MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne:	27. 1. 2022	ZM	22	01	05	02

Název:
Prodej obsazené bytové jednotky č. 789/6 v budově č.p. 789, ul. Krokova, Děčín I

Mimořádný materiál: ☐

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo žádost o prodej bytové jednotky č. 789/6 v budově č.p. 789, ul. Krokova, Děčín I a

schvaluje

prodej bytové jednotky č. 789/6 v budově č.p. 789, ul. Krokova, Děčín I, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 733/4363 na společných částech budovy č.p. 789 a pozemku p.č. 2673 zast. plocha a nádvoří vše k.ú. Děčín, pro ******, za cenu ve výši 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.

Stanovisko RM:
Rada města projednala dne 07.12.2021 žádost o prodej bytové jednotky č. 789/6 v budově č.p. 789, ul. Krokova, Děčín I a usnesením č. RM 21 20 37 21 doporučila zastupitelstvu města schválit prodej bytové jednotky č. 789/6 v budově č.p. 789, ul. Krokova, Děčín I, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 733/4363 na společných částech budovy č.p. 789 a pozemku p.č. 2673 zast. plocha a nádvoří vše k.ú. Děčín, pro ******, za cenu ve výši 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.

Cena:	**314 000,00**
Návrh postupu:	RM doporučila schválit prodej bytové jednotky

Důvodová zpráva:

- v objektu je 6 bytových jednotek, z toho 3 bytové jednotky byly odprodány z vlastnictví města stávajícím nájemcům a kupní smlouva na další bytovou jednotku je v současné době předána na katastrální úřad k provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí
- 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
- usn. č. ZM 21 03 05 10 ze dne 15.04.2021 byl zveřejněn záměr města prodat výše uvedenou bytovou jednotku dosavadnímu nájemci za nabídkovou cenu ve výši 314.000,00 Kč + ostatní náklady + náklady vynaložené na řešení oprav či havárií
- o této skutečnosti byl současný nájemce - ****** písemně informován a nájemce písemně potvrdil zájem o koupi výše uvedené bytové jednotky za nabízených podmínek - viz. příloha

Pro informaci OMH uvádí: Znalecký posudek je pro obsáhlost naskenován v příloze pouze částečně a je k nahlédnutí na OMH. Fotografie bytové jednotky nebyly pořizovány, ale součástí znaleckého posudku je fotodokumentace - viz. příloha.

- 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 m^2 se sociálním zařízením v původním stavu, vytápění je pouze 2 místností plynovými topidly, teplá voda je z průtokového plynového ohřívače, 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.

Zveřejnění záměru města prodat bytovou jednotku na úřední desce od 26.04.2021 do 15.05.2021.

Stanoviska dotčených odborů nebyla vyžadována.

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

Žadatel: ******

Kupující není v evidenci dlužníků města.

Vyjádření: ☐

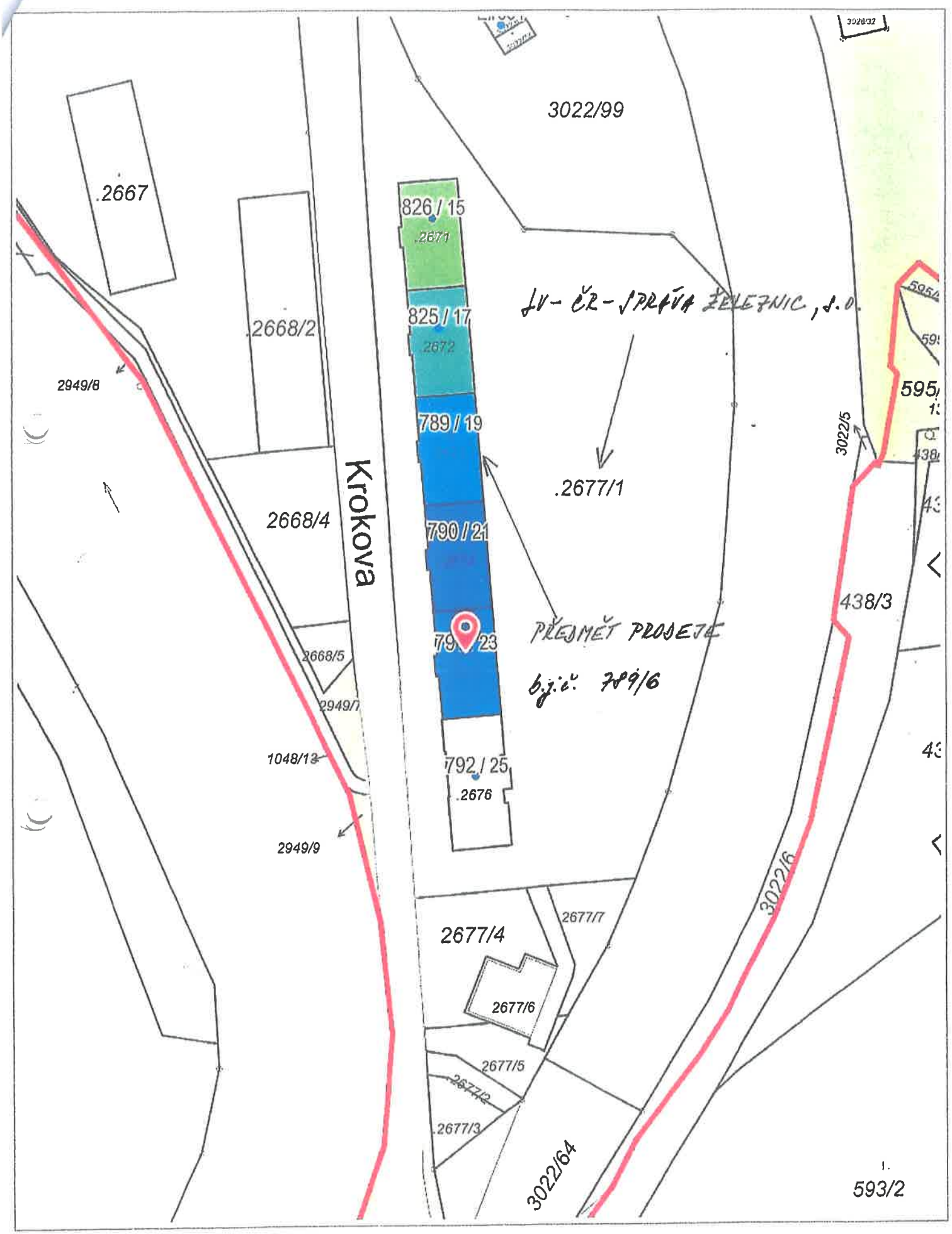
Příloha:	**snimek.pdf**	**Komentář:**	
Příloha:	**navratka - potvrzeni zajmu o odkup.pdf**	**Komentář:**	
Příloha:	**ZP_c_1179-084-2020.pdf**	**Komentář:**	

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Bc. František Kučera	OMH	13.1.2022 14:16 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Bc. Tomáš Brčák		17.1.2022 13:20 podepsáno	

15. 2. 2021

[redacted]



20 m

1 : 943

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN
MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN
3319
Vytvořeno: 22.11.2021 v 10:44:45
Č.j.: MDC/124149/2021
Odbor: OMH
Listů: 1 Příloh: 0
Druh: písemné
[redacted]
MDC52[redacted]

NÁVRATKA

prodej bytové jednotky č. 789/6 v domě čp. 789, ul. Kroko

Mám(e) zájem odkoupit bytovou jednotku č. 789/6 za nabízenou cenu 314 000,- Kč

kupující:

jméno.[redacted].....příjmení..[redacted].....RČ.[redacted]

adresa trvalého pobytu.....[redacted].....

jméno.....příjmení.....RČ.....

adresa trvalého pobytu.....

(v případě koupě do společného jmění manželů uveďte oba z manželů)

Číslo telefonu, e-mail: [redacted]....

Dne: 4.11.2021

Podpis(y):...[redacted]

Prohlašuji:

(1) že souhlasím se zpracováním a užitím výše uvedených údajů za účelem řádného projednání a rozhodnutí věci v příslušných orgánech, tj. v radě města a zastupitelstvu města, Statutárního města Děčín, souhlasím s tím, aby tyto údaje byly uvedeny v navazujících dokumentech, tj. v materiálech předkládaných do jednání orgánů města a dále v kupní smlouvě, vyhotovovaných v dané věci Statutárním městem Děčín a rovněž souhlasím, aby tato listina byla vedena v evidenci MM Děčín, na dobu nejdéle 15 let. K užití uvedených údajů nestanovuji jakékoli další podmínky;

(2) že v případě odstoupení od koupi nemovitosti se zavazuji, že uhradím paušální částku ve výši 3000,- Kč jako náhradu za výdaje spojené s projednáváním prodeje předmětné nemovitosti;

(3) že jsem se před podáním žádosti o prodej pozemku seznámil(a) se zásadami nazvanými „Doplňková pravidla pro prodej bytových a nebytových jednotek z majetku města Děčína ve vybraných domech" a podmínky v těchto zásadách uvedené přijímám.

(4) že nemám vůči Statutárnímu městu Děčín žádné neuhrazené závazky plynoucí ze samosprávy ani nedoplatky na pokutách a místních poplatcích.

(5) že souhlasím s prověřením této skutečnosti v jednotlivých databázích města, a zprošťuji pověřené pracovníky mlčenlivosti podle § 24 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů, ve věci projednání mé záležitosti v orgánech města.

Podpis žadatele(ů):..[redacted].....

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** [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:	

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

[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 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:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☐ zahrada	☒ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☒ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna		☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
		☐ ostatní		

Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	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, 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, 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 [redacted]
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 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:

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

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

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

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 nepřízpůsobiví občané.	I	-0,15
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěny.	II	0,00

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

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

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

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

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

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/m^2

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:

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

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

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

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

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 13 825,- Kč/m^2 * 0,563 = 7 783,48 Kč/m^2
CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 78,67 m^2 * 7 783,48 Kč/m^2 * 0,874 * 0,690= 369 269,54 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. 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

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

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 Kč * 733 / 4 363 = 14 475,10 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, 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	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 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 CJ_N	=	**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

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

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/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	697,-	0,696		485,11

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	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, 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	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 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
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 sítě			1,00	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
K7 Jiné vlastnosti nemovité věci			1,00	
Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** Kc	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
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 sítě	1,00	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
K7 Jiné vlastnosti nemovité věci	1,00	

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** Kc	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
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 sítě	1,00	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90	
K7 Jiné vlastnosti nemovité věci	0,85	

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** Kc	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
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 sítě	1,00	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90	
K7 Jiné vlastnosti nemovité věci	0,85	

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
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 sítě	1,00	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	0,85	
K7 Jiné vlastnosti nemovité věci	0,75	

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
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 sítě	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]	[m²]	Kč/m²	Kc	[Kč/m²]
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 sítě	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]	[m²]	Kč/m²	Kc	[Kč/m²]
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 sítě	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]	[m²]	Kč/m²	Kc	[Kč/m²]
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 sítě	1,00
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	0,85
K7 Jiné vlastnosti nemovité věci	0,80

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
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 sítě	1,00	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	0,85	
K7 Jiné vlastnosti nemovité věci	0,75	

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
299 000	36,00	8 306	0,41	**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 sítě	1,00	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	0,85	
K7 Jiné vlastnosti nemovité věci	0,75	

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
450 000	53,00	8 491	0,39	**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 sítě	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]
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/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	78,67 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**314 208 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka 789/6, dům č.p. 789, Krokova ul. 19, porovnávací způsob vyhlášky		383 744,60 Kč
1.1. Oceňovaný byt	369 269,54 Kč	
1.2. Pozemek p.č. 2673, k.ú. Děčín	14 475,10 Kč	
	= 383 744,60 Kč	
2. Bytová jednotka 789/6 , Krokova 789/19, nákladový způsob		~~288 678,70 Kč~~

Výsledná cena - celkem: **383 744,60 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **383 740,- Kč**

Cena zjištěná dle cenového předpisu

383 740 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Bytová jednotka 789/6 , Krokova 789/19, nákladový způsob	390 997,40 Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Byt 789/3, Krokova ul. 789/19, Děčín I	314 208,- Kč

Porovnávací hodnota	**314 208 Kč**
Věcná hodnota	**390 997 Kč**

Obvyklá cena bytu určená

314 000 Kč

slovy: Třistačtrnácttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.14

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

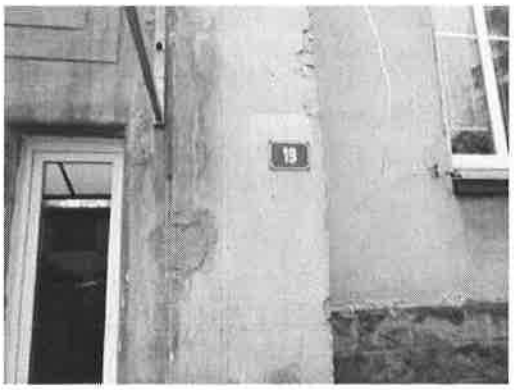
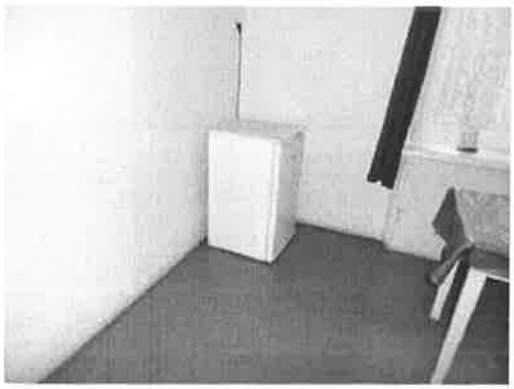
[redacted]

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.


13