S                   | 100      |
| 4. Krov, střecha             | vázaný krov, sedlové, valby, čelní štíty a proniky, členitý řadové zástavby  | S                   | 100      |
| 5. Krytiny střech            | převážně plechová, do doplnění, nátěry i koroze  | S                   | 100      |
| 6. Klempířské konstrukce     | pozinkované  | S                   | 100      |
| 7. Úprava vnitřních povrchů  | omítané, hladké a štukové  | S                   | 100      |
| 8. Úprava vnějších povrchů   | omítané, hrubší a opadané  | S                   | 100      |
| 9. Vnitřní obklady keramické | standardní rozsah  | S                   | 100      |
| 10. Schody                   | betonové, kámen, teraco  | S                   | 100      |

|                             |                                    |   |     |
|-----------------------------|------------------------------------|---|-----|
| 11. Dveře                   | standard, plné a 1/3 prosklené     | S | 100 |
| 12. Vrata                   | nejsou                             | X | 100 |
| 13. Okna                    | původní dřevěná, nefunkční         | P | 100 |
| 14. Povrchy podlah          | dřevěné a PVC, koupelna PVC/dlažba | S | 50  |
| 14. Povrchy podlah          | obdobné                            | S | 50  |
| 15. Vytápění                | plynová topidla a krbová kamna     | S | 50  |
| 15. Vytápění                | pouze polovina místností           | C | 50  |
| 16. Elektroinstalace        | starší standard                    | S | 100 |
| 17. Bleskosvod              | chybí                              | C | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod         | standard                           | S | 50  |
| 18. Vnitřní vodovod         | standard                           | S | 50  |
| 19. Vnitřní kanalizace      | standard, různé druhy provedení    | S | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod        | standard                           | S | 50  |
| 20. Vnitřní plynovod        | standard                           | S | 50  |
| 21. Ohřev teplé vody        | průtoková karma                    | S | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní        | sporáky plyn nebo kombi            | S | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | standard a původní vana            | S | 100 |
| 24. Výtahy                  | nejsou                             | C | 100 |
| 25. Ostatní                 | ostatní vybavení není              | C | 100 |
| 26. Instalační pref. jádra  | nejsou                             | 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           | 100      | 1,00  | 6,90                |
| 8. Úprava vnějších povrchů   | S | 3,10           | 100      | 1,00  | 3,10                |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 2,10           | 100      | 1,00  | 2,10                |
| 10. Schody                   | S | 3,00           | 100      | 1,00  | 3,00                |
| 11. Dveře                    | S | 3,20           | 100      | 1,00  | 3,20                |
| 12. Vrata                    | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 13. Okna                     | P | 5,40           | 100      | 0,46  | 2,48                |
| 14. Povrchy podlah           | S | 3,10           | 50       | 1,00  | 1,55                |
| 14. Povrchy podlah           | S | 3,10           | 50       | 1,00  | 1,55                |
| 15. Vytápění                 | S | 4,70           | 50       | 1,00  | 2,35                |
| 15. Vytápění                 | C | 4,70           | 50       | 0,00  | 0,00                |
| 16. Elektroinstalace         | S | 5,20           | 100      | 1,00  | 5,20                |
| 17. Bleskosvod               | C | 0,40           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 18. Vnitřní vodovod          | S | 3,30           | 50       | 1,00  | 1,65                |
| 18. Vnitřní vodovod          | S | 3,30           | 50       | 1,00  | 1,65                |
| 19. Vnitřní kanalizace       | S | 3,20           | 100      | 1,00  | 3,20                |
| 20. Vnitřní plynovod         | S | 0,40           | 50       | 1,00  | 0,20                |
| 20. Vnitřní plynovod         | S | 0,40           | 50       | 1,00  | 0,20                |
| 21. Ohřev teplé vody         | S | 2,10           | 100      | 1,00  | 2,10                |
| 22. Vybavení kuchyní         | S | 1,80           | 100      | 1,00  | 1,80                |

|                             |   |      |     |      |      |
|-----------------------------|---|------|-----|------|------|
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,80 | 100 | 1,00 | 3,80 |
| 24. Výtahy                  | C | 1,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní                 | C | 5,60 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra  | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |

Součet upravených objemových podílů 84,19  
 Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: 0,8419

### Ocenění

|  |   |                 |
|--|---|-----------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>2</sup> ]:                 | = | 9 630,-         |
| Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):              | * | 0,9390          |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             | * | 0,8419          |
| 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):  | * | 2,2200          |
| Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]                          | = | 18 590,80       |
| <b>Plná cena:</b> 77,35 m <sup>2</sup> * 18 590,80 Kč/m <sup>2</sup> | = | 1 437 998,38 Kč |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

|   |         |
|---|---------|
| Stáří (S): 75 roků                                      |         |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků            |         |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků         |         |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 75 / 100 = 75,0 % |         |
| Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)               | = 0,250 |

Bytová jednotka 791/6 , Krokova 791/23, nákladový způsob - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 359 499,60 Kč

### Oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemku.

Spoluvlastnický podíl je: 742 / 4 407

Bytová jednotka 791/6 , Krokova 791/23, nákladový způsob - zjištěná cena = 359 499,60 Kč

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Byt 791/1, Krokova ul. 791/23, Děčín I

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| <b>Oceňovaná nemovitá věc</b> |                       |
| Užitná plocha:                | 73,86 m <sup>2</sup>  |
| Plocha pozemku:               | 201,00 m <sup>2</sup> |

### Srovnatelné nemovitě věci:

|  |   |                   |
|--|---|-------------------|
| <b>Název:</b>                              | Byt. jednotka 001   |                   |
| <b>Lokalita:</b>                           | Krokova ul. 790, Děčín I  |                   |
| <b>Popis:</b>                              | Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti. |                   |
| <b>Užitná plocha:</b>                      | 74,10 m <sup>2</sup>  |                   |
| <b>Použité koeficienty:</b>                |   |                   |
| K1 Redukce zdroje ceny, nabídka/realizace  | 1,00  | Zdroj: Nabídka RK |
| K2 Lokalita a umístění                     | 1,00  |                   |
| K3 Typ stavby, napojení na komunikaci a OV | 1,00  |                   |

|                                  |                      |                   |                      |                         |
|----------------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|
| K4 Stavebně technický stav       |                      |                   | 1,00                 |                         |
| K5 Vybavení, napojení na síť     |                      |                   | 1,00                 |                         |
| K6 Úvaha zpracovatele ocenění    |                      |                   | 1,00                 |                         |
| K7 Jiné vlastnosti nemovité věci |                      |                   | 1,00                 |                         |
| <b>Cena</b>                      | <b>Užitná plocha</b> | <b>Jedn. cena</b> | <b>Celkový koef.</b> | <b>Upravená j. cena</b> |
| [Kč]                             | [m <sup>2</sup> ]    | Kč/m <sup>2</sup> | Kc                   | [Kč/m <sup>2</sup> ]    |
| 158 000                          | 74,10                | 2 132             | 1,00                 | 2 132                   |

**Název:** Byt. jednotka 002  
**Lokalita:** Krokova 792/5, Děčín I  
**Popis:** Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti.

**Užitná plocha:** 91,40 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|  |                      |                   |                      |                         |
|--|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|
| K1 Redukce zdroje ceny, nabídka/realizace  | 1,00                 | Zdroj: Nabídka RK |                      |                         |
| K2 Lokalita a umístění                     | 1,00                 |                   |                      |                         |
| K3 Typ stavby, napojení na komunikaci a OV | 1,00                 |                   |                      |                         |
| K4 Stavebně technický stav                 | 1,00                 |                   |                      |                         |
| K5 Vybavení, napojení na síť               | 1,00                 |                   |                      |                         |
| K6 Úvaha zpracovatele ocenění              | 1,00                 |                   |                      |                         |
| K7 Jiné vlastnosti nemovité věci           | 1,00                 |                   |                      |                         |
| <b>Cena</b>                                | <b>Užitná plocha</b> | <b>Jedn. cena</b> | <b>Celkový koef.</b> | <b>Upravená j. cena</b> |
| [Kč]                                       | [m <sup>2</sup> ]    | Kč/m <sup>2</sup> | Kc                   | [Kč/m <sup>2</sup> ]    |
| 188 000                                    | 91,40                | 2 057             | 1,00                 | 2 057                   |

**Název:** Byt. jednotka 003  
**Lokalita:** Masarykova , Teplice  
**Popis:** Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti.

**Užitná plocha:** 53,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|  |                      |                   |                      |                         |
|--|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|
| K1 Redukce zdroje ceny, nabídka/realizace  | 0,85                 | Zdroj: Nabídka RK |                      |                         |
| K2 Lokalita a umístění                     | 0,90                 |                   |                      |                         |
| K3 Typ stavby, napojení na komunikaci a OV | 1,00                 |                   |                      |                         |
| K4 Stavebně technický stav                 | 0,90                 |                   |                      |                         |
| K5 Vybavení, napojení na síť               | 1,00                 |                   |                      |                         |
| K6 Úvaha zpracovatele ocenění              | 0,85                 |                   |                      |                         |
| K7 Jiné vlastnosti nemovité věci           | 0,85                 |                   |                      |                         |
| <b>Cena</b>                                | <b>Užitná plocha</b> | <b>Jedn. cena</b> | <b>Celkový koef.</b> | <b>Upravená j. cena</b> |
| [Kč]                                       | [m <sup>2</sup> ]    | Kč/m <sup>2</sup> | Kc                   | [Kč/m <sup>2</sup> ]    |
| 499 000                                    | 53,00                | 9 415             | 0,50                 | 4 708                   |

**Název:** Byt. jednotka 004  
**Lokalita:** Duchcovská, Teplice  
**Popis:** Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty

odlišnosti.

**Užitná plocha:** 32,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|  |      |                   |
|--|------|-------------------|
| K1 Redukce zdroje ceny, nabídka/realizace  | 0,80 | Zdroj: Nabídka RK |
| K2 Lokalita a umístění                     | 0,85 |                   |
| K3 Typ stavby, napojení na komunikaci a OV | 1,00 |                   |
| K4 Stavebně technický stav                 | 0,90 |                   |
| K5 Vybavení, napojení na síť               | 1,00 |                   |
| K6 Úvaha zpracovatele ocenění              | 0,85 |                   |
| K7 Jiné vlastnosti nemovité věci           | 0,85 |                   |

| <b>Cena</b><br>[Kč] | <b>Užitná plocha</b><br>[m <sup>2</sup> ] | <b>Jedn. cena</b><br>Kč/m <sup>2</sup> | <b>Celkový koef.</b><br>Kc | <b>Upravená j. cena</b><br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|---------------------|---|--|----------------------------|---|
| 399 000             | 32,00                                     | 12 469                                 | 0,44                       | 5 486   |

**Název:** Byt. jednotka 005

**Lokalita:** Valtířov

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

**Užitná plocha:** 33,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|  |      |                   |
|--|------|-------------------|
| K1 Redukce zdroje ceny, nabídka/realizace  | 0,80 | Zdroj: Nabídka RK |
| K2 Lokalita a umístění                     | 0,80 |                   |
| K3 Typ stavby, napojení na komunikaci a OV | 1,00 |                   |
| K4 Stavebně technický stav                 | 0,90 |                   |
| K5 Vybavení, napojení na síť               | 1,00 |                   |
| K6 Úvaha zpracovatele ocenění              | 0,80 |                   |
| K7 Jiné vlastnosti nemovité věci           | 0,75 |                   |

| <b>Cena</b><br>[Kč] | <b>Užitná plocha</b><br>[m <sup>2</sup> ] | <b>Jedn. cena</b><br>Kč/m <sup>2</sup> | <b>Celkový koef.</b><br>Kc | <b>Upravená j. cena</b><br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|---------------------|---|--|----------------------------|---|
| 540 000             | 33,00                                     | 16 364                                 | 0,35                       | 5 727   |

**Název:** Byt. jednotka 006

**Lokalita:** Přímá, Děčín 32, Boletice n/L

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

**Užitná plocha:** 32,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|  |      |                   |
|--|------|-------------------|
| K1 Redukce zdroje ceny, nabídka/realizace  | 0,80 | Zdroj: Nabídka RK |
| K2 Lokalita a umístění                     | 0,85 |                   |
| K3 Typ stavby, napojení na komunikaci a OV | 1,00 |                   |
| K4 Stavebně technický stav                 | 0,85 |                   |
| K5 Vybavení, napojení na síť               | 1,00 |                   |
| K6 Úvaha zpracovatele ocenění              | 0,85 |                   |
| K7 Jiné vlastnosti nemovité věci           | 0,76 |                   |

| <b>Cena</b> | <b>Užitná plocha</b> | <b>Jedn. cena</b> | <b>Celkový koef.</b> | <b>Upravená j. cena</b> |
|-------------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|
|-------------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|



|         |                   |                   |      |                      |
|---------|-------------------|-------------------|------|----------------------|
| [Kč]    | [m <sup>2</sup> ] | Kč/m <sup>2</sup> | Kc   | [Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 475 000 | 32,00             | 14 844            | 0,37 | 5 492                |

**Název:** Byt. jednotka 007  
**Lokalita:** Trmice, Fugnerova  
**Popis:** Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti.

**Užitná plocha:** 45,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|  |      |                   |
|--|------|-------------------|
| K1 Redukce zdroje ceny, nabídka/realizace  | 0,85 | Zdroj: Nabídka RK |
| K2 Lokalita a umístění                     | 0,80 |                   |
| K3 Typ stavby, napojení na komunikaci a OV | 1,00 |                   |
| K4 Stavebně technický stav                 | 0,95 |                   |
| K5 Vybavení, napojení na síť               | 1,00 |                   |
| K6 Úvaha zpracovatele ocenění              | 0,90 |                   |
| K7 Jiné vlastnosti nemovité věci           | 0,85 |                   |

| Cena    | Užitná plocha     | Jedn. cena        | Celkový koef. | Upravená j. cena     |
|---------|-------------------|-------------------|---------------|----------------------|
| [Kč]    | [m <sup>2</sup> ] | Kč/m <sup>2</sup> | Kc            | [Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 390 000 | 45,00             | 8 667             | 0,49          | 4 247                |

**Název:** Byt. jednotka 008  
**Lokalita:** Bílina, Teplické Předměstí  
**Popis:** Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti.

**Užitná plocha:** 48,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|  |      |                   |
|--|------|-------------------|
| K1 Redukce zdroje ceny, nabídka/realizace  | 0,85 | Zdroj: Nabídka RK |
| K2 Lokalita a umístění                     | 0,85 |                   |
| K3 Typ stavby, napojení na komunikaci a OV | 1,00 |                   |
| K4 Stavebně technický stav                 | 0,95 |                   |
| K5 Vybavení, napojení na síť               | 1,00 |                   |
| K6 Úvaha zpracovatele ocenění              | 0,80 |                   |
| K7 Jiné vlastnosti nemovité věci           | 0,85 |                   |

| Cena    | Užitná plocha     | Jedn. cena        | Celkový koef. | Upravená j. cena     |
|---------|-------------------|-------------------|---------------|----------------------|
| [Kč]    | [m <sup>2</sup> ] | Kč/m <sup>2</sup> | Kc            | [Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 490 000 | 48,00             | 10 208            | 0,47          | 4 798                |

**Název:** Byt. jednotka 009  
**Lokalita:** Velké Březno, Ústí n/L  
**Popis:** Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti.  
Cena za podíl 1/2; zde upravena.

**Užitná plocha:** 47,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|   |      |                   |
|---|------|-------------------|
| K1 Redukce zdroje ceny, nabídka/realizace | 0,85 | Zdroj: Nabídka RK |
|---|------|-------------------|

|    |   |                      |                   |                         |
|----|---|----------------------|-------------------|-------------------------|
| K2 | Lokalita a umístění                     |                      | 0,85              |                         |
| K3 | Typ stavby, napojení na komunikaci a OV |                      | 1,00              |                         |
| K4 | Stavebně technický stav                 |                      | 0,90              |                         |
| K5 | Vybavení, napojení na sítě              |                      | 1,00              |                         |
| K6 | Úvaha zpracovatele ocenění              |                      | 0,85              |                         |
| K7 | Jiné vlastnosti nemovité věci           |                      | 0,80              |                         |
|    | <b>Cena</b>                             | <b>Užitná plocha</b> | <b>Jedn. cena</b> | <b>Celkový koef.</b>    |
|    | [Kč]                                    | [m <sup>2</sup> ]    | Kč/m <sup>2</sup> | Kc                      |
|    | 344 000                                 | 47,00                | 7 319             | 0,44                    |
|    |   |                      |                   | <b>Upravená j. cena</b> |
|    |   |                      |                   | [Kč/m <sup>2</sup> ]    |
|    |   |                      |                   | <b>3 220</b>            |

|                             |   |                      |                   |                         |
|-----------------------------|---|----------------------|-------------------|-------------------------|
| <b>Název:</b>               | <b>Byt. jednotka 010</b>  |                      |                   |                         |
| <b>Lokalita:</b>            | Most, Budovatelů  |                      |                   |                         |
| <b>Popis:</b>               | Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti. |                      |                   |                         |
| <b>Užitná plocha:</b>       | 36,00 m <sup>2</sup>  |                      |                   |                         |
| <b>Použité koeficienty:</b> |   |                      |                   |                         |
| K1                          | Redukce zdroje ceny, nabídka/realizace  |                      | 0,85              | Zdroj: Nabídka RK       |
| K2                          | Lokalita a umístění   |                      | 0,85              |                         |
| K3                          | Typ stavby, napojení na komunikaci a OV   |                      | 1,00              |                         |
| K4                          | Stavebně technický stav   |                      | 0,90              |                         |
| K5                          | Vybavení, napojení na sítě  |                      | 1,00              |                         |
| K6                          | Úvaha zpracovatele ocenění  |                      | 0,85              |                         |
| K7                          | Jiné vlastnosti nemovité věci   |                      | 0,80              |                         |
|                             | <b>Cena</b>   | <b>Užitná plocha</b> | <b>Jedn. cena</b> | <b>Celkový koef.</b>    |
|                             | [Kč]  | [m <sup>2</sup> ]    | Kč/m <sup>2</sup> | Kc                      |
|                             | 299 000   | 36,00                | 8 306             | 0,44                    |
|                             |   |                      |                   | <b>Upravená j. cena</b> |
|                             |   |                      |                   | [Kč/m <sup>2</sup> ]    |
|                             |   |                      |                   | <b>3 655</b>            |

|                             |   |                      |                   |                         |
|-----------------------------|---|----------------------|-------------------|-------------------------|
| <b>Název:</b>               | <b>Byt. jednotka 011</b>  |                      |                   |                         |
| <b>Lokalita:</b>            | Sokolov, U Divadla  |                      |                   |                         |
| <b>Popis:</b>               | Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti. |                      |                   |                         |
| <b>Užitná plocha:</b>       | 53,00 m <sup>2</sup>  |                      |                   |                         |
| <b>Použité koeficienty:</b> |   |                      |                   |                         |
| K1                          | Redukce zdroje ceny, nabídka/realizace  |                      | 0,85              | Zdroj: Nabídka RK       |
| K2                          | Lokalita a umístění   |                      | 0,85              |                         |
| K3                          | Typ stavby, napojení na komunikaci a OV   |                      | 1,00              |                         |
| K4                          | Stavebně technický stav   |                      | 0,90              |                         |
| K5                          | Vybavení, napojení na sítě  |                      | 1,00              |                         |
| K6                          | Úvaha zpracovatele ocenění  |                      | 0,85              |                         |
| K7                          | Jiné vlastnosti nemovité věci   |                      | 0,80              |                         |
|                             | <b>Cena</b>   | <b>Užitná plocha</b> | <b>Jedn. cena</b> | <b>Celkový koef.</b>    |
|                             | [Kč]  | [m <sup>2</sup> ]    | Kč/m <sup>2</sup> | Kc                      |
|                             | 450 000   | 53,00                | 8 491             | 0,44                    |
|                             |   |                      |                   | <b>Upravená j. cena</b> |
|                             |   |                      |                   | [Kč/m <sup>2</sup> ]    |
|                             |   |                      |                   | <b>3 736</b>            |

**Název:** Byt. jednotka 012

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

**Užitná plocha:** 59,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|  |      |                   |
|--|------|-------------------|
| K1 Redukce zdroje ceny, nabídka/realizace  | 0,85 | Zdroj: Nabídka RK |
| K2 Lokalita a umístění                     | 0,85 |                   |
| K3 Typ stavby, napojení na komunikaci a OV | 1,00 |                   |
| K4 Stavebně technický stav                 | 0,90 |                   |
| K5 Vybavení, napojení na síť               | 1,00 |                   |
| K6 Úvaha zpracovatele ocenění              | 0,85 |                   |
| K7 Jiné vlastnosti nemovité věci           | 0,80 |                   |

| <b>Cena</b><br>[Kč] | <b>Užitná plocha</b><br>[m <sup>2</sup> ] | <b>Jedn. cena</b><br>Kč/m <sup>2</sup> | <b>Celkový koef.</b><br>Kc | <b>Upravená j. cena</b><br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|---------------------|---|--|----------------------------|---|
| 300 000             | 59,00                                     | 5 085                                  | 0,44                       | 2 237   |

|                                       |                         |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 2 057 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 3 958 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 5 727 Kč/m <sup>2</sup> |

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Průměrná jednotková cena                      | 3 958 Kč/m <sup>2</sup> |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 73,86 m <sup>2</sup>    |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>           | <b>292 338 Kč</b>       |

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

|   |                 |
|---|-----------------|
| 1. Bytová jednotka 791/6, dům č.p. 791, Krokova ul. 23, porovnávací způsob vyhlášky | 377 297,10 Kč   |
| 1.1. Oceňovaný byt  | 363 073,59 Kč   |
| 1.2. Pozemek p.č. 2675, k.ú. Děčín  | 14 223,49 Kč    |
|   | <hr/>           |
|   | = 377 297,10 Kč |
| 2. Bytová jednotka 791/6 , Krokova 791/23, nákladový způsob                         | 266 628,80 Kč   |

**Výsledná cena - celkem:**

**377 297,10 Kč**

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

**377 300,- Kč**

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**377 300 Kč**

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

**1. Věcná hodnota staveb**

|   |               |
|---|---------------|
| 1.1. Bytová jednotka 791/6 , Krokova 791/23, nákladový způsob | 359 499,60 Kč |
|---|---------------|

**2. Porovnávací hodnota**

|   |               |
|---|---------------|
| 2.1. Byt 791/1, Krokova ul. 791/23, Děčín I | 292 337,90 Kč |
|---|---------------|

**Porovnávací hodnota**

**292 338 Kč**

**Věcná hodnota**

**359 500 Kč**

**Obvyklá cena bytu určená**

**292 000 Kč**

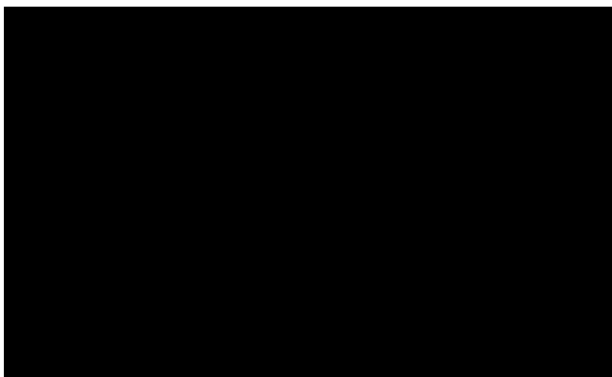
slovy: Dvěstědevadesát dvatisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.14

## Závěr

Obvyklou cenu nemovité věci určuji ve výši 292.000,- Kč vzhledem ke stavu bytové jednotky, nákladům na uvedení do souladu s požadavky úpravy na současný standard bydlení a též umístění v horší lokalitě na území Statutárního města, Děčín, při jeho okraji, směr Březiny a Benešov n/Pl., v blízkém okolí tělesa ČD a nákladového nádraží, řeky Ploučnice - nižší riziko povodně a záplavy, a za průmyslovou zónou v Krokově ulici.  
Jeden z posledních bytů bez výměny oken za plastová.

V Děčíně 20.11.2020



### **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. 1180-085/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1180/2020.





## KROKOVA č.p. 23



Obrázek 1 Pohled ze silnice



Obrázek 2 Pohled ze dvora