

MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 15. 4. 2021

ZM 21 03 05 08-10

Název:

Odprodej obsazených bytových jednotek v budově č.p. 789, Krokova ul., Děčín I - záměr

Mimořádný materiál:

Návrh usnesení:

ZM 21 03 05 08

Zastupitelstvo města projednalo návrh na odprodej obsazené bytové jednotky č. 789/2 v budově č.p. 789 Krokova ul., Děčín I a

zveřejňuje

záměr města prodat b.j.č. 789/2 v budově č.p. 789 Krokova ul., Děčín I včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 715/4363 na společných částech domu č.p. 789 a pozemku p.č. 2673 zast. plocha a nádvoří vše k.ú. Děčín, za cenu 338.000,00 Kč dle znaleckého posudku č. 1177-082/2020 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 09

Zastupitelstvo města projednalo návrh na odprodej obsazené bytové jednotky č. 789/3 v budově č.p. 789 Krokova ul., Děčín I a

zveřejňuje

záměr města prodat b.j.č. 789/3 v budově č.p. 789 Krokova ul., Děčín I včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 733/4363 na společných částech domu č.p. 789 a pozemku p.č. 2673 zast. plocha a nádvoří vše k.ú. Děčín, za cenu 322.000,00 Kč dle znaleckého posudku č. 1178-083/2020 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

Zastupitelstvo města projednalo návrh na odprodej obsazené bytové jednotky č. 789/6 v budově č.p. 789 Krokova ul., Děčín I a

zveřejňuje

záměr města prodat b.j.č. 789/6 v budově č.p. 789 Krokova ul., Děčín I včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 733/4363 na společných částech domu č.p. 789 a pozemku p.č. 2673 zast. plocha a nádvoří vše k.ú. Děčín, za cenu 314.000,00 Kč dle znaleckého posudku č. 1179-084/2020 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. 789/2 v budově č.p. 789 Krokova ul., Děčín I a usnesením č. RM 21 05 37 08 doporučila zastupitelstvu města zveřejnit záměr města prodat b.j.č. 789/2 v budově č.p. 789 Krokova ul., Děčín I včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 715/4363 na společných částech domu č.p. 789 a pozemku p.č. 2673 zast. plocha a nádvoří vše k.ú. Děčín, za cenu 338.000,00 Kč dle znaleckého posudku č. 1177-082/2020 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. 789/3 v budově č.p. 789 Krokova ul., Děčín I a usnesením č. RM 21 05 37 09 doporučila zastupitelstvu města zveřejnit záměr města prodat b.j.č. 789/3 v budově č.p. 789 Krokova ul., Děčín I včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 733/4363 na společných částech domu č.p. 789 a pozemku p.č. 2673 zast. plocha a nádvoří vše k.ú. Děčín, za cenu 322.000,00 Kč dle znaleckého posudku č. 1178-083/2020 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. 789/6 v budově č.p. 789 Krokova ul., Děčín I a usnesením č. RM 21 05 37 10 doporučila zastupitelstvu města zveřejnit záměr města prodat b.j.č. 789/6 v budově č.p. 789 Krokova ul., Děčín I včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 733/4363 na společných částech domu č.p. 789 a pozemku p.č. 2673 zast. plocha a nádvoří vše k.ú. Děčín, za cenu 314.000,00 Kč dle znaleckého posudku č. 1179-084/2020 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.

Cena:	974 000,00
Návrh postupu:	RM doporučila zveřejnit záměr

Důvodová zpráva:

- v objektu je 6 bytových jednotek, z toho 3 bytové jednotky byly odprodány z vlastnictví města stávajícím nájemcům
- 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. 789 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. 789, Krokova ul., Děčín I zanikne městu povinnost zajišťovat nejnnutnější opravy bytů v majetku města a hradit příspěvek do fondu oprav.

- b.j.č. 789/2 (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 m² se sociálním zařízením po rekonstrukci, vytápění je pouze 2 místností plynovými topidly, vlastní přímotop nájemníka, 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 (podlahy PVC a plovoucí), nová kuchyňská linka, sklokeramický sporák, okna plastová, dveře folie nebo dýha.

Závěr: byt je po částečné rekonstrukci.

- b.j.č. 789/3 (současný nájemce ***** , nájemní smlouva na dobu neurčitou, nájemné platí pravidelně) - jedná se o bytovou jednotku ve 2. NP o velikosti 3+1 o výměře cca 78 m² se sociálním zařízením v původním stavu (sociální zařízení vybavené a obložené náklady nájemce), vytápění je pouze 2 místností plynovými topidly, 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 dlažba), kuchyňská linka dělená, sporák plynový bez digestoře, okna plastová, dveře původní.

Závěr: byt je po částečné úpravě.

- b.j.č. 789/6 (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 77 m² se sociálním zařízením v původním stavu, vytápění je pouze 2 místností plynovými topidly, teplá voda je z průtokového plynového ohříváče, rozvody vody jsou původní i v plastu, elektroinstalace je původní, rozvod plynu pod stropem a při podlaze, podstandardní povrchy podlah a stěn (volně ložená lina a stará 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.

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 dohodovacího řízení. Konání dohodovacího 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. 789/2 - 338.000,00 Kč + ostatní náklady spojené s převodem

b.j.č. 789/3 - 322.000,00 Kč + ostatní náklady spojené s převodem

b.j.č. 789/6 - 314.000,00 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:

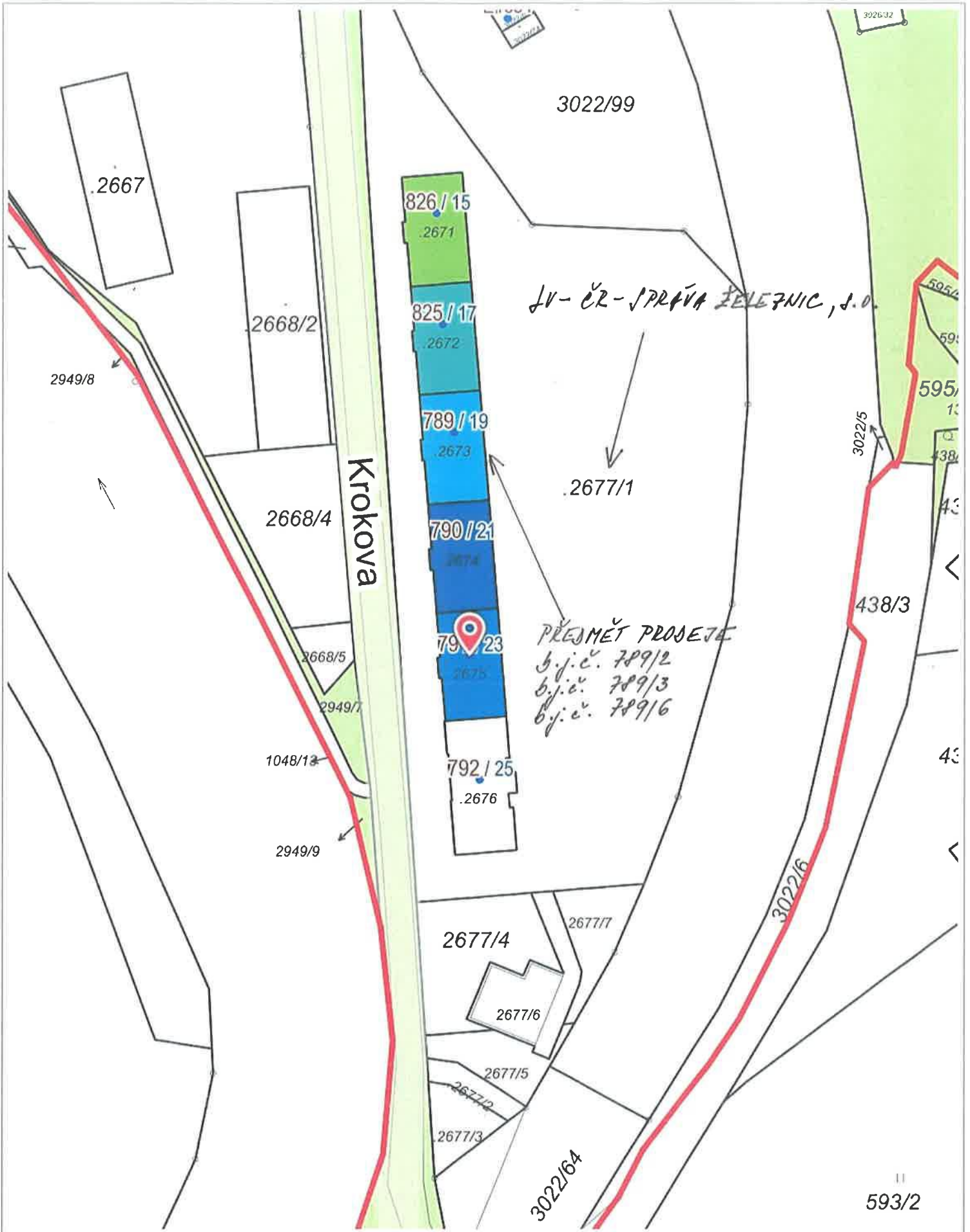
Komentář:

Příloha:

Komentář:

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Ing. Martin Kříž	OMH	6.4.2021 11:47 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Bc. Tomáš Brčák		6.4.2021 14:01 podepsáno	



20 m

1 : 943

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 1177-082/2020

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 789/2, Děčín I, LV č. 6027 a č. 6028, byt ve 1.NP, nájemce [redacted]

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Děčín, obec Děčín, k.ú. Děčín
Adresa: Krokova 789/19, 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**

338 000 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]

[redacted]

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 kolonci, 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 Lípou. 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 je 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 zvýšeném 1.NP, třípodlažního podsklepeného domu, zastřešeného v řadové zástavbě šesti bytových domů sedlovou střechou s uličními štíty. Vyšší podkrovní prostor lze využít k půdní vestavbě. Byt je v původní dispozici, menší 3+1 s před síní a úplným sociálním společným zařízením, s WC, po rekonstrukci, včetně nové plastové vany a keramického umyvadla. Vytápění je pouze dvou místností podparapetními plynovými topidly s odtahem obvodovou zdí, WAW. Vlastní přímotop nájemníka a nová kuchyňská linka s dřezem a sklokeramickým sporákem. 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 podlaze. Elektroinstalace je též původní a v malém rozsahu zásuvek, stav instalací po vlastní rekonstrukci neznámého rozsahu. Standardní povrchy podlah a stěn, podlahy PVC a plovoucí. Okna nová plastová. Dveře výplňové, s děleným zasklením, folie nebo dýha. 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 přiloženém 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 vzhledem k evidovanému stavu a vybavení, (byt Damu a Lánský po úpravě za vyšší vlastní náklady), jinak ostatní neuvedené

byty zhoršeného standardu 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 789/2, dům č.p. 789, Krokova ul. 19, porovnávací způsob vyhlášky
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek p.č. 2673, k.ú. Děčín
2. Bytová jednotka 789/2, Krokova 789/19, nákladový způsob

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Bytová jednotka 789/2, Krokova 789/19, nákladově
- 2. Porovnávací hodnota**
 - 2.1. Byt 789/2, Krokova ul. 789/19, Děčín I

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: byt ve 1.NP, nájemce [REDAKCE]
Adresa předmětu ocenění: Krokova 789/19
405 02 Děčín I-Děčín
LV: 6028
Kraj: Ústecký
Okres: Děčín
Obec: Děčín
Katastrální území: Děčín
Počet obyvatel: 48 809
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 697,00 Kč/m²

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,04
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Negativní - Nedaleko kolejíště 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:

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

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: 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 nepřizpůsobiví občané.	I	-0,15
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěny.	II	0,00

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

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

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

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

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

1. Bytová jednotka 789/2, dům č.p. 789, Krokova ul. 19, 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 ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	3,86 *	1,00 =	3,86 m ²
koupelna s WC:	3,73 *	1,00 =	3,73 m ²
kuchyň:	13,94 *	1,00 =	13,94 m ²
pokoj 1:	15,29 *	1,00 =	15,29 m ²
pokoj 2:	18,17 *	1,00 =	18,17 m ²
pokoj 3:	15,53 *	1,00 =	15,53 m ²
sklep:	3,00 *	1,00 =	3,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>73,52 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
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 v dobrém stavu s pravidelnou údržbou - 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.	II	1,00

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

Koeficient pro stáří 75 let:

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

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,625 = \mathbf{0,663}$$

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_V = 13 825,- Kč/m² * 0,663 = 9 165,98 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 73,52 m² * 9 165,98 Kč/m² * 0,874 * 0,690 = 406 391,79 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 406 391,79 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek p.č. 2673, k.ú. Děčín

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,874

Index polohy pozemku I_P = 0,690

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: 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_T * I₀ * I_P = 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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	697,-	0,603		420,29

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2673	205	420,29	86 159,45
Stavební pozemek - celkem			205		86 159,45

Pozemek p.č. 2673, k.ú. Děčín - zjištěná cena celkem = 86 159,45 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek p.č. 2673, k.ú. Děčín = 86 159,45 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 86 159,45 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 406 391,79 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 86 159,45 Kč

Spoluvlastnický podíl: 715 / 4 363

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$86\,159,45\text{ Kč} \cdot 715 / 4\,363 = 14\,119,64\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 14 119,64 Kč

**Bytová jednotka 789/2, dům č.p. 789, Krokova il. 19, porovnávací= 420 511,43 Kč
způsob vyhlášky - zjištěná cena**

2. Bytová jednotka 789/2, Krokova 789/19, 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:	3,86 * 1,00 =	3,86 m ²
koupelna s WC:	3,73 * 1,00 =	3,73 m ²
kuchyň:	13,94 * 1,00 =	13,94 m ²
pokoj 1:	15,29 * 1,00 =	15,29 m ²
pokoj 2:	18,17 * 1,00 =	18,17 m ²
pokoj 3:	15,53 * 1,00 =	15,53 m ²
sklep:	3,00 * 1,00 =	3,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		73,52 m ²

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, vlastní	S	100
10. Schody	betonové, kámen, teraco	S	100
11. Dveře	standard, lepší provedení, vlastní	N	100
12. Vrata	nejdou	X	100
13. Okna	dřevěná nebo plastová, zde plastová	N	100
14. Povrchy podlah	dřevěné a PVC, koupelna PVC/dlažba	S	50
14. Povrchy podlah	plovoucí a lepší PVC	N	50
15. Vytápění	plynová topidla a přímotopy el. vlastní	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	po vlastní úpravě	S	50
19. Vnitřní kanalizace	standard, různé druhy provedení	S	100
20. Vnitřní plynovod	standard	S	50
20. Vnitřní plynovod	po vlastní úpravě	S	50
21. Ohřev teplé vody	průtoková plynová karma	S	100
22. Vybavení kuchyní	sporáky plyn nebo kombi, zde sklokeramika	N	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	standard až nižší standard, starší, funkční, keramika, smalt, zde lepší vana plast, atyp. umyvadlo	S	100
24. Výtahy	nejdou	C	100
25. Ostatní	ostatní vybavení není	C	100
26. Instalační pref. jádra	nejdou	X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	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	N	3,20	100	1,54	4,93

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	N	3,10	50	1,54	2,39
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	N	1,80	100	1,54	2,77
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 93,57
 Koeficient vybavení K₄: 0,9357

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	9 630,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9357
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2200
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	20 662,09
Plná cena: 73,52 m ² * 20 662,09 Kč/m ²	=	1 519 076,86 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)

Nákladová cena C_{JN}

Koeficient pp

Cena C_J

*	0,250
=	379 769,22 Kč
*	0,696
=	264 319,38 Kč

Bytová jednotka 789/2, Krokova 789/19, nákladový způsob - zjištěná cena bez podílu na příslušenství

= 264 319,38 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek p.č. 2673, k.ú. Děčín

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,009$

Index polohy pozemku $I_P = 0,690$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % 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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	697,-	0,696		485,11

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2673	203	485,11	98 477,33

Stavební pozemek - celkem 203 98 477,33

**Pozemek p.č. 2673, k.ú. Děčín - výchozí cena pro výpočet
vlastnického podílu** = 98 477,33 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 1

Pozemek p.č. 2673, k.ú. Děčín - zjištěná cena celkem = 98 477,33 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky
Pozemek p.č. 2673, k.ú. Děčín = 98 477,33 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 98 477,33 Kč

**Bytová jednotka 789/2, Krokova 789/19, nákladový způsob -
zjištěná cena bez podílu na příslušenství** = 264 319,38 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku:	98 477,33 Kč		
Spoluvlastnický podíl:	715 / 4 363		
Hodnota spoluvlastnického podílu:	98 477,33 Kč * 715 / 4 363	+	16 138,27
Bytová jednotka 789/2, Krokova 789/19, nákladový způsob - zjištěná cena		=	280 457,65 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka 789/2, Krokova 789/19, nákladově

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:	3,86 *	1,00 =	3,86 m ²
koupelna s WC:	3,73 *	1,00 =	3,73 m ²
kuchyň:	13,94 *	1,00 =	13,94 m ²
pokoj 1:	15,29 *	1,00 =	15,29 m ²
pokoj 2:	18,17 *	1,00 =	18,17 m ²
pokoj 3:	15,53 *	1,00 =	15,53 m ²
sklep:	3,00 *	1,00 =	3,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>73,52 m²</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, vlastní	S	100
10. Schody	betonové, kámen, teraco	S	100
11. Dveře	standard, lepší a vlastní	N	100
12. Vrata	nejsou	X	100
13. Okna	dřevěná nebo plastová, zde plastová	N	100
14. Povrchy podlah	dřevěné a PVC, koupelna PVC/dlažba	S	50
14. Povrchy podlah	plovoucí a lepší PVC	N	50
15. Vytápění	plynová topidla a přímotopy el. vlastní	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	po vlastní úpravě	S	50
19. Vnitřní kanalizace	standard, různé druhy provedení	S	100
20. Vnitřní plynovod	standard	S	50
20. Vnitřní plynovod	po vlastní úpravě	S	50
21. Ohřev teplé vody	průtoková plynová karma	S	100
22. Vybavení kuchyní	sporáky plyn nebo kombi, zde sklokeramika	N	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	standard až nižší standard, starší, funkční, keramika, smalt, zde lepší vana plast, atyp. umyvadlo	S	100
24. Výtahy	nejsou	C	100
25. Ostatní	ostatní vybavení není	C	100
26. Instalační pref. jádra	nejsou	X	100

Výpočet koeficientu K_4

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	N	3,20	100	1,54	4,93
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	N	3,10	50	1,54	2,39
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	N	1,80	100	1,54	2,77
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					93,57
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9357

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	9 630,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9357
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2200
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	20 662,09
Plná cena: 73,52 m ² * 20 662,09 Kč/m ²	=	1 519 076,86 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 789/2, Krokova 789/19, nákladově - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 379 769,22 Kč

Oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemku.

Spoluvlastnický podíl je: 715 / 4 363

Bytová jednotka 789/2, Krokova 789/19, nákladově - zjištěná cena = 379 769,22 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Byt 789/2, Krokova ul. 789/19, Děčín I

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	73,52 m ²
Plocha pozemku:	205,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt. jednotka 001
Lokalita:	Krokova ul. 790, Děčín I
Popis:	Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti.

Užitná plocha:	74,10 m ²			
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		
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
158 000	74,10	2 132	1,00	2 132

Název:	Byt. jednotka 002			
Lokalita:	Kroková 792/5, Děčín I			
Popis:	Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti.			
Užitná plocha:	91,40 m ²			
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		
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
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 ²			
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		0,95		
K7 Jiné vlastnosti nemovité věci		0,85		
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]

499 000

53,00

9 415

0,56

5 272

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 ²			
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		0,95		
K7 Jiné vlastnosti nemovité věci		0,85		
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
399 000	32,00	12 469	0,49	6 110

Název:	Byt. jednotka 005			
Lokalita:	Valtířov			
Popis:	Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti.			
Užitná plocha:	33,00 m ²			
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		0,90		
K7 Jiné vlastnosti nemovité věci		0,95		
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
540 000	33,00	16 364	0,49	8 018

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 ²			
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			0,90	
K7 Jiné vlastnosti nemovité věci			0,85	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
475 000	32,00	14 844	0,44	6 531

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

Užitná plocha: 45,00 m²

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	0,95			
K7 Jiné vlastnosti nemovité věci	0,85			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
390 000	45,00	8 667	0,52	4 507

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 m²

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	0,95			
K7 Jiné vlastnosti nemovité věci	0,85			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
490 000	48,00	10 208	0,55	5 614

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 m²

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	0,90	
K7 Jiné vlastnosti nemovité věci	0,80	

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
344 000	47,00	7 319	0,47	3 440

Název: Byt. jednotka 010

Lokalita: Most, Budovatelů

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

Užitná plocha: 36,00 m²

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	0,90	
K7 Jiné vlastnosti nemovité věci	0,85	

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
299 000	36,00	8 306	0,50	4 153

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 m²

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	0,90	
K7 Jiné vlastnosti nemovité věci	0,90	

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
450 000	53,00	8 491	0,53	4 500

Název: Byt. jednotka 012
Lokalita: Most, Budovatelů
Popis: Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti.

Užitná plocha: 59,00 m²

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	0,90	
K7 Jiné vlastnosti nemovité věci	0,95	

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
300 000	59,00	5 085	0,56	2 848

Minimální jednotková porovnávací cena	2 057 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 599 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	8 018 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	4 599 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	73,52 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	338 119 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka 789/2, dům č.p. 789, Krokova il. 19, porovnávací způsob vyhlášky	420 511,40 Kč
1.1. Oceňovaný byt	406 391,79 Kč
1.2. Pozemek p.č. 2673, k.ú. Děčín	14 119,64 Kč
	<hr/>
	= 420 511,40 Kč
2. Bytová jednotka 789/2, Krokova 789/19, nákladový způsob	280 457,70 Kč

Výsledná cena - celkem: 420 511,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 420 510,- Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

420 510 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka 789/2, Krokova 789/19, nákladově 379 769,20 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Byt 789/2, Krokova ul. 789/19, Děčín I 338 118,50 Kč

Porovnávací hodnota 338 119 Kč

Věcná hodnota 379 769 Kč

Obvyklá cena bytu určená

338 000 Kč

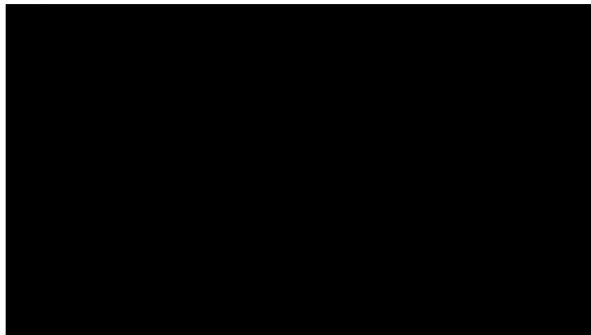
slovy: Třistatřicet osmtisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.14

Závěr

Obvyklou cenu nemovité věci určuji ve výši 338.000,- Kč vzhledem ke stavu bytové jednotky, nákladům na uvedení do souladu, s očekávaným zápočtem na vlastní náklady za provedené úpravy na současný stav. Umístění je 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. 1177-082/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1177/2020.





ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 1178-083/2020

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 789/3, Děčín I, LV č. 6027 a č. 6028, byt ve 2.NP, nájemce [redacted]

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Děčín, obec Děčín, k.ú. Děčín
Adresa: Krokova 789/19, 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**

322 000 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 area]

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 2.NP, třípodlažního podsklepeného domu, zastřešeného v řadové zástavbě šesti bytových domů sedlovou střechou s uličními štíty. Vyšší 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 plastové vany a keramického umyvadla, obložené a vybavené náklady nájemce. Vytápění je pouze dvou místností podparapetními plynovými topidly s odtahem obvodovou zdí, WAW. Dům má komíny, je možná instalace kombinovaného plynového kotle etážového teplovodního rozvodu topení. Teplá voda je z průtokového plynového ohřívače, karmy nad vanou. Rozvody vody jsou původní a 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 dlažba. Okna dřevěná, špaletová nahrazena plastovými. 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, objíždná 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 zásuvní 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 vzhledem k evidovanému stavu a

vybavení, (byt Damu a Lánský po úpravě za vyšší vlastní náklady), jinak ostatní neuvedené 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 789/3, dům č.p. 789, Krokova ul. 19, porovnávací způsob vyhlášky
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek p.č. 2673, k.ú. Děčín
2. Bytová jednotka 789/3 , Krokova 789/19, nákladový způsob

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Bytová jednotka 789/3 , Krokova 789/19, nákladový způsob
- 2. Porovnávací hodnota**
 - 2.1. Byt 789/3, Krokova ul. 789/19, Děčín I

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: byt ve 2.NP, nájemce [REDAKCE]

Adresa předmětu ocenění: Krokova 789/19
405 02 Děčín I-Děčín

LV: 6028

Kraj: Ústecký

Okres: Děčín

Obec: Děčín

Katastrální území: Děčín

Počet obyvatel: 48 809

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

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,04
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: 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:

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

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: 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 nepřizpůsobiví občané.	I	-0,15
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěny.	II	0,00

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

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

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

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

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

1. Bytová jednotka 789/3, dům č.p. 789, Krokova ul. 19, 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/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	5,74 *	1,00 =	5,74 m ²
koupelna s WC:	3,80 *	1,00 =	3,80 m ²
kuchyň:	15,61 *	1,00 =	15,61 m ²
pokoj 1:	15,72 *	1,00 =	15,72 m ²
pokoj 2:	18,86 *	1,00 =	18,86 m ²
pokoj 3:	15,81 *	1,00 =	15,81 m ²
sklep:	3,00 *	1,00 =	3,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			78,54 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
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:

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

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

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

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

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 13\,825,- \text{ Kč/m}^2 * 0,563 = 7\,783,48 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 78,54 \text{ m}^2 * 7\,783,48 \text{ Kč/m}^2 * 0,874 * 0,690 = 368\,659,33 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 368 659,33 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek p.č. 2673, k.ú. Děčín

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,874$

Index polohy pozemku $I_P = 0,690$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: 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 $I = I_T * I_O * I_P = 0,874 * 1,000 * 0,690 = 0,603$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	697,-	0,603		420,29	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2673	205	420,29	86 159,45
Stavební pozemek - celkem				205	86 159,45

Pozemek p.č. 2673, k.ú. Děčín - zjištěná cena celkem = 86 159,45 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek p.č. 2673, k.ú. Děčín = 86 159,45 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 86 159,45 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 368 659,33 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 86 159,45 Kč

Spoluvlastnický podíl: 715 / 4 363

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$86\,159,45\text{ Kč} * 715 / 4\,363 = 14\,119,64\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 14 119,64 Kč

Bytová jednotka 789/3, dům č.p. 789, Krokova ul. 19, porovnávací způsob vyhlášky - zjištěná cena = 382 778,97 Kč

2. Bytová jednotka 789/3 , Krokova 789/19, 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:	5,74 * 1,00 =	5,74 m ²
koupelna s WC:	3,80 * 1,00 =	3,80 m ²
kuchyň:	15,61 * 1,00 =	15,61 m ²
pokoj 1:	15,72 * 1,00 =	15,72 m ²
pokoj 2:	18,86 * 1,00 =	18,86 m ²
pokoj 3:	15,81 * 1,00 =	15,81 m ²
sklep:	3,00 * 1,00 =	3,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		78,54 m ²

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 vlastní	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	dřevěná nebo plastová, zde plastová	N	100
14. Povrchy podlah	dřevěné a PVC, koupelna PVC/dlažba	S	50
14. Povrchy podlah	plovoucí a lepší PVC	N	50
15. Vytápění	plynová topidla a přímotopy el.	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	po vlastní úpravě	S	50
19. Vnitřní kanalizace	standard, různé druhy provedení	S	100
20. Vnitřní plynovod	standard	S	50
20. Vnitřní plynovod	po vlastní úpravě	S	50
21. Ohřev teplé vody	zásobník TUV elektrický	S	100
22. Vybavení kuchyní	sporáky plyn nebo kombi	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	standard a vlastní, 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_4

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	N	3,10	50	1,54	2,39
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					90,87
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9087

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	9 630,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9087
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2200
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	20 065,87
Plná cena: 78,54 m ² * 20 065,87 Kč/m ²	=	1 575 973,43 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)

Nákladová cena C_N

Koeficient pp

Cena C_J

*	0,250
=	393 993,36 Kč
*	0,696
=	274 219,38 Kč

Bytová jednotka 789/3 , Krokova 789/19, nákladový způsob - zjištěná cena bez podílu na příslušenství

= **274 219,38 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek p.č. 2673, k.ú. Děčín

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,009**

Index polohy pozemku I_P = **0,690**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: 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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	697,-	0,696		485,11

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2673	203	485,11	98 477,33

Stavební pozemek - celkem 203 **98 477,33**

Pozemek p.č. 2673, k.ú. Děčín - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **98 477,33 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 1

Pozemek p.č. 2673, k.ú. Děčín - zjištěná cena celkem = **98 477,33 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky
 Pozemek p.č. 2673, k.ú. Děčín = 98 477,33 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **98 477,33 Kč**

Bytová jednotka 789/3, Krokova 789/19, nákladový způsob - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **274 219,38 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 98 477,33 Kč

Spoluvlastnický podíl: 733 / 4 363

Hodnota spoluvlastnického podílu: 98 477,33 Kč * 733 / 4 363	+	16 544,55
Bytová jednotka 789/3 , Krokova 789/19, nákladový způsob - zjištěná cena	=	290 763,93 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka 789/3 , Krokova 789/19, 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:	5,74 *	1,00 =	5,74 m ²
koupelna s WC:	3,80 *	1,00 =	3,80 m ²
kuchyň:	15,61 *	1,00 =	15,61 m ²
pokoj 1:	15,72 *	1,00 =	15,72 m ²
pokoj 2:	18,86 *	1,00 =	18,86 m ²
pokoj 3:	15,81 *	1,00 =	15,81 m ²
sklep:	3,00 *	1,00 =	3,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>78,54 m²</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 vlastní	S	100
10. Schody	betonové, kámen, teraco	S	100

11. Dveře	standard, plné a 1/3 prosklené	S	100
12. Vrata	nejdou	X	100
13. Okna	dřevěná nebo plastová, zde plastová	N	100
14. Povrchy podlah	dřevěné a PVC, koupelna PVC/dlažba	S	50
14. Povrchy podlah	plovoucí a lepší PVC	N	50
15. Vytápění	plynová topidla a přímotopy el.	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	po vlastní úpravě	S	50
19. Vnitřní kanalizace	standard, různé druhy provedení	S	100
20. Vnitřní plynovod	standard	S	50
20. Vnitřní plynovod	po vlastní úpravě	S	50
21. Ohřev teplé vody	zásobník elektrický	S	100
22. Vybavení kuchyní	sporáky plyn nebo kombi	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	standard a vlastní, vana	S	100
24. Výtahy	nejdou	C	100
25. Ostatní	ostatní vybavení není	C	100
26. Instalační pref. jádra	nejdou	X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	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	N	3,10	50	1,54	2,39
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					90,87
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9087

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²):	=	9 630,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9087
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2200
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	20 065,87
Plná cena: 78,54 m ² * 20 065,87 Kč/m ²	=	1 575 973,43 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 789/3 , Krokova 789/19, nákladový způsob - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **393 993,36 Kč**

Oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemku.

Spoluvlastnický podíl je: 733 / 4 363

Bytová jednotka 789/3 , Krokova 789/19, nákladový způsob - zjištěná cena = **393 993,36 Kč**

2. Porovnávací hodnota

2.1. Byt 789/3, Krokova ul. 789/19, Děčín I

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	78,54 m ²
Plocha pozemku:	205,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt. jednotka 001	
Lokalita:	Krokova ul. 790, Děčín I	
Popis:	Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti.	
Užitná plocha:	74,10 m ²	
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	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
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 m²

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	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc
188 000	91,40	2 057	1,00
			Upravená j. cena
			[Kč/m ²]
			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 m²

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	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc
499 000	53,00	9 415	0,53
			Upravená j. cena
			[Kč/m ²]
			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 m²

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	

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
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 m²

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	

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
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 m²

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	

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
-------------	----------------------	-------------------	----------------------	-------------------------

[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
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 m²

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 [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
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 m²

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 [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
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 m²

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	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
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 m²
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	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
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 m²
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	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
450 000	53,00	8 491	0,43	3 651

Název: Byt. jednotka 012

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

Užitná plocha: 59,00 m²

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	0,84	

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
300 000	59,00	5 085	0,46	2 339

Minimální jednotková porovnávací cena	2 057 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 099 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	6 055 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	4 099 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	78,54 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	321 936 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka 789/3, dům č.p. 789, Krokova ul. 19, porovnávací způsob vyhlášky	382 779,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	368 659,33 Kč
1.2. Pozemek p.č. 2673, k.ú. Děčín	14 119,64 Kč
	<hr/>
	= 382 779,- Kč
2. Bytová jednotka 789/3 , Krokova 789/19, nákladový způsob	290 763,90 Kč

Výsledná cena - celkem: **382 779,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **382 780,- Kč**

Cena zjištěná dle cenového předpisu

382 780 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Bytová jednotka 789/3 , Krokova 789/19, nákladový způsob	393 993,40 Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Byt 789/3, Krokova ul. 789/19, Děčín I	321 935,50 Kč

Porovnávací hodnota	321 936 Kč
Věcná hodnota	393 993 Kč

Obvyklá cena bytu určená

322 000 Kč

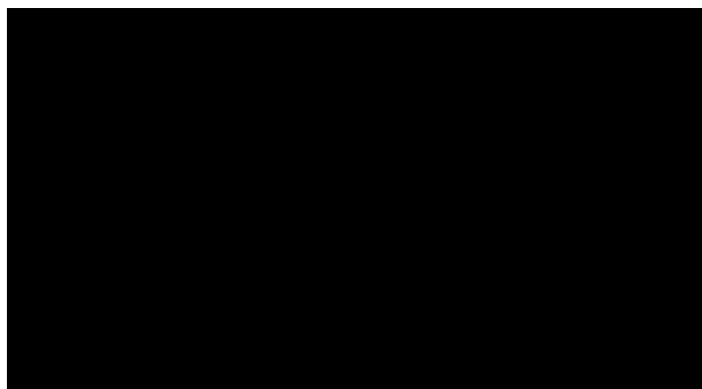
slovy: Třistadvacetdvatisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.14

Závěr

Obvyklou cenu nemovité věci určuji ve výši 322.000,- 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. 1178-083/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1178/2020.

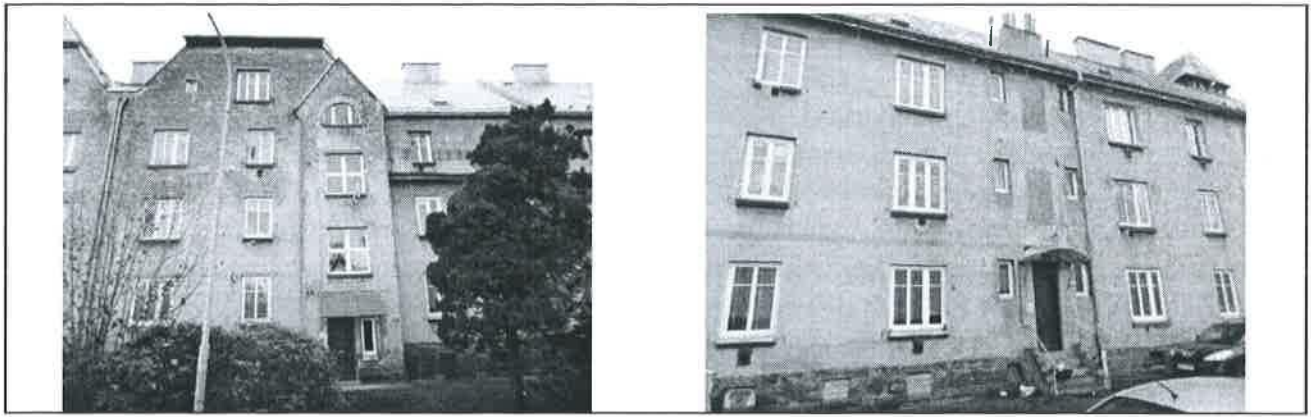




ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 1179-084/2020

NEMOVITÁ VĚC:	Bytová jednotka č. 789/6, Děčín I, LV č. 6027 a č. 6028, byt ve 3.NP, nájemce [REDAKCE]
Katastrální údaje :	Kraj Ústecký, okres Děčín, obec Děčín, k.ú. Děčín
Adresa:	Krokova 789/19, 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	314 000 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

[REDAKCE]

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"/> 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 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, WC s nádrží, chybí část obkladů. Vytápění je pouze dvou místností podparapetními plynovými topidly s odtahem obvodovou zdí, WAW. Dům má komíny, je možná instalace kombinovaného plynového kotle etážového teplovodního rozvodu topení. Teplá voda je z průtokového plynového ohřívače, karmy nad vanou. Rozvody vody jsou původní a 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. Podstandardní povrchy podlah a stěn. Volně položená lina na původní dřevěné podlahy z prken a desek a stará dlažba. Okna dřevěná, špaletová nahrazena plastovými. 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, objízdna 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 789/6, dům č.p. 789, Krokova ul. 19, porovnávací způsob vyhlášky
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek p.č. 2673, k.ú. Děčín
2. Bytová jednotka 789/6 , Krokova 789/19, nákladový způsob

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
 - 1.1. Bytová jednotka 789/6 , Krokova 789/19, nákladový způsob
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Byt 789/3, Krokova ul. 789/19, Děčín I

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: byt ve 3.NP, nájemce [REDAKCE]
Adresa předmětu ocenění: Krokova 789/19
405 02 Děčín I-Děčín
LV: 6028
Kraj: Ústecký
Okres: Děčín
Obec: Děčín
Katastrální území: Děčín
Počet obyvatel: 48 809
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 697,00 Kč/m²

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,04
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 kolejíště 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 _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: 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 nepřizpůsobiví občané.	I	-0,15
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěny.	II	0,00

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

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 789/6, dům č.p. 789, Krokova ul. 19, 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/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	6,24 *	1,00 =	6,24 m ²
koupelna s WC:	3,80 *	1,00 =	3,80 m ²
kuchyň:	15,94 *	1,00 =	15,94 m ²
pokoj 1:	15,65 *	1,00 =	15,65 m ²
pokoj 2:	18,73 *	1,00 =	18,73 m ²
pokoj 3:	15,31 *	1,00 =	15,31 m ²
sklep:	3,00 *	1,00 =	3,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			78,67 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
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:

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

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 $ZCU = ZC * I_V = 13\,825,- \text{ Kč/m}^2 * 0,563 = 7\,783,48 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 78,67 \text{ m}^2 * 7\,783,48 \text{ Kč/m}^2 * 0,874 * 0,690 = 369\,269,54 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 369 269,54 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek p.č. 2673, k.ú. Děčín

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,874$

Index polohy pozemku $I_P = 0,690$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % 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 $I = I_T * I_O * I_P = 0,874 * 1,000 * 0,690 = 0,603$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	697,-	0,603		420,29

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2673	205	420,29	86 159,45
Stavební pozemek - celkem			205		86 159,45

Pozemek p.č. 2673, k.ú. Děčín - zjištěná cena celkem = 86 159,45 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek p.č. 2673, k.ú. Děčín = 86 159,45 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 86 159,45 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 369 269,54 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 86 159,45 Kč

Spoluvlastnický podíl: 733 / 4 363

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$86\,159,45\text{ Kč} \cdot 733 / 4\,363 = 14\,475,10\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 14 475,10 Kč

**Bytová jednotka 789/6, dům č.p. 789, Krokova ul. 19, porovnávací-
způsob vyhlášky - zjištěná cena** = 383 744,64 Kč

2. Bytová jednotka 789/6, Krokova 789/19, 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:	6,24 *	1,00 =	6,24 m ²
koupelna s WC:	3,80 *	1,00 =	3,80 m ²
kuchyň:	15,94 *	1,00 =	15,94 m ²
pokoj 1:	15,65 *	1,00 =	15,65 m ²
pokoj 2:	18,73 *	1,00 =	18,73 m ²
pokoj 3:	15,31 *	1,00 =	15,31 m ²
sklep:	3,00 *	1,00 =	3,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			78,67 m ²

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	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 vlastní	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	dřevěná nebo plastová, zde 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 K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	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 ₄ :					0,9003

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	9 630,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9003
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2200
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	19 880,38
Plná cena: 78,67 m ² * 19 880,38 Kč/m ²	=	1 563 989,49 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
Nákladová cena C_{JN}	=	390 997,37 Kč
Koeficient pp	*	0,696
Cena CJ	=	272 134,17 Kč
Bytová jednotka 789/6 , Krokova 789/19, nákladový způsob - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	272 134,17 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek p.č. 2673, k.ú. Děčín

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,009

Index polohy pozemku I_P = 0,690

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. 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

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

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

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	697,-	0,696		485,11

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2673	203	485,11	98 477,33

Stavební pozemek - celkem 203 98 477,33

Pozemek p.č. 2673, k.ú. Děčín - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 98 477,33 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 1

Pozemek p.č. 2673, k.ú. Děčín - zjištěná cena celkem = 98 477,33 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky
 Pozemek p.č. 2673, k.ú. Děčín = 98 477,33 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 98 477,33 Kč

Bytová jednotka 789/6 , Krokova 789/19, nákladový způsob - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 272 134,17 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 98 477,33 Kč

Spoluvlastnický podíl: 733 / 4 363

Hodnota spoluvlastnického podílu: 98 477,33 Kč * 733 / 4 363 + 16 544,55

Bytová jednotka 789/6 , Krokova 789/19, nákladový způsob - zjištěná cena = 288 678,72 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka 789/6 , Krokova 789/19, 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:	6,24 * 1,00 =	6,24 m ²
koupelna s WC:	3,80 * 1,00 =	3,80 m ²
kuchyň:	15,94 * 1,00 =	15,94 m ²
pokoj 1:	15,65 * 1,00 =	15,65 m ²
pokoj 2:	18,73 * 1,00 =	18,73 m ²
pokoj 3:	15,31 * 1,00 =	15,31 m ²
sklep:	3,00 * 1,00 =	3,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		78,67 m ²

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 vlastní	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	dřevěná nebo plastová, zde 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_4

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 K₄: 0,9003

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	9 630,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9003
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2200
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	19 880,38
Plná cena: 78,67 m ² * 19 880,38 Kč/m ²	=	1 563 989,49 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 789/6 , Krokova 789/19, nákladový způsob - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 390 997,37 Kč

Oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemku.

Spoluvlastnický podíl je: 733 / 4 363

Bytová jednotka 789/6 , Krokova 789/19, nákladový způsob - zjištěná cena = 390 997,37 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Byt 789/3, Krokova ul. 789/19, Děčín I

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	78,67 m ²
Plocha pozemku:	205,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt. jednotka 001	
Lokalita:	Krokova ul. 790, Děčín I	
Popis:	Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti.	
Užitná plocha:	74,10 m ²	
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	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
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 m²

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			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
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 m²

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			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
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 m²

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	

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
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 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce zdroje ceny, nabídka/realizace	0,75	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	

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
540 000	33,00	16 364	0,34	5 564

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 m²

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	0,75	

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
-------------	----------------------	-------------------	----------------------	-------------------------

[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
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 m²

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 ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
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 m²

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 ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
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 m²

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	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
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 m²

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		0,75	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc
299 000	36,00	8 306	0,41
			Upravená j. cena
			[Kč/m ²]
			3 405

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 m²

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		0,75	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc
450 000	53,00	8 491	0,39
			Upravená j. cena
			[Kč/m ²]
			3 311

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 ²			
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		
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
300 000	59,00	5 085	0,44	2 237

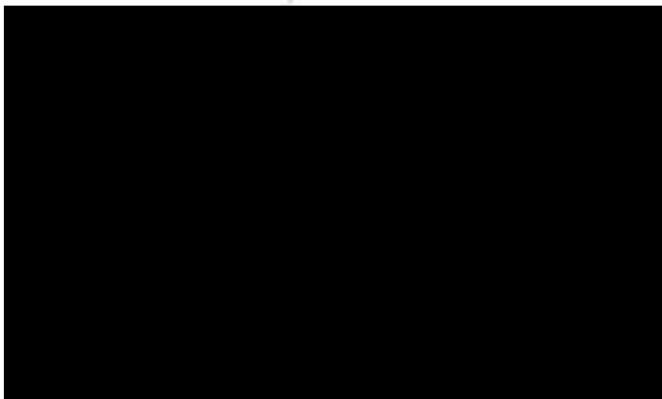
Minimální jednotková porovnávací cena	2 057 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 994 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	5 860 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	3 994 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	78,67 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	314 208 Kč

Závěr

Obvyklou cenu nemovité věci určuji ve výši 314.000,- 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. 1179-084/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1179/2020.





KROKOVA č.p. 19



Obrázek 1 Pohled ze silnice



Obrázek 2 Pohled ze dvora