

MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 23. 9. 2021

ZM 21 07 05 19

Název:

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

Mimořádný materiál:

Návrh usnesení:

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

zveřejňuje

záměr města prodat spoluvlastnický podíl o velikosti 1148/3974 na pozemku p.č. 488/1 o výměře 688 m², jehož součástí je stavba Děčín III-Staré Město, č.p. 136 ul. Litoměřická vše v k.ú. Děčín-Staré Město pro ***** , za cenu 790.000,00 Kč dle znaleckého posudku č. 1237-047/2021 ze dne 29.6.2021 znalce ***** + ostatní náklady spojené s převodem.

Stanovisko RM:

Rada města projednala dne 24. 08. 2021 návrh na prodej spoluvlastnického podílu na pozemku včetně stavby v k.ú. Děčín-Staré Město a usnesením RM 21 14 37 11 doporučila zastupitelstvu města zveřejnit záměr města prodat spoluvlastnický podíl o velikosti 1148/3974 na pozemku p.č. 488/1 o výměře 688 m², jehož součástí je stavba Děčín III-Staré Město, č.p. 136 ul. Litoměřická vše v k.ú. Děčín-Staré Město pro ***** , za cenu 790.000,00 Kč dle znaleckého posudku č. 1237-047/2021 ze dne 29.6.2021 znalce ***** + ostatní náklady spojené s převodem.

| | |
|----------------|--------------------------------|
| Cena: | 790 000,00 |
| Návrh postupu: | RM doporučuje zveřejnit záměr. |

Důvodová zpráva:

- v minulých letech žádal vlastník spoluvlastnického podílu o velikosti 2826/3974 ***** na pozemku p.č. 488/1 o výměře 688 m², jehož součástí je stavba Děčín III-Staré Město, č.p. 136 ul. Litoměřická vše v k.ú. Děčín-Staré Město o odprodej spoluvlastnického podílu o velikosti 1148/3974 (vlastník statutární město Děčín) na pozemku p.č. 488/1 o výměře 688 m², jehož součástí je stavba Děčín III-Staré Město, č.p. 136 ul. Litoměřická vše v k.ú. Děčín-Staré Město

- znaleckým posudkem č. 466-019/2012 ze dne 22.6.2012 znalce ***** byl spoluvlastnický podíl města oceněn ve výši 894.250,00 Kč

- statutární město Děčín využívalo nebytové prostory v přízemí domu pro provoz Klubu seniorů a Prodejný a půjčovny kompenzačních pomůcek

- vzhledem k faktu, že nebytové prostory v přízemí domu byly takto využívány - nebyl zveřejněn záměr města prodat spoluvlastnický podíl žadateli s tím, že v případě zajištění náhradních prostor pro klub a pro prodejnu a půjčovnu, bude možno pokračovat v realizaci odprodeje spoluvlastnického podílu z majetku města

- náklady na opravy a údržbu objektu v minulých letech nebyly vysoké a to i z toho důvodu, že většinový vlastník domu (v současné době *****) údajně nechtěl investovat do oprav domu z důvodu, že by se opravami zvýšila cena podílu pro případný odprodej a jednání ohledně společného financování údržby a oprav byla složitá

- v r. 2021 byly zajištěny nové prostory pro Klub seniorů a pro Prodejnu a půjčovnu kompenzačních pomůcek (nájemní smlouva ukončena k 31.7.2021)

- OSV po zajištění náhradních prostor pro klub a prodejnu a půjčovnu souhlasí s odprodejem spoluvlastnického podílu z majetku města - vzhledem ke spoluvlastnictví ***** je spoluvlastnický podíl o velikosti 1148/3974 nabízen k odprodeji z majetku města formou adresného záměru ***** s tím, že odprodejem podílu dojde ke sjednocení vlastnictví

- OMH objednal vyhotovení znaleckého posudku na ocenění spoluvlastnického podílu v majetku města a podíl byl oceněn ve výši 790.000,00 Kč

- ***** byla učiněna nabídka k odkupu spoluvlastnického podílu za cenu 790.000,00 Kč + ostatní náklady spojené s převodem a ***** potvrdil zájem o odkup (viz. příloha)

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

OSV souhlasí s odprodejem a stanoviska ostatních odborů nebyla vyžadována.

Žadatel není veden v evidenci dlužníků města.

Vyjádření:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

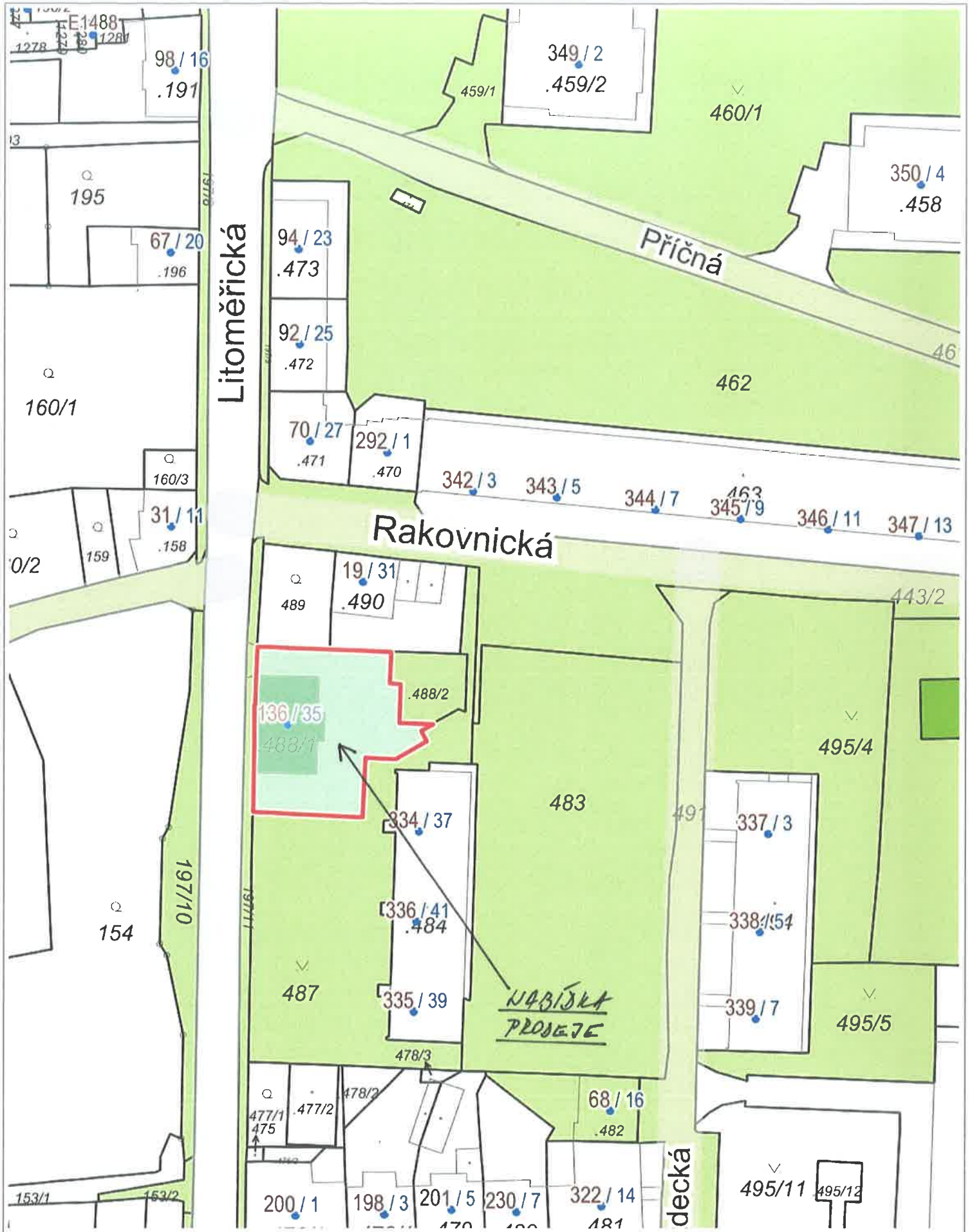
Komentář:

Příloha: **ZP 1237-047-2021 z
29.6.2021.pdf**

Komentář:

Schvalovací cesta:

| | | | | |
|----------------------|----------------------|-----|---------------------------|---|
| Zpracoval: | Ing. Ilona Šeneklová | OMH | 13.9.2021 16:45 podepsáno |  |
| Předkladatel: | Ing. Bc. Tomáš Brčák | | 14.9.2021 09:15 podepsáno |  |



20 m

1 : 943

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

V Děčíně dne 26.7.2021


| | |
|--|--------------|
| STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN | 3319 |
| Vytvořeno: 26.07.2021 v 11:00:42 Čj.: MDC/80014/2021 | Odbor OMH |
| Listů: 1 Příloh: 0 Druh: písemné | |
|  M D C 5 2 7 3 5 0 1 4 | |

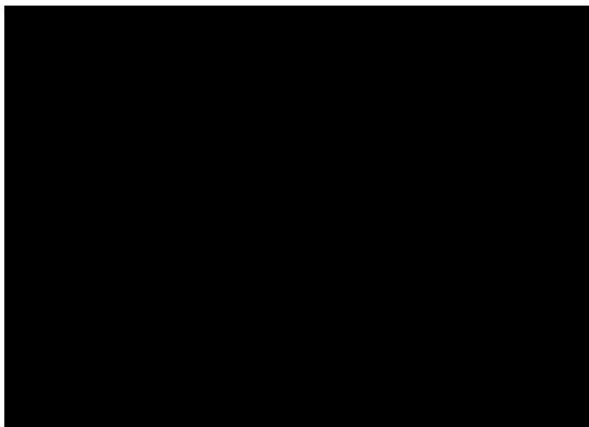
Věc: Zájem o odkup spoluvlastnického podílu na nemovitosti.

Vážení,

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

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

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



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo položky: 1237-047/2021

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

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

Znalec:



Zadavatel: Staturní město Děčín, IČO: 00261238,



Mírové náměstí 1175/5
405 02 Děčín IV-Podmokly

| | |
|---|-------------------|
| OBVYKLÁ CENA PODÍLU 1148/3974 URČENÁ | 790 000 Kč |
|---|-------------------|

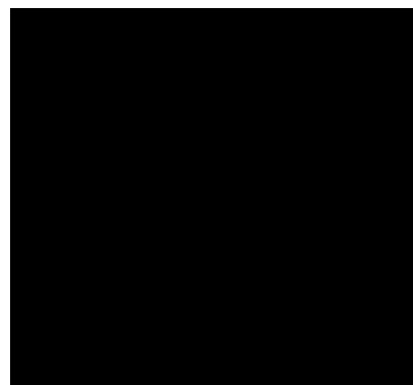
Počet stran: 79

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 28.6.2021

Vyhotoveno: V Děčíně 29.6.2021



1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je pro potřeby řízení o zrušení spoluvlastnictví, vypořádání podílu k části stavby v podílovém spoluvlastnictví, ocenit nemovitosti uvedené v příloze LV, včetně jejich součástí a příslušenství, včetně práv a závad s nemovitostmi spojenými, a to cenou obvyklou.

GPS souřadnice nemovité věci:

GPS (WGS-84) 50°46'15.85"N, 14°12'49.54"E

DEC 50.771068527, 14.213762262

1.2. Účel znaleckého posudku

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

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

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

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.6.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

2.2. Věrohodnost zdroje dat

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

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Administrativní cena dle oceňovací vyhlášky hlavních staveb a pozemků jako pomocná informativní hodnota pro analýzu určení obvyklé ceny.

Porovnávací cena se srovnatelnými nemovitými věcmi, úpravou koeficienty odlišnosti podle typu nemovitosti, stavby, pozemky, jednotky dle charakteristických vlastností druhu nemovitostí t.j. plochy užitné, zastavěné, OP, výměry pozemku, celku.

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

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Vlastnické a evidenční údaje

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

Dokumentace a skutečnost

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

Místopis

Město Děčín je bývalé okresní město a nyní město statutární. Město leží na soutoku řek Labe a Ploučnice. Děčín je důležitou křižovatkou nejen silniční ale především železniční dopravy, silnice I/13 a I/62, železniční uzel pěti tratí a železničního koridoru do SRN. Zároveň díky své poloze na labské vodní cestě je též přístavním městem. Ve městě je dostupná veškerá občanská vybavenost, všechny typy škol včetně vysoké. Město protíná hranice dvou CHKO, nedaleko je NP. Blízko je hraniční přechod Hřensko se SRN.

V místě je dále autobusová doprava a městská hromadná doprava řešena několika křížícími se linkami autobusů. Je možné napojit se na veškeré inženýrské sítě elektro, vodovodu, kanalizace s ČOV a plynovodu. V obci jsou centrální zdroje pro sídlištní výstavbu. V obci je nemocnice, kulturní a sportovní zařízení, supermarkety a hypermarkety, pošty, policie obecní i státní, úřady a občanská vybavenost odpovídající velikosti obce.

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

Situace

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

Celkový popis nemovité věci

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

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

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

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

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

Ostatní rizika:

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

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

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

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

Obsah tržního ocenění majetku

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

1. Věcná hodnota staveb

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

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Ocenění pozemků pro věcnou hodnotu

4. Porovnávací hodnota

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

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

1. Porovnávací hodnota

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

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

| | |
|--------------------------|--|
| Název předmětu ocenění: | Bytový dům č.p. 136, ul. Litoměřická 35, Děčín III-Staré Město |
| Adresa předmětu ocenění: | Litoměřická 136/35 405 02 Děčín III-Staré Město |
| LV: | 1943 |
| Kraj: | Ústecký |
| Okres: | Děčín |
| Obec: | Děčín |
| Katastrální území: | Děčín-Staré Město |
| Počet obyvatel: | 48 594 |

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 627,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P_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: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) | II | 1,10 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,05 |

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

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

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

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

Index polohy

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

| Název znaku | č. | P _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: Rezidenční zástavba | I | 0,04 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce | II | 0,02 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti | VI | 0,00 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,00 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby | I | -0,01 |
| 9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí - Mírně. | I | -0,06 |
| 10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji | I | -0,01 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezištěny. | II | 0,00 |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dispoziční řešení a výměry :

3.NP - podkroví

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

Jednotka č.4 (1+1)

| | |
|---------------|----------------------------------|
| Pokoj | 27,40 m ² |
| Kuchyň | 18,10 m ² |
| Koupelna | 4,60 m ² |
| Předsín | 3,40 m ² |
| Celkem | 53,50 m² (13%) |

Jednotka č.5 (3+1)

| | |
|-------|----------------------|
| Pokoj | 8,80 m ² |
| Pokoj | 5,90 m ² |
| Pokoj | 25,60 m ² |

| | |
|---------------|----------------------------------|
| Kuchyň | 11,70 m ² |
| Koupelna | 4,60 m ² |
| Předsíň | 4,20 m ² |
| Celkem | 60,80 m² (15%) |

Jednotka č.6 (1+0)

| | |
|---------------|---------------------------------|
| Pokoj | 26,10 m ² |
| WC | 1,60 m ² |
| Celkem | 27,70 m² (6%) |

2.NP - patro

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

Jednotka č.1 (2+1)

| | |
|---------------|----------------------------------|
| Pokoj | 14,60 m ² |
| Pokoj | 25,90 m ² |
| Kuchyň | 16,80 m ² |
| Koupelna | 4,30 m ² |
| Předsíň | 3,90 m ² |
| Celkem | 65,50 m² (16%) |

Jednotka č.2 (1+0)

| | |
|----------------|---------------------------------|
| Pokoj | 24,40 m ² |
| Koupelna | 5,40 m ² |
| Podíl soc. 1.P | 5,00 m ² |
| Celkem | 34,80 m² (9%) |

Jednotka č.3 (1+1)

| | |
|----------------|----------------------------------|
| Pokoj | 24,50 m ² |
| Pokoj | 13,70 m ² |
| Podíl soc. 1.P | 5,00 m ² |
| Celkem | 43,20 m² (11%) |

1.NP - přízemí

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

Jednotka č. 301, nebytová

| | |
|---------------|----------------------------------|
| Sklad a soc. | 16,40 m ² |
| Vstup a pr. | 25,85 m ² |
| Hl.míst. | 58,70 m ² |
| Zadní míst. | 18,10 m ² |
| WC | 1,10 m ² |
| Komora | 2,25 m ² |
| Celkem | 122,40 m²(30%) |

Celkem dům 407,90 m² (100%)

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

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

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|---------------|-----------------------------|---------------|-----------------|
| 1.PP sklep | 198,44 m ² | 2,90 m | 575,48 |
| 1.NP-přízemí | 192,81 m ² | 4,10 m | 790,52 |
| 2.NP-patro | 192,81 m ² | 3,60 m | 694,12 |
| 3.NP-podkroví | 192,81 m ² | 2,65 m | 510,95 |
| Součet | 776,87 m² | | 2 571,07 |

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $2\,571,07 / 776,87 = 3,31$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $776,87 / 4 = 194,22$ m²

Obestavěný prostor

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

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

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

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

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

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

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

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

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

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

| | | | | | |
|--------------------------------------|---|------|-----|------|---------------|
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | C | 3,80 | 11 | 0,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,80 | 13 | 1,00 | 0,49 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,80 | 15 | 1,00 | 0,57 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,80 | 6 | 1,00 | 0,23 |
| 24. Výtahy | C | 1,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní | P | 5,60 | 30 | 0,46 | 0,77 |
| 25. Ostatní | S | 5,60 | 16 | 1,00 | 0,90 |
| 25. Ostatní | C | 5,60 | 9 | 0,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní | C | 5,60 | 11 | 0,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní | S | 5,60 | 13 | 1,00 | 0,73 |
| 25. Ostatní | S | 5,60 | 15 | 1,00 | 0,84 |
| 25. Ostatní | S | 5,60 | 6 | 1,00 | 0,34 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 85,54 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,8553 |

Ocenění

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

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | |
|---|---|------------------------|
| Stáří (S): 78 roků | | |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků | | |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků | | |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 78 / 100 = 78,0 % | | |
| Koeficient opotřebení: (1- 78,0 % / 100) | * | 0,220 |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 2 333 439,59 Kč |
| Koeficient pp | * | 0,941 |
| Cena stavby CS | = | 2 195 766,65 Kč |
| Bytový dům č.p. 136, Litoměřická 35 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu | = | 2 195 766,65 Kč |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | * | 1 148 / 3 974 |
| Bytový dům č.p. 136, Litoměřická 35 - zjištěná cena | = | 634 308,03 Kč |

2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

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

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

zeleň v majetku obce

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

| Název stavby | Cena stavby |
|-------------------------------------|----------------------|
| Bytový dům č.p. 136, Litoměřická 35 | 634 308,03 Kč |
| Celkem | 634 308,03 Kč |

Ocenění:

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

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

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

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,960$

Index polohy pozemku $I_P = 0,980$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 1,000 * 0,980 = 0,941$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

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

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

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

Tržní ocenění majetku

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

1. Věcná hodnota staveb

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dispoziční řešení a výtěry :

3.NP - podkroví

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

Jednotka č.4 (1+1)

| | |
|----------|----------------------------|
| Pokoj | 27,40 m ² |
| Kuchyň | 18,10 m ² |
| Koupelna | 4,60 m ² |
| Předsíň | 3,40 m ² |
| Celkem | 53,50 m ² (13%) |

Jednotka č.5 (3+1)

| | |
|----------|----------------------------|
| Pokoj | 8,80 m ² |
| Pokoj | 5,90 m ² |
| Pokoj | 25,60 m ² |
| Kuchyň | 11,70 m ² |
| Koupelna | 4,60 m ² |
| Předsíň | 4,20 m ² |
| Celkem | 60,80 m ² (15%) |

Jednotka č.6 (1+0)

| | |
|--------|---------------------------|
| Pokoj | 26,10 m ² |
| WC | 1,60 m ² |
| Celkem | 27,70 m ² (6%) |

2.NP - patro

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

Jednotka č.1 (2+1)

| | |
|----------|----------------------------|
| Pokoj | 14,60 m ² |
| Pokoj | 25,90 m ² |
| Kuchyň | 16,80 m ² |
| Koupelna | 4,30 m ² |
| Předsíň | 3,90 m ² |
| Celkem | 65,50 m ² (16%) |

Jednotka č.2 (1+0)

| | |
|----------------|---------------------------|
| Pokoj | 24,40 m ² |
| Koupelna | 5,40 m ² |
| Podíl soc. 1.P | 5,00 m ² |
| Celkem | 34,80 m ² (9%) |

Jednotka č.3 (1+1)

| | |
|----------------|----------------------------|
| Pokoj | 24,50 m ² |
| Pokoj | 13,70 m ² |
| Podíl soc. 1.P | 5,00 m ² |
| Celkem | 43,20 m ² (11%) |

1.NP - přízemí

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

Jednotka č. 301, nebytová

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

Celkem dům 407,90 m² (30%)

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

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

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|---------------|-----------------------------|---------------|-----------------|
| 1.PP sklep | 198,44 m ² | 2,90 m | 575,48 |
| 1.NP-přízemí | 192,81 m ² | 4,10 m | 790,52 |
| 2.NP-patro | 192,81 m ² | 3,60 m | 694,12 |
| 3.NP-podkroví | 192,81 m ² | 2,65 m | 510,95 |
| Součet | 776,87 m² | | 2 571,07 |

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $2\,571,07 / 776,87 = 3,31$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $776,87 / 4 = 194,22$ m²

Obestavěný prostor

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

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|-------------------------------|
| 1.PP sklep | PP | 575,48 m ³ |
| 1.NP-přízemí | NP | 790,51 m ³ |
| 2.NP-patro | NP | 694,10 m ³ |
| 3.NP-podkroví+zastřešení | Z | 642,40 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 2 702,49 m³ |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

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

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

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

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

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

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

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

Součet upravených objemových podílů 85,54
Koeficient vybavení K₄: **0,8553**

Ocenění

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

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

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

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

* 0,200

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

= 2 121 308,72 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 148 / 3 974

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

= 612 798,79 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

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

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

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

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

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb

612 798,79

3,50 % z ceny staveb

* 0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena

= 21 447,96 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Ocenění pozemků pro věcnou hodnotu

Porovnávací metoda

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

4. Porovnávací hodnota

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

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Oceňovaná nemovitá věc | |
| Užitná plocha: | 407,90 m ² |

Srovnatelné nemovité věci:

| | | | | |
|--|---|------------------------------------|-------------------------|--|
| Název: | Bytový dům 001 nebo objekt bydlení | | | |
| Lokalita: | Bytový dům, Litoměřická, Děčín III-Staré Město | | | |
| Popis: | Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti. | | | |
| Užitná plocha: | 474,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce zdroje ceny, nabídka RK | | 0,85 | | Zdroj: Nabídka RK |
| K2 Velikosti objektu | | 1,00 | | |
| K3 Poloha a lokalita | | 1,00 | | |
| K4 Provedení a vybavení, napojení na sítě a komunikaci | | 1,00 | | |
| K5 Celkový stavebně technický stav | | 1,00 | | |
| K6 Vliv pozemku a příslušenství | | 1,00 | | |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | | 1,00 | | |
| K8 Jiné vlastnosti nemovité věci | | 1,00 | | |
| Cena [Kč] | Užitná plocha [m²] | Jedn. cena Kč/m² | Celkový koef. Kc | Upravená j. cena [Kč/m²] |
| 3 699 000 | 474,00 | 7 804 | 0,85 | 6 633 |

| | | | | |
|--|---|------------------------------------|-------------------------|--|
| Název: | Bytový dům 002 nebo objekt bydlení | | | |
| Lokalita: | Bytový dům, Malšovice, Javory, okr. Děčín | | | |
| Popis: | Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti. | | | |
| Užitná plocha: | 645,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce zdroje ceny, nabídka RK | | 0,85 | | Zdroj: Nabídka RK |
| K2 Velikosti objektu | | 1,10 | | |
| K3 Poloha a lokalita | | 1,25 | | |
| K4 Provedení a vybavení, napojení na sítě a komunikaci | | 1,15 | | |
| K5 Celkový stavebně technický stav | | 1,10 | | |
| K6 Vliv pozemku a příslušenství | | 0,95 | | |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | | 1,00 | | |
| K8 Jiné vlastnosti nemovité věci | | 1,10 | | |
| Cena [Kč] | Užitná plocha [m²] | Jedn. cena Kč/m² | Celkový koef. Kc | Upravená j. cena [Kč/m²] |
| 2 695 000 | 645,00 | 4 178 | 1,54 | 6 434 |

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

odlišnosti.

Užitná plocha: 568,00 m²

Použité koeficienty:

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

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

| | |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 6 434 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 7 030 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 8 022 Kč/m ² |

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

| | |
|---|------------------------------------|
| Průměrná jednotková cena | 7 030 Kč/m² |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 407,90 m ² |
| Porovnávací hodnota před korekcí ceny | 2 867 537 |
| Spoluvlastnický podíl 1148/3974 | |
| | * 1 148,00 / 3 974,00 = 828 367,51 |
| Výsledná porovnávací hodnota | 828 368 Kč |

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

1. Porovnávací hodnota

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

| |
|---|
| Oceňovaná nemovitá věc |
| Užitná plocha: 407,90 m ² |

Srovnatelné nemovité věci:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

| | |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 5 325 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 6 735 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 8 837 Kč/m ² |

| | |
|---|-------------------------------|
| Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy | |
| Průměrná jednotková cena | 6 735 Kč/m² |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 407,90 m ² |
| Porovnávací hodnota před korekcí ceny | 2 747 207 |
| Spoluvlastnický podíl 1148/3974 | |
| | * 1 148,00 / 3 974,00 = |
| | 793 606,71 |
| Výsledná porovnávací hodnota | 793 607 Kč |

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

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

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

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

slovy: Sedmsetsedmdesáttřítisíc sedmsetsedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu podílu 1148/3974

773 770 Kč

slovy: Sedmsetsedmdesáttřítisíc sedmsetsedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

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

1. Věcná hodnota staveb

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

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

1. Porovnávací hodnota

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

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

Silné stránky

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

Slabé stránky

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

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

| |
|---|
| Obvyklá cena podílu 1148/3974 určená |
| 790 000 Kč |
| slovy: Sedmsetdevadesát tisíc Kč |

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

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

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

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

5.2. Kontrola postupu

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znalce je pro potřeby řízení o zrušení spoluvlastnictví, vypořádání podílu k části stavby v podílovém spoluvlastnictví, ocenit nemovitosti uvedené v příloze LV, včetně jejich součástí a příslušenství, včetně práv a závad s nemovitostmi spojenými, a to cenou obvyklou.

GPS souřadnice nemovité věci:

GPS (WGS-84) 50°46'15.85"N, 14°12'49.54"E

DEC 50.771068527, 14.213762262

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

URČENÁ PODÍLU

1148/3974

790 000 Kč

slovy: Sedmsetdevadesáttisíc Kč

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

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

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

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

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

Konzultant a důvod jeho přibrání

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

Odměna nebo náhrada nákladů

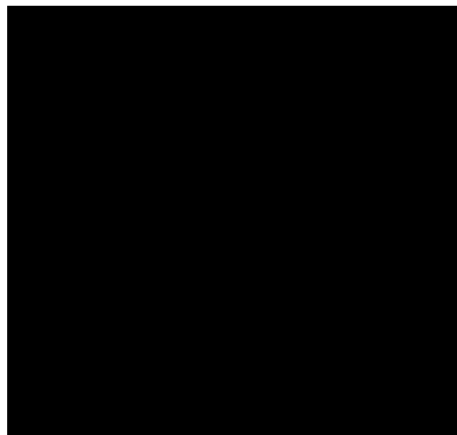
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1237/2021.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1237-047/2021 evidence posudků.

V Děčíně 29.6.2021



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 1237-047/2021

počet stran A4 v příloze:

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


Kopie výpisu z katastru LV č. 1943

Seznam nemovitostí na LV

| | |
|--------------------|--|
| Číslo LV: | 1943 |
| Katastrální území: | Děčín-Staré Město [625035] |

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Pozemky

| |
|---|
| Parcelní číslo |
| 488/1; součástí pozemku je stavba |

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

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

Informace o pozemku

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



Součástí je stavba

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

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

| |
|--------------------------|
| Název |
| chráněná krajinná oblast |

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

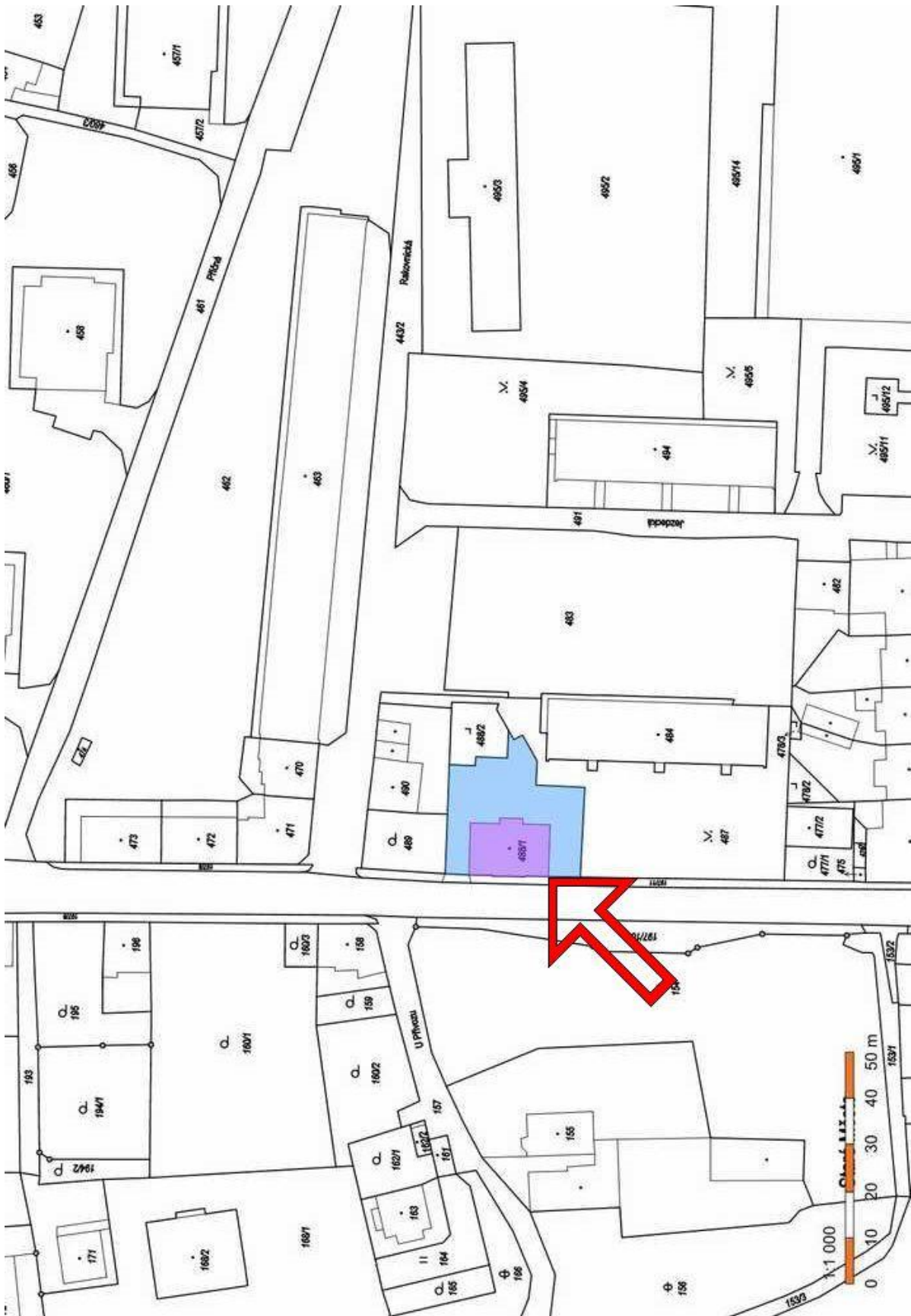
 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

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

Kopie katastrální mapy







Ortomapa, povodňová mapa



Zpráva o nebezpečí povodně



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

Riziková zóna pro vybranou parcelu

Zóna 1 zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

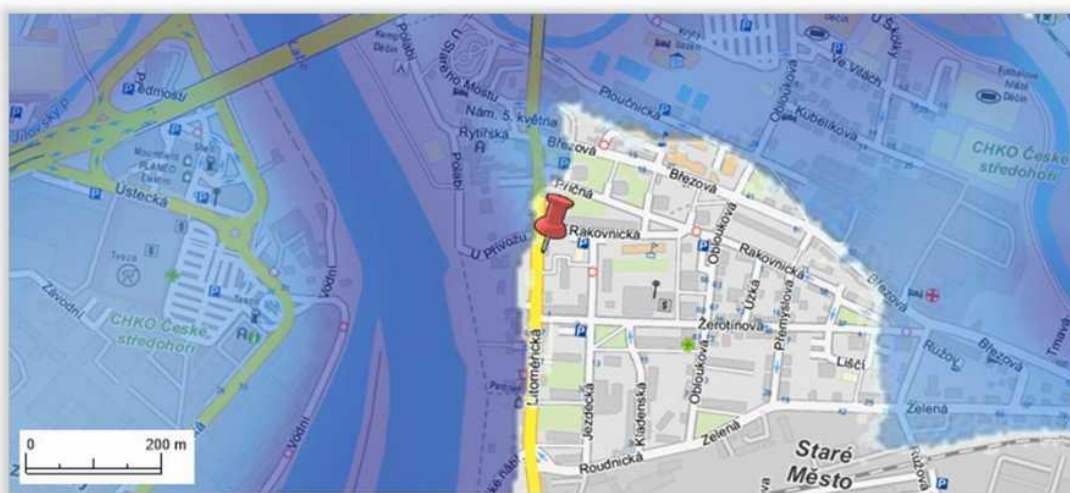
Doplňující informace

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

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

Kód parcely 1328676502 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod



Vysvětlivky pojmů

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

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

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

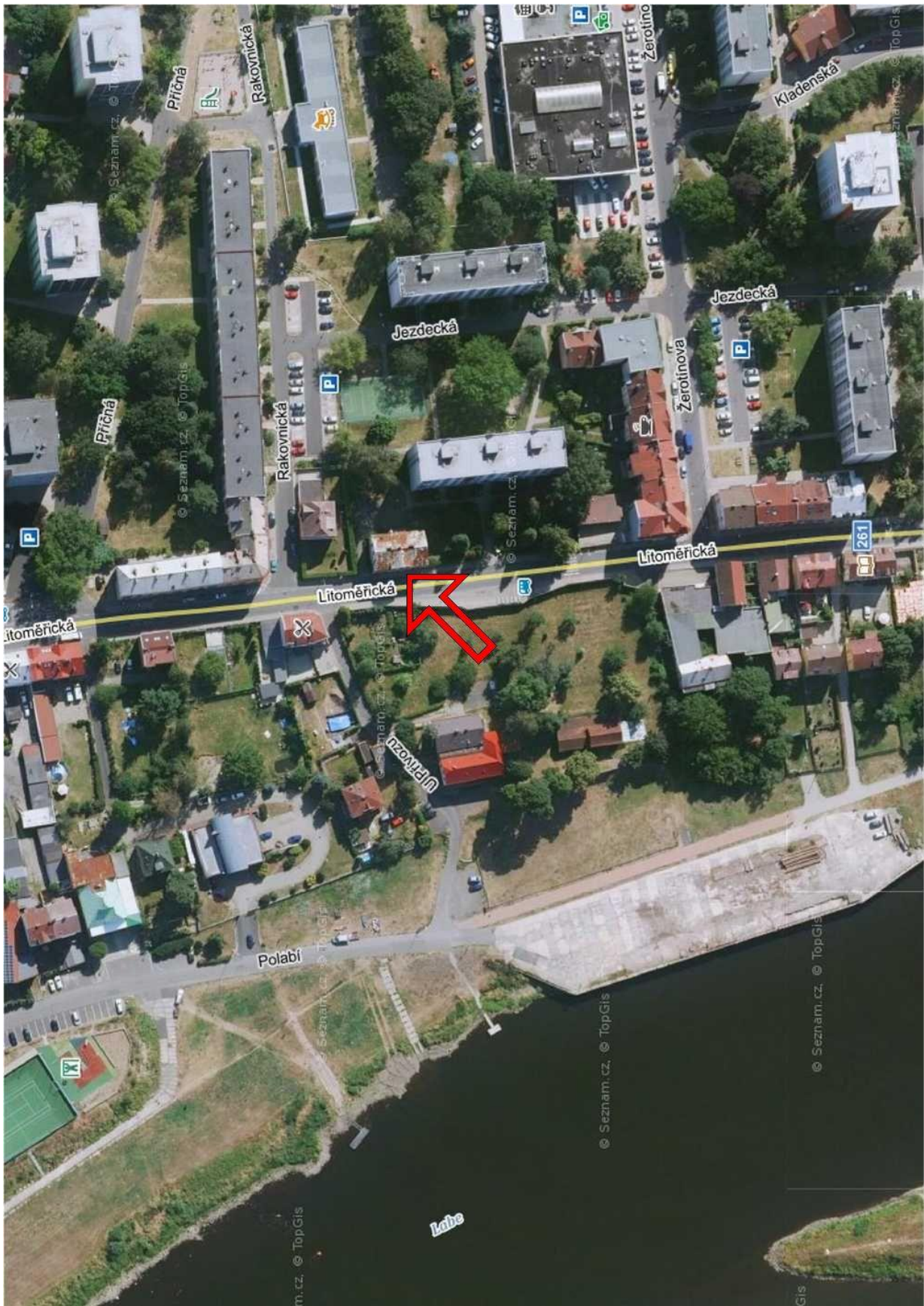
Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

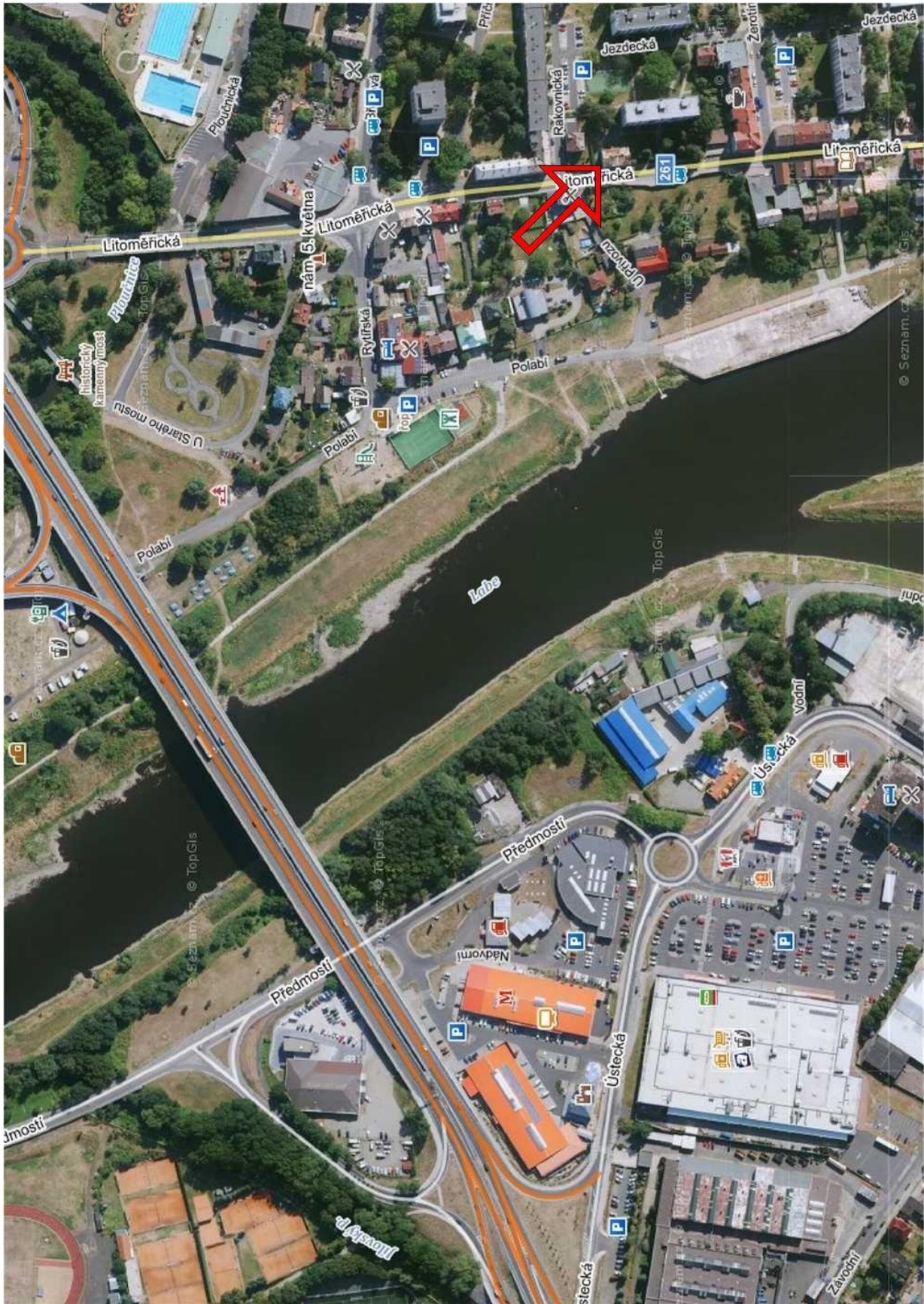


Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojišťárním trhem k podpoře vyhodnocení pojišťárních nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Podmínky užívání a zásady ochrany osobních údajů – úplné znění ke stažení [zde](#).

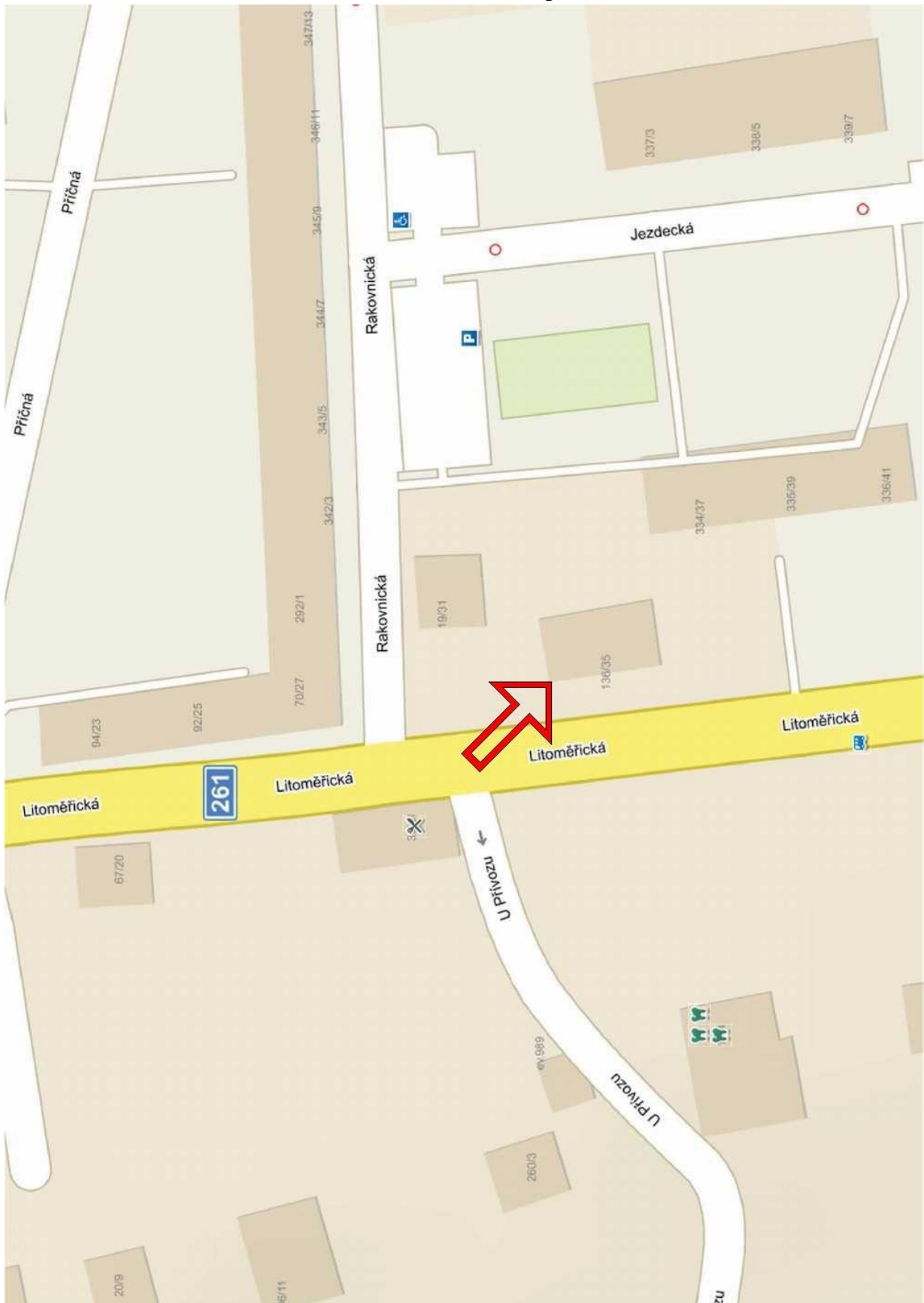
Fotomapa oblasti

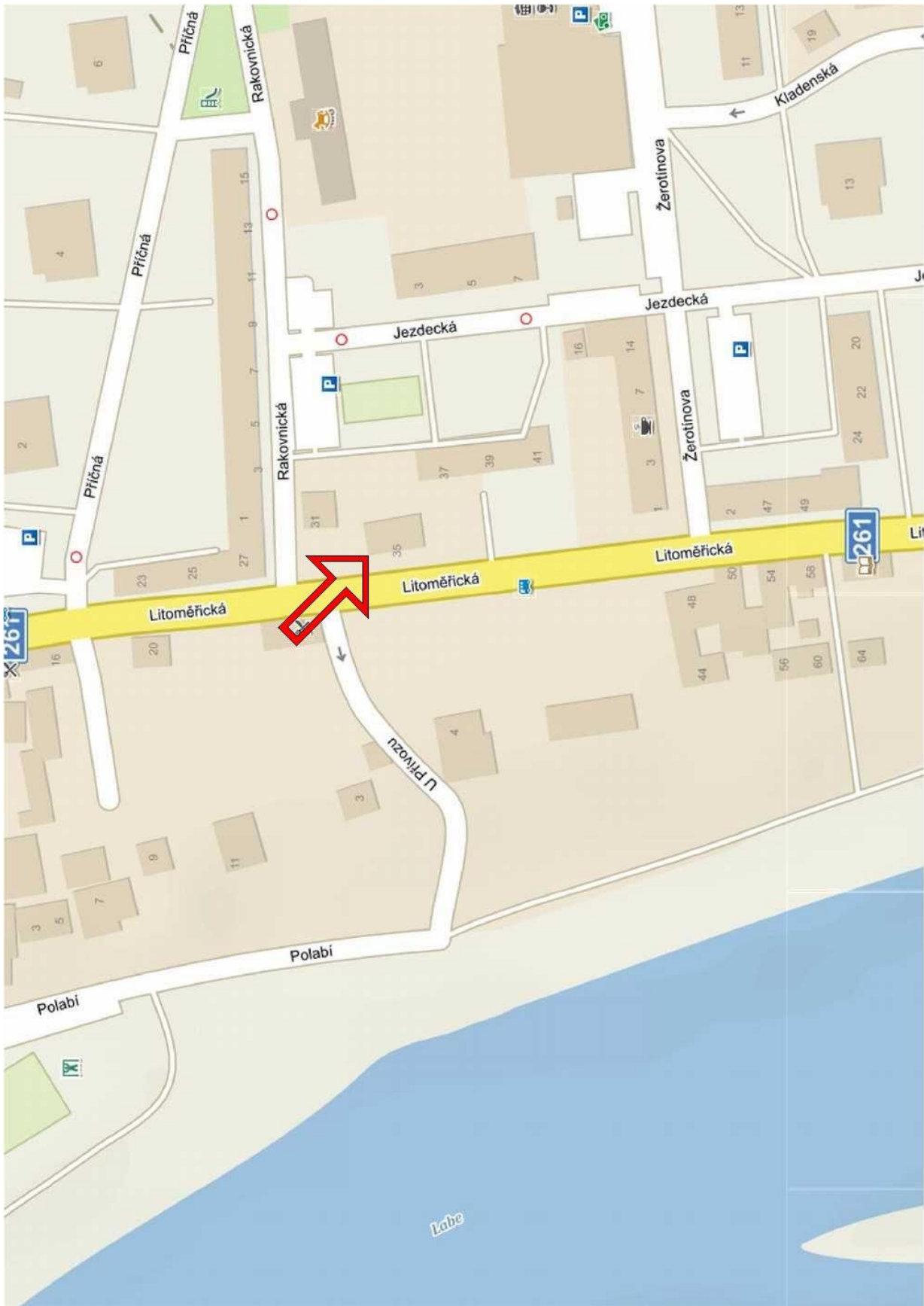


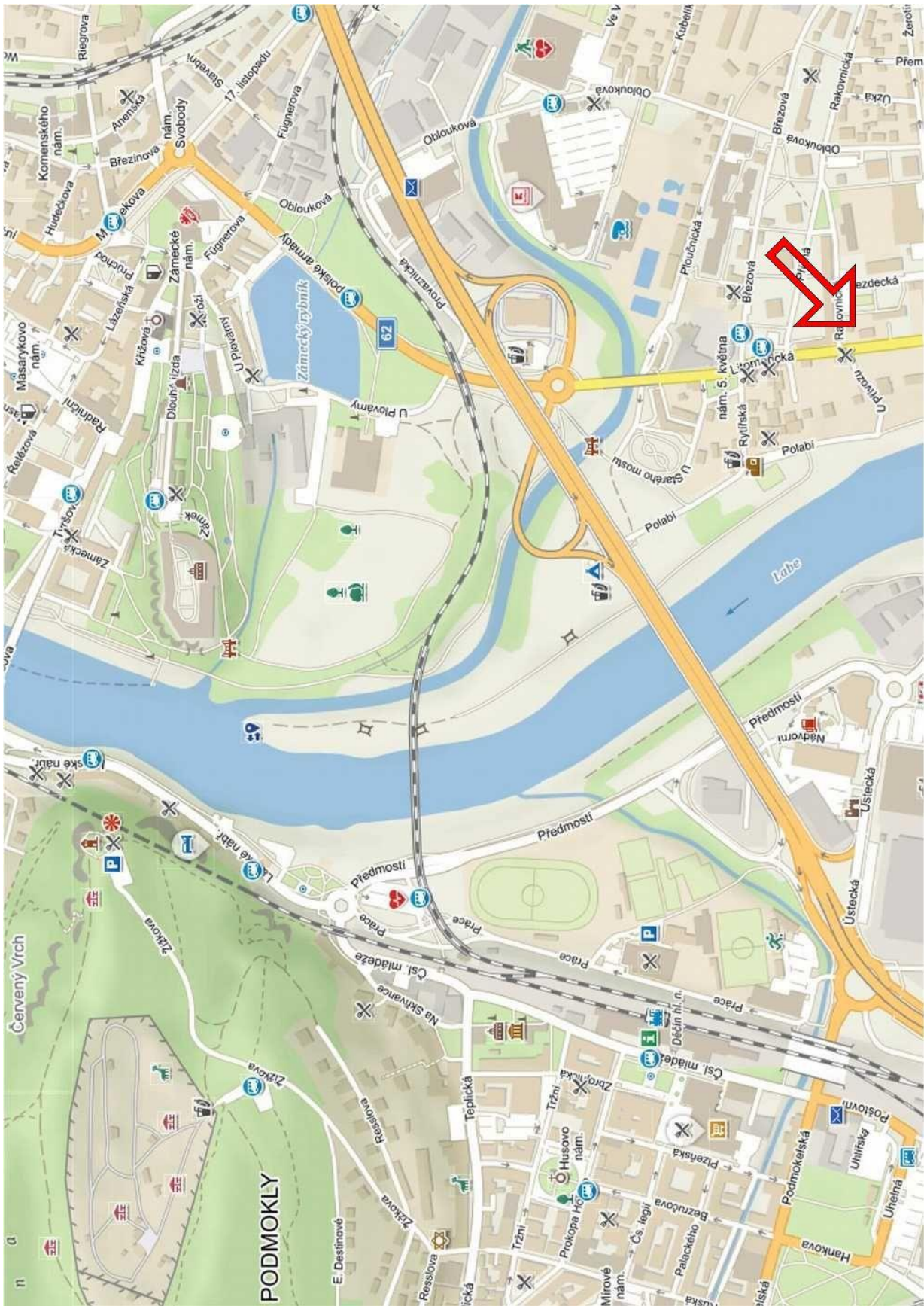




Situace umístění na mapě obce



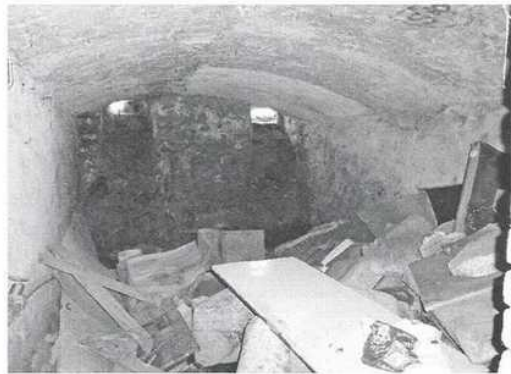




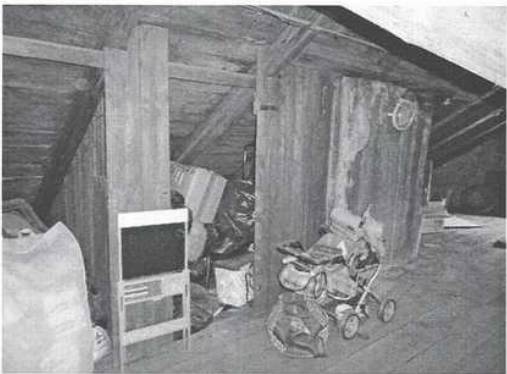
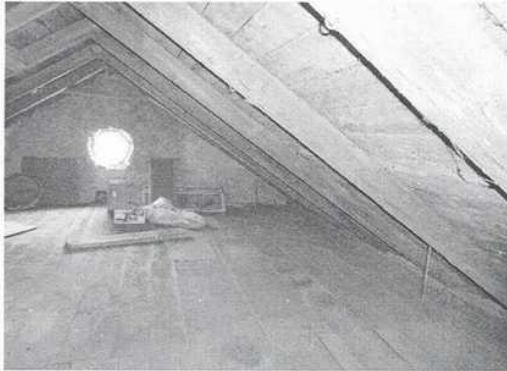
Fotodokumentace z roku 2012, před další úpravou











Fotodokumentace z 06/2021







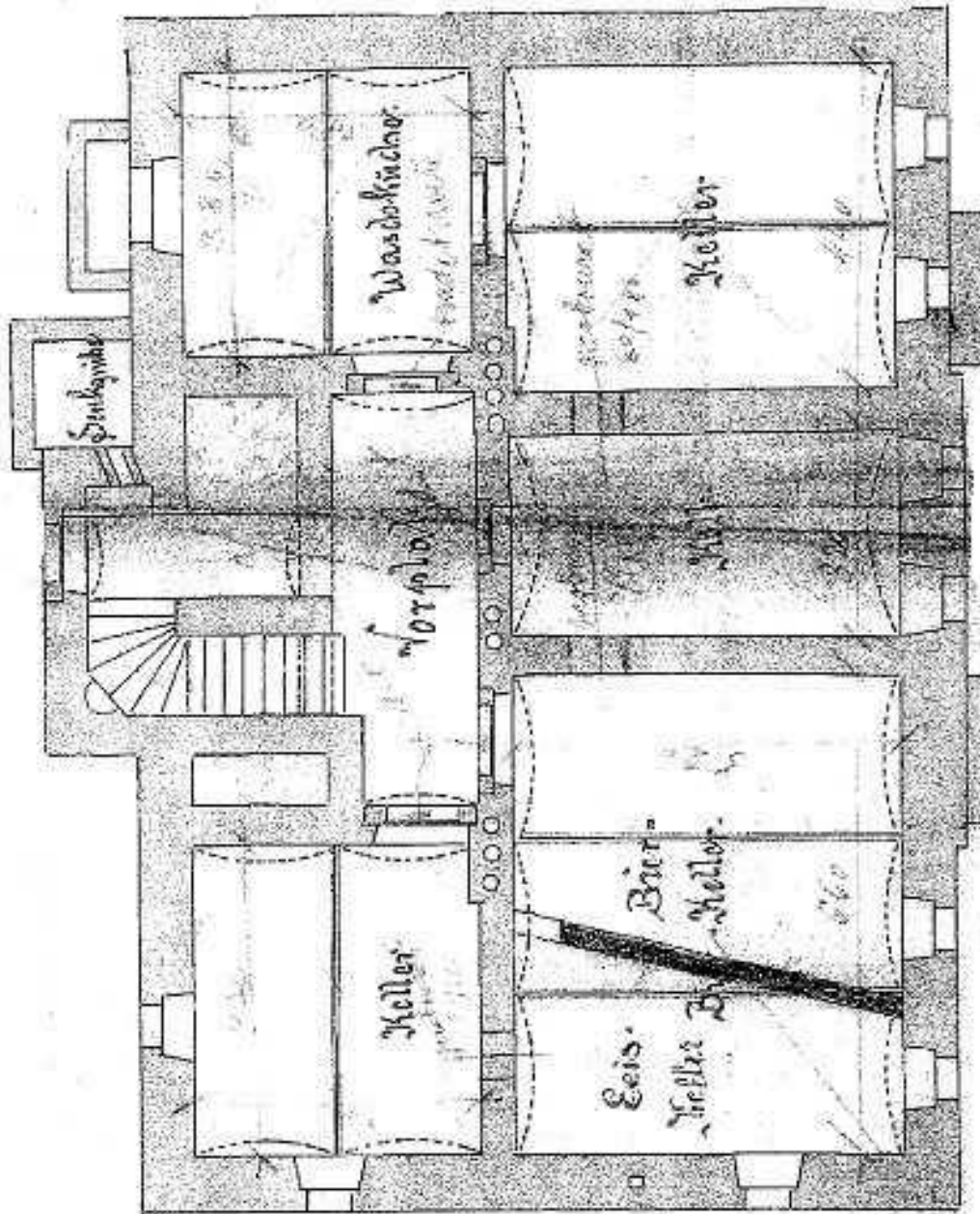






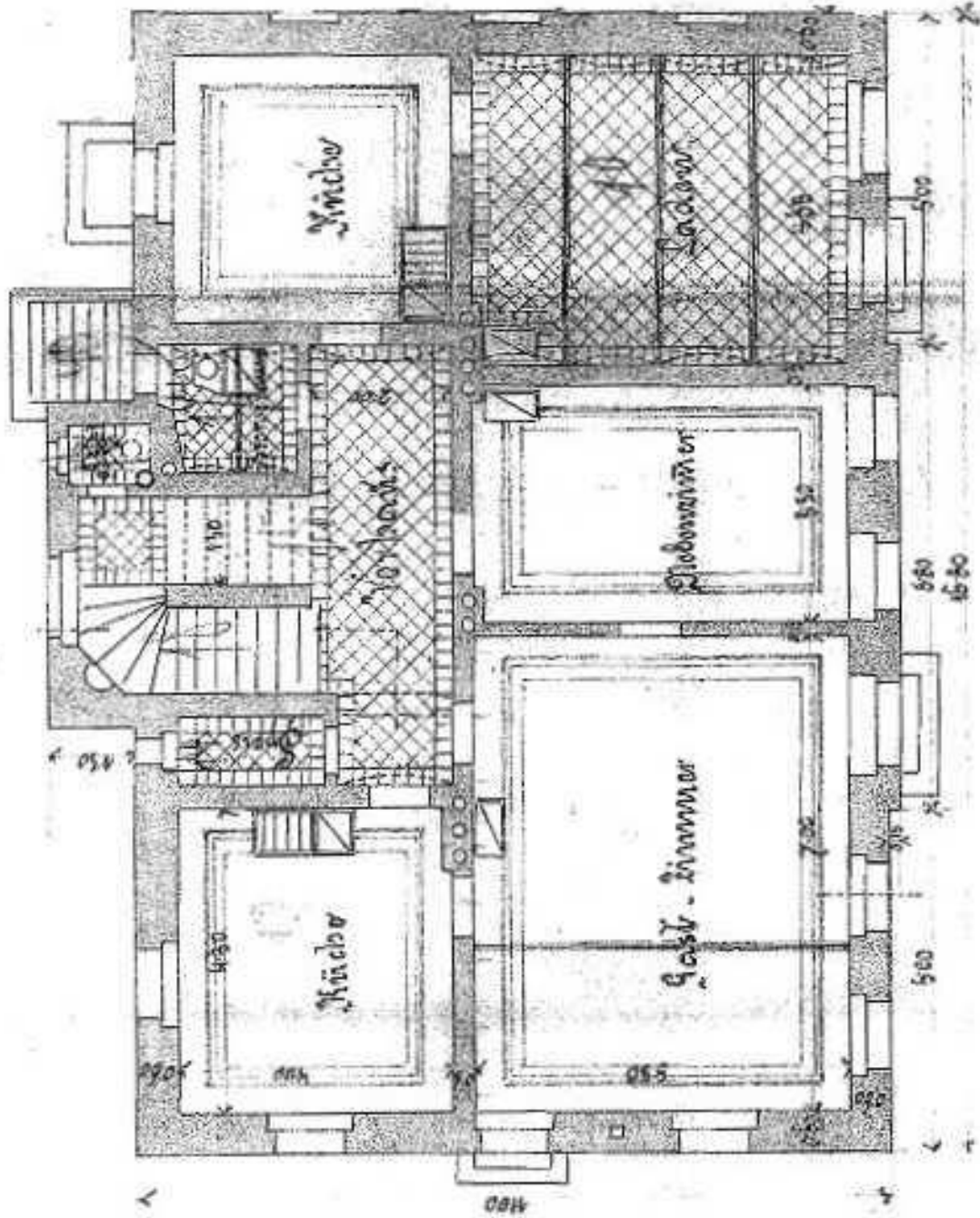


1.PP-suterén



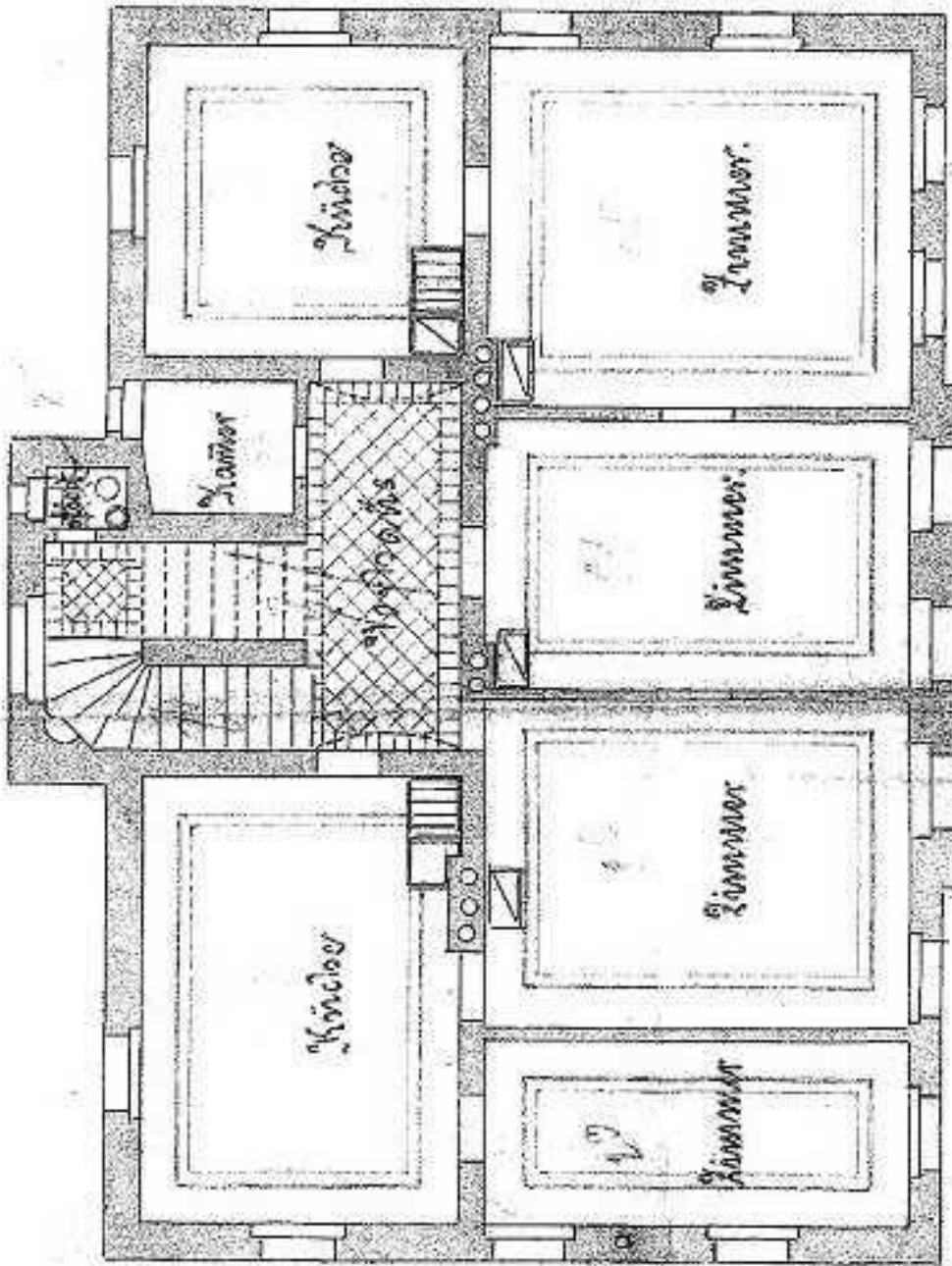
Southern

1.NP - přízemí



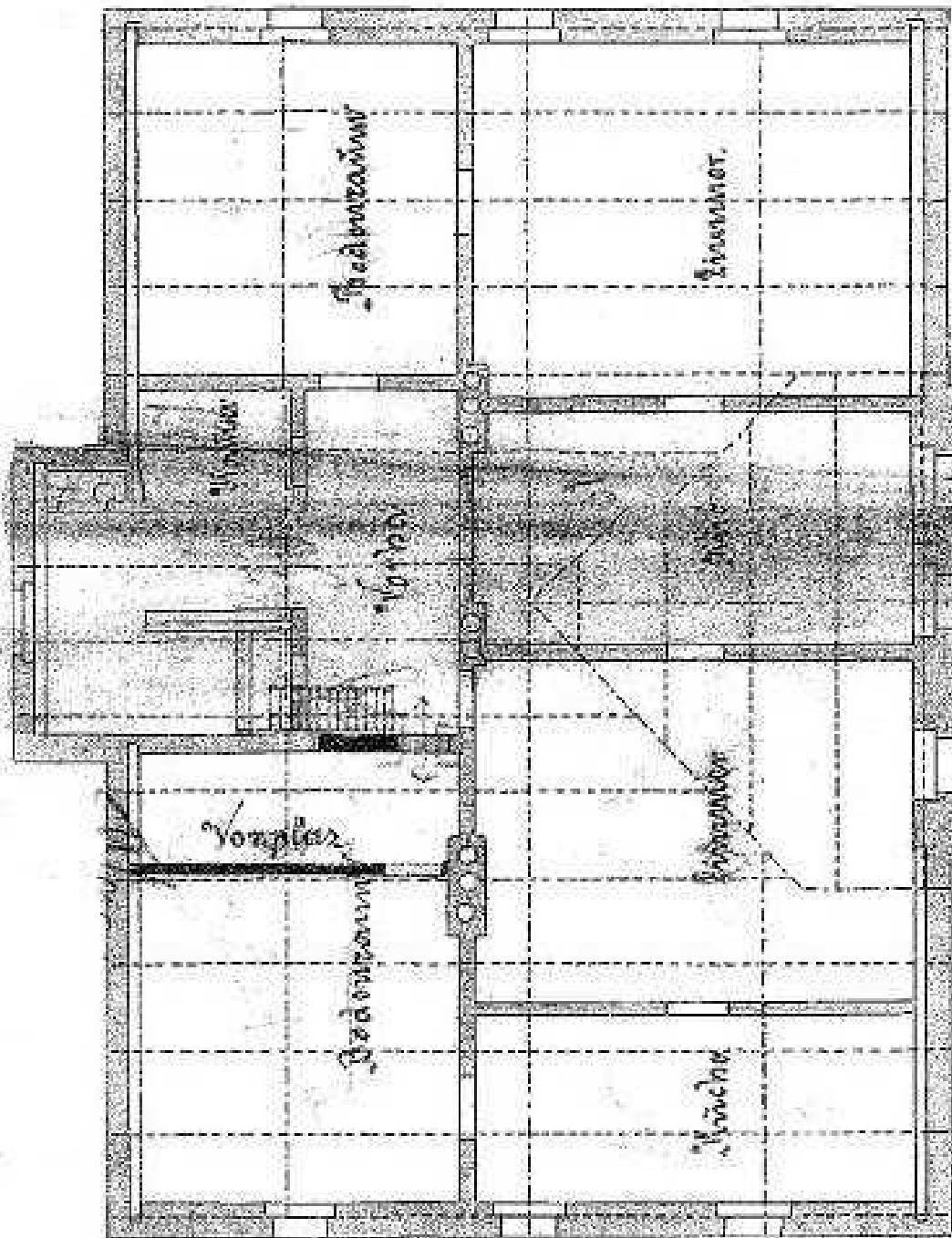
Pachner.

2.NP - patro



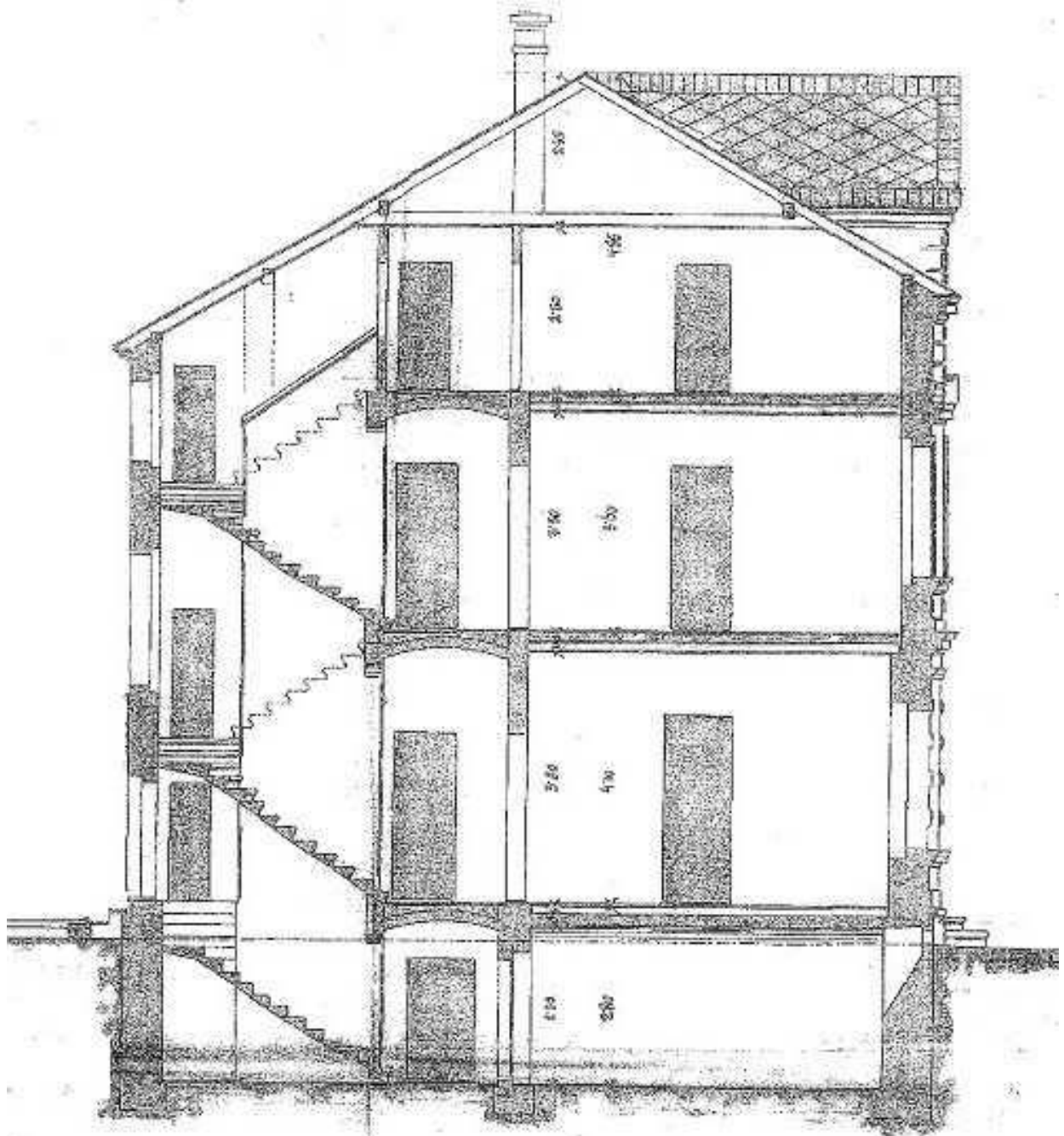
1. Stock.

3.NP-podkrovi



Podstávek

Příčný řez domem



Schmitt a. b.

Cenové údaje o dosažených cenách z KN

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 16.06.2021 07:15

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562335 Děčín

Kat. území: 625035 Děčín-Staré Město

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

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

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

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

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

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

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

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

Vyhotovil: VPUSER

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
strana 1

16.06.2021 07:34

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 16.06.2021 07:15

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562335 Děčín

Kat. území: 625035 Děčín-Staré Město

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

Srovnatelné nemovité věci pro určení tržní hodnoty

SREALITY.CZ

Seznam.cz Přihlásit



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



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

Prodej činžovního domu 474 m² Litoměřická, Děčín - Děčín III-Staré Město 3 699 000 Kč (7 804 Kč za m²)

Nabízíme vám k prodeji nájemní dům o zastavěné ploše 165 m² a obytné 453 m² s pozemkem o celkové výměře 248 m², který se nachází v ulici Litoměřická v Děčíně. Dům má dvě nadzemní podlaží, půdu a sklep. Ve sklepení se nacházejí dva bytové prostory o velikosti 1+1 a 1+KK. V přízemí se nachází hospoda, WC a vstup na zahradu, kde se nachází garáž (skladová místnost) o výměře 21 m² a terasa. V prvním nadzemním podlaží se nachází dva bytové prostory o velikosti 2+1 a 1+1, obsazené nájemníky a balkon. Ve druhém nadzemním podlaží se nachází prostorný byt o dispozici 3+1, kde také žijí platící nájemníci. Půda je vhodná jako skladový prostor. Ideální jako investiční příležitost díky více bytovým jednotkám a obchodnímu prostoru. Doporučuji osobní prohlídku.

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

Dojezdová vzdálenost Nové



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

V okolí najdete:

Bankomat: Bankomat České spořitelny (190 m)



Andis

lížení nemáme
apový podklad.
t jiné přiblížení
apový podklad.

© Seznam.cz, a.s., 2021 a další



Pro toto přiblížení nemáme
k dispozici mapový podklad.

Zkuste zvolit jiné přiblížení
nebo jiný mapový podklad.

MAPY.CZ

Prodej činžovního domu 645 m² Malšovice - Javory, okres Děčín 2 695 000 Kč (4 178 Kč za m²)

MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Představujeme Vám prodej dvoupatrového bytového domu v části obce Malšovice - Javory. Dům je v současné době před rekonstrukcí. Skládá se ze tří samostatných bytových jednotek o velikostech - 3+kk, 3+kk, 3+kk s vlastním sociálním zařízením. Možnost vybudování další bytové jednotky o velikosti 3+kk a vestavby půdního prostoru. Objekt se nachází v samém centru místní části u konečné zastávky MHD a kostela. Velmi klidná lokalita s krásným výhledem do krajinné oblasti Českého středohoří. Nemovitost není užívána a je ihned volná. K bytovému domu náleží garážové stání a pozemek o celkové rozloze 966 m², dále pozemek o výměře 375 m², celkem tedy 1 341 m² pozemku. Pomůžeme Vám zajistit vhodné financování nemovitosti.

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

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

Dojezdová vzdálenost Nově



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

V okolí najdete:

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



Pro toto přiblížení nemáme k dispozici mapový podklad.

Zkuste zvolit jiné přiblížení nebo jiný mapový podklad.



Pro toto přiblížení k dispozici map

Zkuste zvolit jin nebo jiný mapc

© Seznam.cz, a.s., 2021 a další

MAPY.CZ

Prodej činžovního domu 568 m² Čsl. mládeže, Děčín - Děčín IV-Podmokly Panorama 5 995 000 Kč (10 555 Kč za m²) MIMOŘÁDNÉ NEHOSPODÁRNA

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

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

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

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

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

Dům byl postupně rekonstruován a pravidelně probíhá veškerá údržba.

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

Výnosy: bytové jednotky nejsou pronajímány k dlouhodobému bydlení.

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

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

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



MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN

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

VYPRAVENO
Odborem OSU

13-04-2015

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

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

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

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

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

(dále jen "stavba").

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

Dále při kontrolní prohlídce byly na stavbě zjištěny následující závady:

3.N.P.

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

2.N.P.

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

1.N.P.

- se nacházejí nebytové prostory.

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

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

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

Dopuči se:

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

