

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 024562/2025

O ceně obvyklé pozemku parc.č. 3453/55 jehož součástí je stavba č.p. 1537 s příslušenstvím a pozemků parc.č. 3453/116 a parc.č. 3453/125, ul. Weberova č.p. 1537/7, katastrální území Podmokly, obec Děčín, okres Děčín.

Znalec: Pavel Miškovský
náměstí Bořislavka 2029/4
160 00 Praha 6 - Dejvice

Zadavatel: SOUINTERZZ spol. s r.o., IČ: 64052559
Weberova 1537/7
405 02 Děčín VI-Letná

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se spec. nemovitostí.

Počet stran: 38 vč. příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 22.2.2025

Vyhotoveno: V Praze 26.03.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Je možné stanovit obvyklou cenu pozemku parc.č. 3453/55 jehož součástí je stavba č.p. 1537 s příslušenstvím a pozemků parc.č. 3453/116 a parc.č. 3453/125, ul. Weberova č.p. 1537/7, katastrální území Podmokly, obec Děčín, okres Děčín?

1.2. Účel znaleckého posudku

Za účelem stanovení ceny obvyklé.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Dle informací od objednatele posudku a místním šetřením dne 22.2.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při sběru dat postupoval tak, že si z katastru nemovitostí přes placený portál vyžádal jednotlivé kupní smlouvy již realizovaných prodejků (KS již realizovaných prodejků nebyly k dispozici a byly k dispozici pouze nabídkové ceny z realitních serverů), dále znalec při sběru dat ověřoval vhodnost porovnávaných vzorků v dané lokalitě a další skutečnosti rozhodné pro porovnávací metodu (KS nebyly k dispozici) i další metody použité v ocenění (výnosová metoda), výčet dat=podklady/nabídkové ceny.

Dále si znalec ověřoval výpis z KN z webového portálu <http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>, dále si vygeneroval katastrální mapu z webové adresy <http://www.sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/>, vybral veškeré zaslané podklady od objednatele posudku, dále vybral zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a vyhláška č. 370/2024 Sb. a definici obvyklé ceny dle tohoto zákona.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- a) Snímek z katastrální mapy/mapa oblasti.
- b) Výpis z katastru nemovitostí LV 2337.
- c) Skutečnosti zjištěné od objednatele posudku a místním šetřením dne 22.2.2025.
- d) Fotodokumentace ze dne 22.2.2025.
- e) Částečná projektová dokumentace z roku 2016 (půdorysy jednotlivých podlaží)
- f) Nájemní smlouvy k jednotlivým nájemním prostorům + tabulka nájemců - zaslané od objednatele posudku.
- g) Fotodokumentace porovnávaných nemovitostí.
- h) Povodňová mapa ČR
- i) Územně-plánovací informace (Úp města Děčín)

- j) Databáze porovnatelných nemovitostí znalce.
- k) Databáze porovnatelných nemovitostí (www.ikarus21.cz, www.Sreality.cz)
- l) publikace - Ing. David Dušek, Ph.D.: Základy oceňování nemovitostí (2006)
- m) publikace - Bradáč Albert a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí (2016)
- n) Kolaudační rozhodnutí ze dne 31.8.1981.
- o) Průvodní zpráva „Stavební úpravy zdravotního střediska“
- p) Kolaudační souhlas s užíváním části stavby - Stavební úpravy vstupu do objektu č.p. 1537 č.j.: MDC/122585/2023 ze dne 15.11.2023

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, podklady byly zaslány přímo od objednatele posudku, skutečnost byla ověřována dne 22.2.2025 přímo na místě.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Základní pojmy a metody ocenění-výčet jednotlivých definic

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 370/2024 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Definice obvyklé ceny ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto ocenění rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Obvyklá cena není určena podle zákona č. 151/1997 Sb., ale pouze podle definice obvyklé ceny z tohoto zákona.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzitě používání. Cena reprodukční je cena, za kterou

by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Tento znalecký posudek je určen dle definice obvyklé ceny viz výše.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec při sběru dat postupoval tak, že si z katastru nemovitostí přes placený portál vyžádal jednotlivé kupní smlouvy již realizovaných prodejů (KS již realizovaných prodejů nebyly k dispozici a byly k dispozici pouze nabídkové ceny z realitních serverů), dále znalec při sběru dat ověřoval vhodnost porovnávaných vzorků v dané lokalitě a další skutečnosti rozhodné pro porovnávací metodu a další metody použité v ocenění (výnosová metoda), výčet dat=podklady/nabídkové ceny.

Dále si znalec ověřoval výpis z KN z webového portálu <http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>, dále si vygeneroval katastrální mapu z webové adresy <http://www.sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/>, vybral veškeré zaslané podklady od objednatele posudku, dále vybral zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a vyhláška č. 370/2024 Sb. a definici obvyklé ceny dle tohoto zákona.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Znalec při zpracování dat postupoval tak, že si ověřoval jednotlivé nabídkové ceny prodejů, dále znalec při zpracování dat ověřoval vhodnost porovnávaných vzorků v dané lokalitě a další skutečnosti rozhodné pro dané metody (porovnávací a výnosová), výčet dat=nabídkové ceny/podklady/vlastní databáze porovnatelných nemovitostí, tato veškerá data analyzoval a zohlednil veškeré relevantní informace vedoucí k závěru v odhadu obvyklé ceny.

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých odhadce dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce/kupních smluv již realizovaných prodejů a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze historie realitní inzerce a zejména z databáze kupních smluv již realizovaných prodejů.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Děčín, obec Děčín, k.ú. Podmokly
Adresa nemovité věci: Weberova 1537/7, 405 02 Děčín VI-Letná

- a) Snímek z katastrální mapy/mapa oblasti.
- b) Výpis z katastru nemovitostí LV 2337.
- c) Skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku a místním šetřením dne 22.2.2025.
- d) Fotodokumentace ze dne 22.2.2025.
- e) Částečná projektová dokumentace z roku 2016 (půdorysy jednotlivých podlaží)
- f) Nájemní smlouvy k jednotlivým nájemním prostorům + tabulka nájemců - zaslané od objednatele posudku.
- g) Fotodokumentace porovnávaných nemovitostí.
- h) Povodňová mapa ČR
- i) Územně-plánovací informace (Úp města Děčín)
- j) Databáze porovnatelných nemovitostí znalce.
- k) Databáze porovnatelných nemovitostí (www.ikarus21.cz, www.Sreality.cz)
- l) publikace - Ing. David Dušek, Ph.D.: Základy oceňování nemovitostí (2006)
- m) publikace - Bradáč Albert a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí (2016)
- n) Kolaudační rozhodnutí ze dne 31.8.1981.
- o) Průvodní zpráva „Stavební úpravy zdravotního střediska“
- p) Kolaudační souhlas s užíváním části stavby - Stavební úpravy vstupu do objektu č.p. 1537 č.j.: MDC/122585/2023 ze dne 15.11.2023

Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 2337.

Dokumentace a skutečnost

Ke zpracování znaleckého posudku byly shromážděny výše uvedené podklady. Předložené podklady jsou věrohodné a neshledal jsem v nich žádné zásadní vzájemné rozpory.

Místopis

Oceňovaná nemovitost leží ve městě Děčín, v k.ú. Podmokly, v ulici Weberova č.p. 1537. Umístěním se jedná o okrajovou část obce. V Děčíně se nenachází kompletní občanská vybavenost, dopravní obslužnost je zajištěna v rámci MHD - autobusová a vlaková doprava.

Okolní zástavbu tvoří především bytové a rodinné domy a dále komerční objekty, jedná se o původní starší zástavbu. Přístup a příjezd je z veřejné, zpevněné komunikace s možností parkování přímo na pozemku nebo v ulicích v okolí. Jedná se o lokalitu pro rezidenční bydlení i pro komerční využití.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☒ jiné
	☐ ostatní		☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ telefon	☒ dálkové vytápění
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: okrajová část - smíšená zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

3453/57 Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/5, Děčín IV-Podmokly, 40502
Děčín

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o budovu pro zdravotnictví č.p. 1537, která je osazena v mírně svažitém terénu a je samostatně stojící. Objekt se skládá ze dvou na sebe navazujících objektů, větší z objektů je obdélníkového půdorysu, má dvě nadzemní podlaží, půdní prostor a jedno podlaží podzemní, druhá objekt je čtvercového půdorysu, je pouze přízemní s půdním prostorem je nepodsklepený. Základy-betonové pasy, obvodové konstrukce jsou zděné zateplené (pouze nadzemní podlaží), stropy s rovným podhledem, střecha valbová a stanová, krov dřevěný, krytina živičná, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, úpravy vnitřních povrchů štukové hladké omítky, vnitřní obklady keramické běžné, úpravy vnějších povrchů silikonová probarvená omítka, schodiště železobetonové, výtahy nevyskytují se, okna plastová s izolačními skly, dveře plné a prosklené, podlahy keramická dlažba, PVC, vytápění je ústřední dálkové, ohřev TUV lokální el. průtokovými ohříváči standardní sociální zařízení-WC/sprchové kouty/umyvadla, kuchyňské kouty. Objekt je napojen na IS elektro, kanalizace, vody, internet/telefon, dálkové vytápění, střešní FVE elektrárna. Přístup k nemovitosti je po místní zpevněné komunikaci. Stavba je z roku 1981 a je užívána jako zdravotnické zařízení.

Dispoziční řešení je následovné:

hlavní budova

- 1.PP - schodiště, chodba, kotelna, sklad, čekárna, sesterna, chodba, 3x ordinace, zázemí, 2x inf. materiál, správa budovy, 2x sklad, šatny, úklidová místnost, předsíní WC, WC
- 1.NP - hala, schodiště, čekárna, 2x sesterna, 2x ordinace, 5x WC
- 2.NP - schodiště, chodba, 2x denní místnost, 5x WC, 4x ordinace, 2x čekárna, 2x sesterna, úklidová místnost

vedlejší budova

- 1.PP - sklepní prostory (nestandardní výška-snížené stropy)
- 1.NP levý vstup - zádveří, 2x WC, čekárna, ordinace, sklad, denní místnost
- 1.NP pravý vstup - zádveří, čekárna, sesterna, ordinace, denní místnost, infekční místnost, 2x WC

Celková užitná plocha všech prostor v budově je 815,70 m².

Pozemky:

- parc.č. 3453/55 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 528 m²
- parc.č. 3453/116 - ostatní plocha-jiná plocha o výměře 46 m²
- parc.č. 3453/125 - ostatní plocha-ostatní komunikace o výměře 95 m²

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Nemovitost je zapsána na LV, byl předložen aktuální originál LV.
Nemovitost je užívána v souladu s právním stavem.
K nemovitosti je po právní stránce zajištěn bezproblémový přístup.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: ANO

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
Komentář: Rozsáhlé chráněné území

Ostatní rizika: ANO

ANO Nájemní smlouvy
Komentář: Nemovitost je pronajímána.

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Budova č.p. 1537 s příslušenstvím - porovnávací metoda

2. Výnosová hodnota

2.1. Budova č.p. 1537 s příslušenstvím - výnosová metoda

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky – porovnávací metoda

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Znalec při analýze dat postupoval tak, že si ověřoval jednotlivé podklady, dále znalec při analýze dat ověřoval vhodnost umístění v dané lokalitě a další skutečnosti rozhodné pro dané metody, výčet dat=nabídkové ceny/podklady, tato veškerá data analyzoval a zohlednil veškeré relevantní informace vedoucí k závěru v posudku.

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda (pro budovu), zde byly vybrány čtyři porovnatelné vzorky z různých typů nemovitostí, které byly upraveny koeficienty. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno přímé porovnání. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů. Dále byla použita výnosová metoda a veškeré cenotvorné údaje byly poskytnuty od objednatele posudku, jsou ale zadány skutečné cenové údaje na základě realizovaných a nabídkových pronájmů obdobných nemovitostí (prostor) v oblasti. Dále byla využita porovnávací metoda pro pozemky. Byly využity vzorky z nabídkových cen, jelikož nebyly k dispozici vhodné vzorky z již realizovaných prodejů.

4.2. Ocenění

Ocenění

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc.č. 3453/55 jehož součástí je stavba č.p. 1537 s příslušenstvím a pozemky parc.č. 3453/116 a parc.č. 3453/125
Adresa předmětu ocenění:	Weberova 1537/7 405 02 Děčín VI-Letná
LV:	2337
Kraj:	Ústecký
Okres:	Děčín
Obec:	Děčín
Katastrální území:	Podmokly
Počet obyvatel:	46 799

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Budova č.p. 1537 s příslušenstvím a pozemky - porovnávací metoda

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	815,70 m ²
Zastavěná plocha:	528,00 m ²
Výměra pozemků:	669,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej komerční nemovitosti 900 m²
Lokalita:	Ústecký kraj, Děčín, Děčín XII-Vilnsnice
Popis:	Hledáte nemovitost, která vám poskytne nejen pohodlné bydlení, ale také prostor pro podnikání nebo realizaci vlastních nápadů? Tento atypický dům v Děčíně, v klidné lokalitě Vilnsnice, nabízí opravdu pestré možnosti využití. Na zastavěné ploše 494 m ² najdete prostory, které jsou v současné době využívány jako prostorná bytová jednotka, masážní salón a prodejna nábytku a matrací. Dům disponuje kuchyní, dvěma koupelnami a dalšími prostorami, které lze snadno přizpůsobit vašim potřebám pro lepší představu o interiéru doporučujeme projít virtuální prohlídkou. Díky strategickému umístění a členitému uspořádání je tato nemovitost ideální pro ty, kteří hledají kombinaci bydlení a podnikání, nebo chtějí využít velkorysé plochy k jiným účelům. Rozlehlá zahrada nabízí klid a prostor pro relaxaci, zahradničení, rodinné oslavy či prostor pro domácí mazlíčky. Celková plocha pozemku činí 2785 m ² , z toho 2291 m ² tvoří zahrada. Přijďte si prohlédnout tento jedinečný dům a objevte jeho potenciál na vlastní oči. V inzerci najdete také virtuální a video prohlídku.
Pozemek:	2 785,00 m ²
Užitná plocha:	900,00 m ²
Zastavěná plocha:	494,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelný	1,00
K3 Poloha - mírně horší	1,10
K4 Provedení a vybavení - mírně horší	1,10
K5 Celkový stav - mírně horší	1,10
K6 Vliv pozemku - větší	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídková cena; Velikosti objektu - srovnatelný; Poloha - mírně horší; Provedení a vybavení - mírně horší; Celkový stav - mírně horší; Vliv pozemku - větší; Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se;

Cena	Celkový koeficient K _c	Upravená cena
15 999 000 Kč	0,96	15 359 040 Kč

Název: Prodej obchodního prostoru 849 m²**Lokalita:** Ústecký kraj, Ústí nad Labem, Trmice

Popis: Pokud hledáte vhodný objekt pro komerční účely, nebo na investici k pronajímání bytů, tak se zastavte u této lukrativní nabídky. Tato 4 podlažní zděná budova o zastavěné ploše 324 m² s užitnou plochou 849 m² se nachází na oploceném pozemku o výměře 757 m² s vlastním parkovištěm v obci Trmice. V prvním poschodí je součástí technické zázemí budovy, druhé a třetí podlaží je dispozičně stejně uspořádané a čtvrté poschodí je vhodné na byt pro správce, nebo majitele objektu. Ve všech poschodích jsou toalety a sprchy. Na parkoviště je přístup uzamykatelnou brankou a posuvnou bránou na dálkové ovládání a do budovy jsou dva vstupy, oba opatřeny elektrickou roletou na klíč. Možností využití je zde opravdu mnoho, například sídlo velké firmy, výrobní provozovny, kosmetické, kadeřnické a masážní salóny, různé spolky a centra, zdravotnická zařízení, školící střediska. V současné době probíhá rekonstrukce na bytovou jednotku a ubytovací prostory se zázemím.

Pozemek: 757,00 m²**Užitná plocha:** 849,00 m²**Zastavěná plocha:** 324,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelný	1,00
K3 Poloha - horší	1,20
K4 Provedení a vybavení - horší	1,20
K5 Celkový stav - horší	1,20
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídková cena; Velikosti objektu - srovnatelný; Poloha - horší; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - srovnatelný; Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se;

Cena	Celkový koeficient K _c	Upravená cena
15 000 000 Kč	1,56	23 400 000 Kč

Název:	Prodej obchodního prostoru 625 m2		
Lokalita:	Ústecký kraj, Ústí nad Labem, Ústí nad Labem-centrum		
Popis:	Nabízíme k prodeji pěkný činžovní dům v centru města Ústí nad Labem v ulici Vaníčková o celkové pronajímané ploše 625m2. V tomto cihlovém činžovním domě jsou 4 nadzemní podlaží a sklepní prostory. Prostory v 1NP + 2NP + 3NP + 4.NP slouží jako kanceláře, bývala zde prodejna a sklad. Prostory v 4.NP jsou využívány k ubytování a dispozice této bytové části je 4+1. Je zde zavedena elektřina, vodovod, kanalizace i plynovod. Vytápění a ohřev vody je plynovým kotlem. Každá jednotka má svůj kotel. Dům má dřevěná okna z roku 1996. Před budovou je veřejné parkoviště. Objekt je částečně pronajat a zbylou část je možné pronajmout dále. Je tedy obsazen solidními a platicími nájemníky, což z hlediska dlouhodobé investice generuje velmi zajímavý výnos. Neprobíhá zde žádný soudní spor. Veškerá občanská vybavenost je v blízkosti objektu.		
Pozemek:	178,00 m ²		
Užitná plocha:	625,00 m ²		
Zastavěná plocha:	178,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90		
K2 Velikosti objektu - menší	1,10		
K3 Poloha - lepší-centrum Ústí nad Labem	0,90		
K4 Provedení a vybavení - horší	1,20		
K5 Celkový stav - horší	1,20		
K6 Vliv pozemku - menší	1,10		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se	1,00		
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídková cena; Velikosti objektu - menší; Poloha - lepší-centrum Ústí nad Labem; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se;			
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena	
19 900 000 Kč	1,41	28 059 000 Kč	



Zdroj: www.sreality.cz



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej obchodního prostoru 600 m²		
Lokalita:	Ústecký kraj, Ústí nad Labem, Všebořice		
Popis:	Opět v prodeji! Zprostředkujeme Vám koupi reprezentativního objektu ve Všebořicích, ul. Havířská. Ve dvou nadzemních podlažích nemovitost nabízí cca 600 m ² , přičemž podrobný rozpis dispozic najdete mezi fotkami. Dům je postaven v mírném svahu, tudíž z hlavní silnice je vidět pouze jedno patro, přízemí je částečně pod zemí, ale dobře přístupné zezadu, z parkoviště (v nájmu). Mezi patry pak oceníte i nákladní výtah. Celkově je dům v dobrém technickém stavu, zateplen a nyní proběhly sanační práce za cca 2 mil Kč, které mají zajistit kvalitnější izolaci domu. Vytápění a teplou vodu zajišťuje tepelné čerpadlo Daikin s nákladem 10 tis/měs. Vhodné pro firemní sídlo, kde podnikání, kanceláře, prodejní plochu a skladovací prostory máte v jednom. Více informací Vám rád sdělím na prohlídce.		
Užitná plocha:	600,00 m ²		
Zastavěná plocha:	314,00 m ²		

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	1,20
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	1,20
K5 Celkový stav - horší	1,20
K6 Vliv pozemku - menší	1,30
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_C: Redukce pramene ceny - nabídková cena; Velikosti objektu - menší; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se;

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
9 200 000 Kč	2,02	18 584 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	15 359 040 Kč/nem.
Průměrná jednotková porovnávací cena	21 350 510 Kč/nem.
Maximální jednotková porovnávací cena	28 059 000 Kč/nem.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	21 350 510 Kč/nem.
Výsledná porovnávací hodnota	21 350 510 Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Budova č.p. 1537 s příslušenstvím - výnosová metoda

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	Domácí zdravotní péče	35	2 520	7 350	88 200	8,00
2.	Obytné prostory	Fyzioterapie	31	2 520	6 510	78 120	8,00
3.	Obytné prostory	Praktický lékař	56	2 520	11 655	139 860	8,00
4.	Obytné prostory	Dětská lékařka	88	2 520	18 480	221 760	8,00
5.	Obytné prostory	Kosmetika	22	2 520	4 620	55 440	8,00
6.	Obytné prostory	Praktický lékař	41	2 520	8 589	103 068	8,00
7.	Obytné prostory	Stomatologie	47	2 520	9 891	118 692	8,00
8.	Obytné prostory	Logopedie	31	2 520	6 447	77 364	8,00
9.	Obytné prostory	Pedikúra	57	2 520	11 970	143 640	8,00
10.	Obytné prostory	Gastroenterolog ická ordinace	54	8 015	36 000	432 000	8,00
11.	Obytné prostory	Společné prostory	359	1 500	44 813	537 750	8,00
Celkový výnos za rok:						1 995 894	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	820
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 435
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	1 995 894
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	1 995 894
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	0
Pojištění		Kč/rok	17 275
Opravy a údržba		Kč/rok	100 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	96 000
Ostatní náklady		Kč/rok	10 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	223 275
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	1 772 619
Míra kapitalizace		%	8,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	22 157 738

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky – porovnávací metoda

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej stavebního pozemku 700 m²			
Lokalita:	Ústecký kraj, Děčín, obec Děčín			
Popis:	Nabízíme k prodeji stavební pozemek o rozloze 700 m ² , který se nachází v samém srdci města Děčín, v klidné části ulice Oblouková. Tento pozemek je určen pro výstavbu rodinného domu s dvěma nadzemními podlažími a obytným podkrovím. Součástí pozemku je zahradní domek, který je zahrnut v ceně. Budoucí výstavbu lze napojit na veřejný vodovod a kanalizaci. Inženýrské sítě jsou dostupné k napojení z pozemní komunikace u pozemku. Lokalita nabízí skvělou občanskou vybavenost a pohodlné městské bydlení. V docházkové vzdálenosti se nachází obchody, moderní dětské hřiště, aquapark Děčín nebo zimní stadion. Pozemek má výbornou dopravní dostupnost. Ulice Oblouková prošla rekonstrukcí, která zahrnovala opravu kanalizace i povrchu komunikace, což zlepšilo celkovou infrastrukturu v této oblasti. Díky poloze v centru města a dostupnosti veškeré občanské vybavenosti představuje tento pozemek ideální příležitost pro výstavbu rodinného bydlení nebo investičního projektu. Těším se na Vás na prohlídce!			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídková cena		0,90		
velikost pozemku - srovnatelná		1,00		
poloha pozemku - srovnatelná		1,00		
dopravní dostupnost - srovnatelná		1,00		
možnost zastavění poz. - srovnatelná		1,00		
intenzita využití poz. - srovnatelná		1,00		
vybavenost pozemku - srovnatelná		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
3 100 000	700	4 428,57	0,90	3 985,71

Název:	Prodej stavebního pozemku 1521 m²			
Lokalita:	Ústecký kraj, Děčín, Děčín XXVIII-Folknáře			
Popis:	Hledáte ideální pozemek pro rodinné bydlení? Takový tu pro vás máme. Je součástí developerského projektu v krásném městě Děčín, kde se těchto unikátních pozemků nabízí 31. Tento pozemek je největší a je o velikosti 1521 m ² a nachází se v atraktivní a vyhledávané lokalitě u Děčína, což z něj dělá skvělou investiční příležitost. Největší výhodou je jeho strategická poloha uprostřed zeleně. Nabízí spojení veškerého komfortu města, které je odsud pár minut a nádherné přírody, kde můžete provozovat veškeré rekreační aktivity. V bezprostřední blízkosti pozemků se totiž nachází CHKO Labské pískovce a Národní park České Švýcarsko. Město Děčín je město s plnou občanskou vybaveností. Najdete zde mateřské školy, základní i střední školy. Bohaté je zde i sportovní a kulturní vyžití. Samozřejmostí jsou obchodní centra a nemocnice. Výborná dostupnost je i do Německa, kde jste za 30 minut, do Drážďan se dostanete do hodiny. Veškeré informace najdete na webových stránkách: https://www.pozemkyfolknare.cz/ . Přijďte se sami přesvědčit, že se opravdu jedná o výjimečné bydlení. Pro více informací a prohlídku pozemku neváhejte kontaktovat			

naše realitního makléře, který se na vás bude těšit. Rádi vám pomůžeme i s vyřízením hypotéky.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
velikost pozemku - větší	0,90
poloha pozemku - horší	1,10
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
5 323 500	1 521	3 500,00	0,89	3 115,00

Název: Prodej stavebního pozemku 878 m²

Lokalita: Ústecký kraj, Děčín, Děčín XIX-Čechy

Popis: Nabízíme stavební pozemek o celkové velikosti 878 m² nacházející se v části obce Děčín XIX-Čechy, ul. Sněžnická. Na patě pozemku je možnost připojení na vodovodní řad, kanalizaci a elektřinu. Přes ulici je možnost napojení na plynovou přípojku. Pozemek je mírně svažité, s dostatečným prostorem pro výstavbu. Pozemek je v zastavěném uzemí obce. Na pozemku jsou solitérní dřeviny - jabloně, švestky, broskve a vrby. Pozemek je oplocen. V části od silnice je smrkový živý plot. Velmi klidná lokalita. Občanská vybavenost je v dojezdové vzdálenosti. Nedaleko pozemku je konečná zastávka MHD. Volné ihned. Doporučujeme.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
velikost pozemku - mírně menší	1,05
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 999 000	878	3 415,72	0,95	3 244,93

Minimální jednotková porovnávací cena	3 115,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 448,55 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 985,71 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	3453/55	528	3 500,00		1 848 000
ostatní plocha - jiná plocha	3453/116	46	3 500,00		161 000
ostatní plocha - ostatní komunikace	3453/125	95	3 500,00		332 500
Celková výměra pozemků		669	Hodnota pozemků celkem		2 341 500

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Budova č.p. 1537 s příslušenstvím - porovnávací metoda	21 350 510,- Kč
2. Výnosová hodnota	
2.1. Budova č.p. 1537 s příslušenstvím - výnosová metoda	22 157 738,- Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemky – porovnávací metoda	2 341 500,- Kč

Porovnávací metoda	21 350 510,- Kč
Výnosová hodnota	24 499 238,- Kč
z toho hodnota pozemků	2 341 500,- Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedy, stáří nemovitosti a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Vlivy politicko-správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování či veřejné zájmy a vlivy sociálně-demografické naopak politiku sociální, vzdělání, vývoj populace a velikost rodin, životní styl a standard bydlení. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Výsledná tržní hodnota nemovitosti byla odhadnuta na základě výsledků výnosové metody a porovnávacího přístupu. Porovnávané vzorky byly vybírány ve stejné nebo obdobné lokalitě a poté upraveny korekčními koeficienty dle stavebně-technického stavu, polohy, provedení a vybavení nemovitostí, velikosti, vlivu pozemku a redukce pramene ceny. Do výnosové metody byly uvedeny hodnoty ve výši obvyklého nájemného obdobných budov (prostor) v oblasti, jelikož nájem dodané od objednatele posudku nedosahovaly výši obvyklého nájemného v místě. Všechny odlišnosti i v dalších cenotvorných faktorech a dalších aspektech souvisejících s posuzovanými nemovitostmi jsou v celkové tržní hodnotě zohledněny.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledkem analýzy je skutečnost, že nabídkové ceny k porovnávaným nemovitostem jsou věrohodné, vhodnost porovnávaných vzorků je dostatečná a lze vycházet s veškerých dodaných podkladů. Jelikož se tedy podařilo najít tyto podklady, lze použít v odhadu obvyklé ceny dané metody. Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob a výnosová metoda, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění. Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Tržní hodnota byla stanovena jako aritmetický průměr upravených nabídkových cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení a dále byla stanovena výnosová hodnota, která nejlépe reflektuje tržní hodnotu.

5.2. Kontrola postupu

V odhadu obvyklé ceny byla vybrána zdrojová data, která byla následně zpracována. Dále byla provedena analýza dat a zformulován a interpretován výsledek, následně byl postup zkontrolován dle:

A)

-Definice obvyklé ceny ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto ocenění rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Obvyklá cena není určena podle zákona č. 151/1997 Sb., ale pouze podle definice obvyklé ceny z tohoto zákona.

-Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 370/2024 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

B) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří a z databáze znalce.

C) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze

D) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v přehledných bodech

E) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory, koeficienty byly také zdůvodněny

F) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena tržní hodnota

Na základě této kontroly postupu byl také následně zformulován závěr.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Je možné stanovit obvyklou cenu pozemku parc.č. 3453/55 jehož součástí je stavba č.p. 1537 s příslušenstvím a pozemků parc.č. 3453/116 a parc.č. 3453/125, ul. Weberova č.p. 1537/7, katastrální území Podmokly, obec Děčín, okres Děčín?

Ne, cenu obvyklou není možné pro daný účel stanovit, je možné stanovit tržní hodnotu.

Celková tržní hodnota pozemku parc.č. 3453/55 jehož součástí je stavba č.p. 1537 s příslušenstvím a pozemků parc.č. 3453/116 a parc.č. 3453/125, ul. Weberova č.p. 1537/7, katastrální území Podmokly, obec Děčín, okres Děčín je na základě těchto kritérií a s přihlédnutím ke všem uvedeným metodám uvažována v částce cca 24 500 000,- Kč.

slovy: Dvacetčtyřimilionůpěťsettisíckorunčeských.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

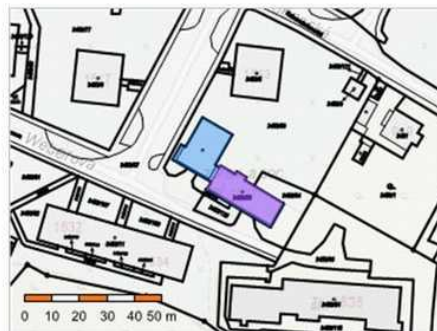
Porovnávací a výnosová metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2337	3
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Projektová dokumentace	9
Fotodokumentace ze dne 22.2.2025	5

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3453/55
Obec:	Děčín [562335]
Katastrální území:	Podmokly [625141]
Číslo LV:	2337
Výměra [m ²]:	528
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Děčín VI-Letná [407275] ; č. p. 1537; stavba občanského vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 3453/55
Stavební objekt:	č. p. 1537
Ulice:	Weberova
Adresní místa:	Weberova 1537/7

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SOUINTERZZ spol. s r.o., Weberova 1537/7, Děčín VI-Letná, 40502 Děčín	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

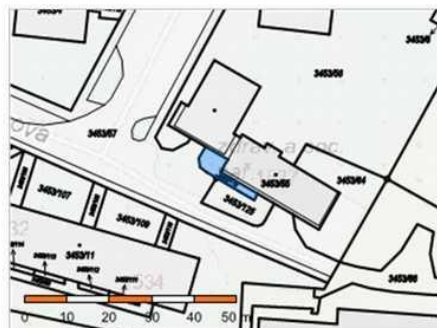
☛ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0).

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 20.03.2025 10:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3453/116
Obec:	Děčín [562335]
Katastrální území:	Podmokly [625141]
Číslo LV:	2337
Výměra [m ²]:	46
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SOUINTERZZ spol. s r.o., Weberova 1537/7, Děčín VI-Letná, 40502 Děčín	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

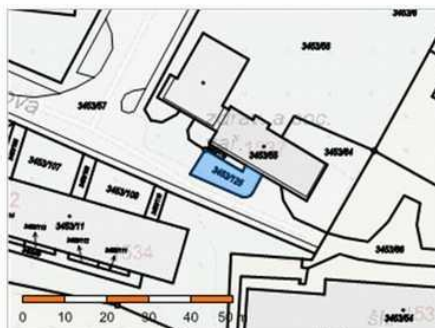
☛ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

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 20.03.2025 10:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3453/125
Obec:	Děčín [562335]
Katastrální území:	Podmokly [625141]
Číslo LV:	2337
Výměra [m ²]:	95
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SOUINTERZZ spol. s r.o., Weberova 1537/7, Děčín VI-Letná, 40502 Děčín	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

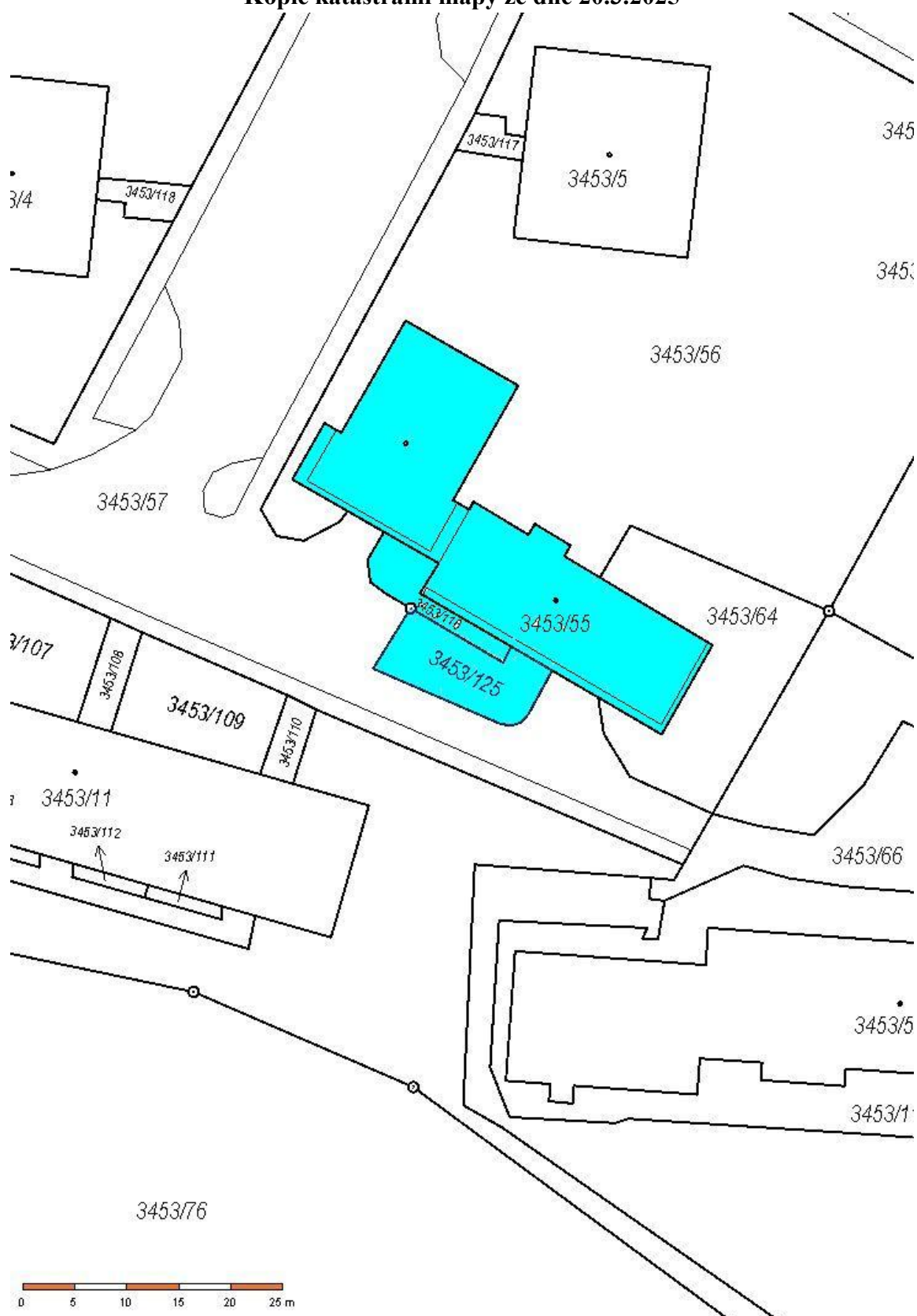
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☛ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

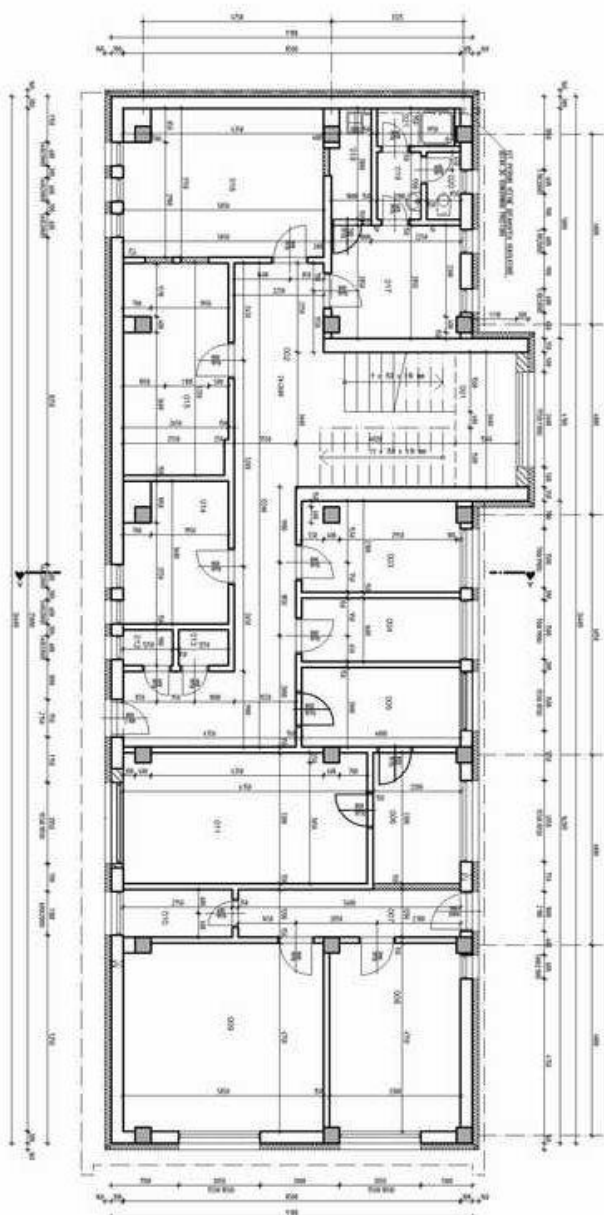
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj](#), [Katastrální pracoviště Děčín](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 20.03.2025 10:00.

Kopie katastrální mapy ze dne 20.3.2025







LEGENDA

- STAVBA STAVBY
- STAVBA STAVBY
- STAVBA STAVBY
- STAVBA STAVBY

POZNÁMKY

1. STAVBA STAVBY

2. STAVBA STAVBY

3. STAVBA STAVBY

4. STAVBA STAVBY

5. STAVBA STAVBY

6. STAVBA STAVBY

7. STAVBA STAVBY

8. STAVBA STAVBY

9. STAVBA STAVBY

10. STAVBA STAVBY

11. STAVBA STAVBY

12. STAVBA STAVBY

13. STAVBA STAVBY

14. STAVBA STAVBY

15. STAVBA STAVBY

16. STAVBA STAVBY

17. STAVBA STAVBY

18. STAVBA STAVBY

19. STAVBA STAVBY

20. STAVBA STAVBY

21. STAVBA STAVBY

22. STAVBA STAVBY

23. STAVBA STAVBY

24. STAVBA STAVBY

25. STAVBA STAVBY

26. STAVBA STAVBY

27. STAVBA STAVBY

28. STAVBA STAVBY

29. STAVBA STAVBY

30. STAVBA STAVBY

31. STAVBA STAVBY

32. STAVBA STAVBY

33. STAVBA STAVBY

34. STAVBA STAVBY

35. STAVBA STAVBY

36. STAVBA STAVBY

37. STAVBA STAVBY

38. STAVBA STAVBY

39. STAVBA STAVBY

40. STAVBA STAVBY

41. STAVBA STAVBY

42. STAVBA STAVBY

43. STAVBA STAVBY

44. STAVBA STAVBY

45. STAVBA STAVBY

46. STAVBA STAVBY

47. STAVBA STAVBY

48. STAVBA STAVBY

49. STAVBA STAVBY

50. STAVBA STAVBY

51. STAVBA STAVBY

52. STAVBA STAVBY

53. STAVBA STAVBY

54. STAVBA STAVBY

55. STAVBA STAVBY

56. STAVBA STAVBY

57. STAVBA STAVBY

58. STAVBA STAVBY

59. STAVBA STAVBY

60. STAVBA STAVBY

61. STAVBA STAVBY

62. STAVBA STAVBY

63. STAVBA STAVBY

64. STAVBA STAVBY

65. STAVBA STAVBY

66. STAVBA STAVBY

67. STAVBA STAVBY

68. STAVBA STAVBY

69. STAVBA STAVBY

70. STAVBA STAVBY

71. STAVBA STAVBY

72. STAVBA STAVBY

73. STAVBA STAVBY

74. STAVBA STAVBY

75. STAVBA STAVBY

76. STAVBA STAVBY

77. STAVBA STAVBY

78. STAVBA STAVBY

79. STAVBA STAVBY

80. STAVBA STAVBY

81. STAVBA STAVBY

82. STAVBA STAVBY

83. STAVBA STAVBY

84. STAVBA STAVBY

85. STAVBA STAVBY

86. STAVBA STAVBY

87. STAVBA STAVBY

88. STAVBA STAVBY

89. STAVBA STAVBY

90. STAVBA STAVBY

91. STAVBA STAVBY

92. STAVBA STAVBY

93. STAVBA STAVBY

94. STAVBA STAVBY

95. STAVBA STAVBY

96. STAVBA STAVBY

97. STAVBA STAVBY

98. STAVBA STAVBY

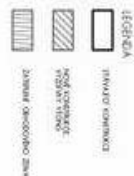
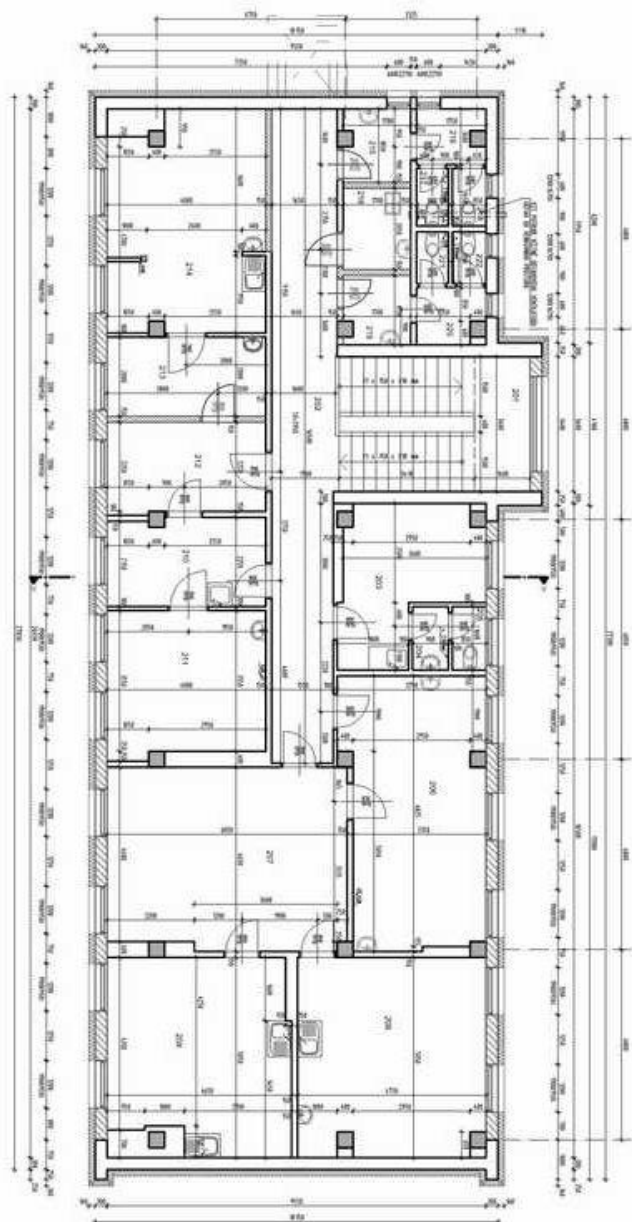
99. STAVBA STAVBY

100. STAVBA STAVBY

POČET PROJEKTANTŮ	VÝKONOVATEL	OBJEDNATEL
NO. 2008-ET. KOCOLAI	ET. 2008-ET. KOCOLAI	ALPILAN 2015
INVESTICE: SOCIÁLNÍ ZDRAVOTNÍ STŘEDISKO - I. ETAPA, I. ETAPA, I. ETAPA		
STAVBY: SOCIÁLNÍ ZDRAVOTNÍ STŘEDISKO - I. ETAPA, I. ETAPA, I. ETAPA		
MÍSTO STAVBY: MARIÁNSKÁ 4, 100 00, PRAHA 10 - PRAHA		
PROJEKT PRO STAVBU: RZIS		
POLIKLINIKA - PŘÍPOJKA I.P.P. - NOVÝ STAV		
C. VÝKONOVATEL		
120A		
KOCOLAI		
PROJEKT PROJEKTANTŮ		
NO. 2008-ET. KOCOLAI		
ET. 2008-ET. KOCOLAI		
ALPILAN 2015		
INVESTICE: SOCIÁLNÍ ZDRAVOTNÍ STŘEDISKO - I. ETAPA, I. ETAPA, I. ETAPA		
STAVBY: SOCIÁLNÍ ZDRAVOTNÍ STŘEDISKO - I. ETAPA, I. ETAPA, I. ETAPA		
MÍSTO STAVBY: MARIÁNSKÁ 4, 100 00, PRAHA 10 - PRAHA		
PROJEKT PRO STAVBU: RZIS		
POLIKLINIKA - PŘÍPOJKA I.P.P. - NOVÝ STAV		
C. VÝKONOVATEL		
120A		
KOCOLAI		



- 26 -

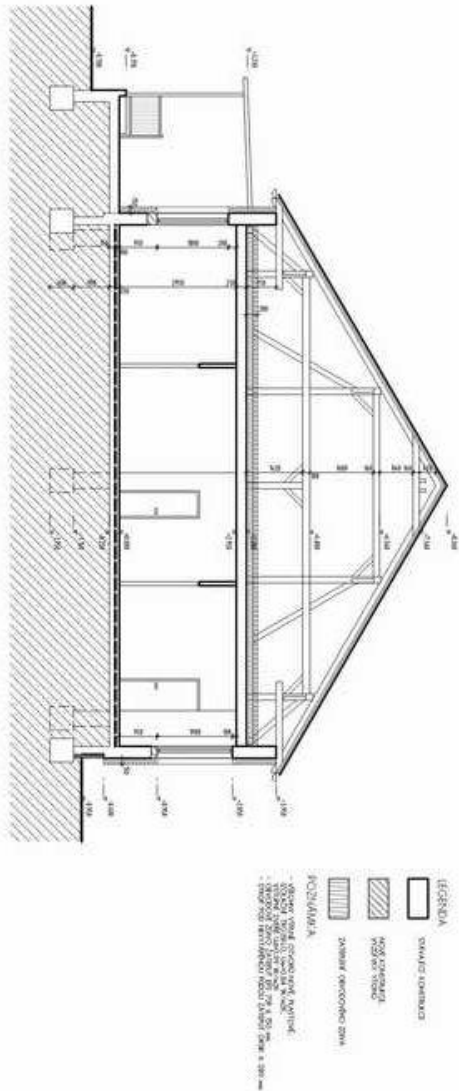


POJEMNOST
 1. STAVBA (Building)
 2. NOVOSTAVBA (New Building)
 3. STAVBA (Building)
 4. STAVBA (Building)

LEGENDA MESTNOSTI

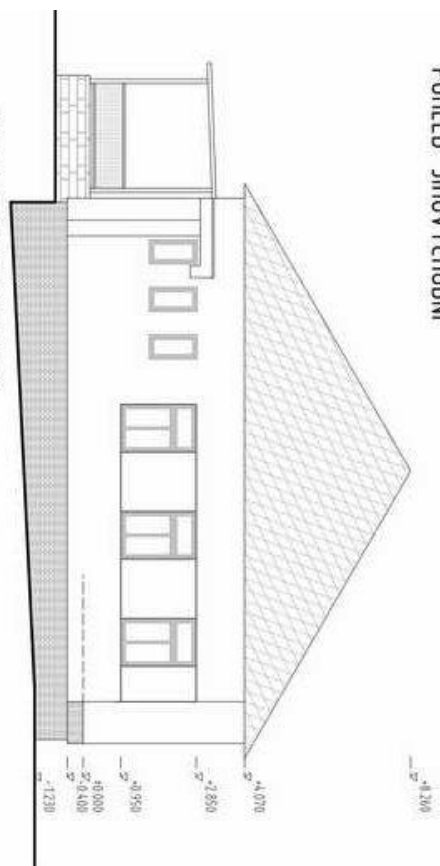
LEGENDA MESTNOSTI	LEGENDA MESTNOSTI
1. STAVBA (Building)	1. STAVBA (Building)
2. NOVOSTAVBA (New Building)	2. NOVOSTAVBA (New Building)
3. STAVBA (Building)	3. STAVBA (Building)
4. STAVBA (Building)	4. STAVBA (Building)
5. STAVBA (Building)	5. STAVBA (Building)
6. STAVBA (Building)	6. STAVBA (Building)
7. STAVBA (Building)	7. STAVBA (Building)
8. STAVBA (Building)	8. STAVBA (Building)
9. STAVBA (Building)	9. STAVBA (Building)
10. STAVBA (Building)	10. STAVBA (Building)
11. STAVBA (Building)	11. STAVBA (Building)
12. STAVBA (Building)	12. STAVBA (Building)
13. STAVBA (Building)	13. STAVBA (Building)
14. STAVBA (Building)	14. STAVBA (Building)
15. STAVBA (Building)	15. STAVBA (Building)
16. STAVBA (Building)	16. STAVBA (Building)
17. STAVBA (Building)	17. STAVBA (Building)
18. STAVBA (Building)	18. STAVBA (Building)
19. STAVBA (Building)	19. STAVBA (Building)
20. STAVBA (Building)	20. STAVBA (Building)
21. STAVBA (Building)	21. STAVBA (Building)
22. STAVBA (Building)	22. STAVBA (Building)
23. STAVBA (Building)	23. STAVBA (Building)
24. STAVBA (Building)	24. STAVBA (Building)
25. STAVBA (Building)	25. STAVBA (Building)
26. STAVBA (Building)	26. STAVBA (Building)
27. STAVBA (Building)	27. STAVBA (Building)
28. STAVBA (Building)	28. STAVBA (Building)
29. STAVBA (Building)	29. STAVBA (Building)
30. STAVBA (Building)	30. STAVBA (Building)
31. STAVBA (Building)	31. STAVBA (Building)
32. STAVBA (Building)	32. STAVBA (Building)
33. STAVBA (Building)	33. STAVBA (Building)
34. STAVBA (Building)	34. STAVBA (Building)
35. STAVBA (Building)	35. STAVBA (Building)
36. STAVBA (Building)	36. STAVBA (Building)
37. STAVBA (Building)	37. STAVBA (Building)
38. STAVBA (Building)	38. STAVBA (Building)
39. STAVBA (Building)	39. STAVBA (Building)
40. STAVBA (Building)	40. STAVBA (Building)
41. STAVBA (Building)	41. STAVBA (Building)
42. STAVBA (Building)	42. STAVBA (Building)
43. STAVBA (Building)	43. STAVBA (Building)
44. STAVBA (Building)	44. STAVBA (Building)
45. STAVBA (Building)	45. STAVBA (Building)
46. STAVBA (Building)	46. STAVBA (Building)
47. STAVBA (Building)	47. STAVBA (Building)
48. STAVBA (Building)	48. STAVBA (Building)
49. STAVBA (Building)	49. STAVBA (Building)
50. STAVBA (Building)	50. STAVBA (Building)
51. STAVBA (Building)	51. STAVBA (Building)
52. STAVBA (Building)	52. STAVBA (Building)
53. STAVBA (Building)	53. STAVBA (Building)
54. STAVBA (Building)	54. STAVBA (Building)
55. STAVBA (Building)	55. STAVBA (Building)
56. STAVBA (Building)	56. STAVBA (Building)
57. STAVBA (Building)	57. STAVBA (Building)
58. STAVBA (Building)	58. STAVBA (Building)
59. STAVBA (Building)	59. STAVBA (Building)
60. STAVBA (Building)	60. STAVBA (Building)
61. STAVBA (Building)	61. STAVBA (Building)
62. STAVBA (Building)	62. STAVBA (Building)
63. STAVBA (Building)	63. STAVBA (Building)
64. STAVBA (Building)	64. STAVBA (Building)
65. STAVBA (Building)	65. STAVBA (Building)
66. STAVBA (Building)	66. STAVBA (Building)
67. STAVBA (Building)	67. STAVBA (Building)
68. STAVBA (Building)	68. STAVBA (Building)
69. STAVBA (Building)	69. STAVBA (Building)
70. STAVBA (Building)	70. STAVBA (Building)
71. STAVBA (Building)	71. STAVBA (Building)
72. STAVBA (Building)	72. STAVBA (Building)
73. STAVBA (Building)	73. STAVBA (Building)
74. STAVBA (Building)	74. STAVBA (Building)
75. STAVBA (Building)	75. STAVBA (Building)
76. STAVBA (Building)	76. STAVBA (Building)
77. STAVBA (Building)	77. STAVBA (Building)
78. STAVBA (Building)	78. STAVBA (Building)
79. STAVBA (Building)	79. STAVBA (Building)
80. STAVBA (Building)	80. STAVBA (Building)
81. STAVBA (Building)	81. STAVBA (Building)
82. STAVBA (Building)	82. STAVBA (Building)
83. STAVBA (Building)	83. STAVBA (Building)
84. STAVBA (Building)	84. STAVBA (Building)
85. STAVBA (Building)	85. STAVBA (Building)
86. STAVBA (Building)	86. STAVBA (Building)
87. STAVBA (Building)	87. STAVBA (Building)
88. STAVBA (Building)	88. STAVBA (Building)
89. STAVBA (Building)	89. STAVBA (Building)
90. STAVBA (Building)	90. STAVBA (Building)
91. STAVBA (Building)	91. STAVBA (Building)
92. STAVBA (Building)	92. STAVBA (Building)
93. STAVBA (Building)	93. STAVBA (Building)
94. STAVBA (Building)	94. STAVBA (Building)
95. STAVBA (Building)	95. STAVBA (Building)
96. STAVBA (Building)	96. STAVBA (Building)
97. STAVBA (Building)	97. STAVBA (Building)
98. STAVBA (Building)	98. STAVBA (Building)
99. STAVBA (Building)	99. STAVBA (Building)
100. STAVBA (Building)	100. STAVBA (Building)

ZODP. PROJEKTANT	VYPRACOVAN	VERZIA
KAC. ZODP. KOČIAN	KAC. ZODP. KOČIAN	ALFABET 2015
PAVELICA SOLARIZACIA, spol. s r.o., WERBOVA 1537/7, DČTN IV - IETNA, DČTN STAVEBNÉ ÚPRAVY ZDRAVOTNÉHO STREDISKA MESTO STAVY WERBOVA, WERBOVA 1537/7, DČTN VI - IETNA		
PROJEKT PRO STAVBU BUDOVY		C. VYHLEDU
POLIKLINIKA - PŮDORYS 2NP - nový stav		120C
KPI		KDOE
FORMAT	2 A4	
DATA	07/2016	
C. ZAKAZNÍK	07/2016	
MESTNO	1 300	

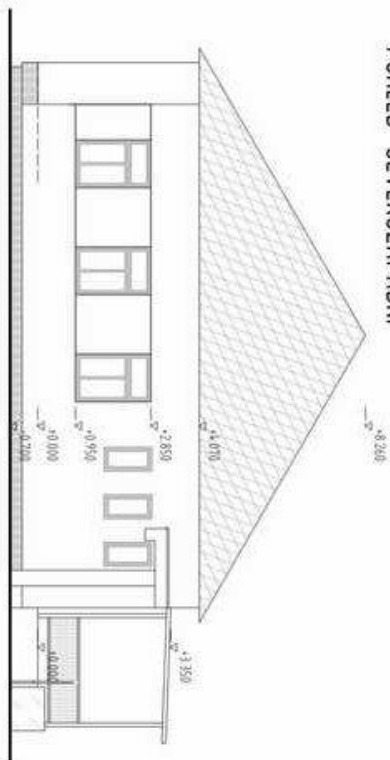


ZODR. PROJEKTANT	VÝRAČOVAN	VERZIA	KPI PROJEKT KONSTRUKČNÁ ČINNOSŤ KONSTRUKČNÝ PRÁRAN	
PRG. ZODR. KONSTR.	PRG. ZODR. KONSTR.	AUT. PRG. 2015		
Miesto: SOCHETEZ 444, 1. pos., MESTO SLOV. 037/7, DEČIN N. - LETNÁ, DEČIN STAVEBNÉ ÚPRAVY ZDRAVOTNÉHO STREDISKA			FORMAT	2 A4
MESTO SLOV. MESTO SLOV. 037/7, DEČIN N. - LETNÁ			DATA	01/2015
PROJEKT PRO STAVEBNÝ PRÁRAN			C. ZÁKLADNÝ	01/2015
LEKÁRNA - REZ - NOVÝ SLOV			VERZIO	1.00
			C. VÝBERU	KOPE
			1078	

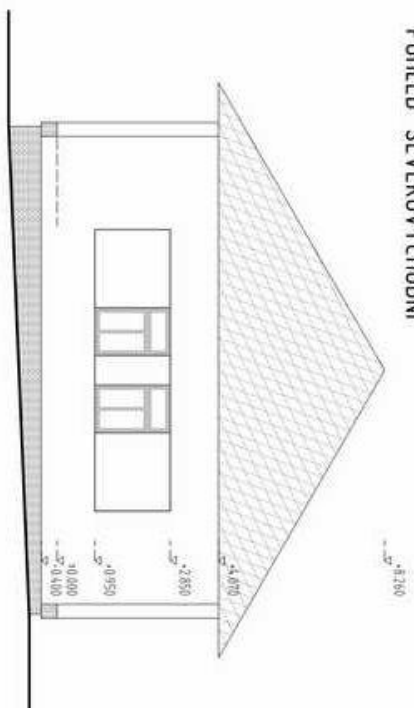
POHLED JIHOVÝCHODNÍ



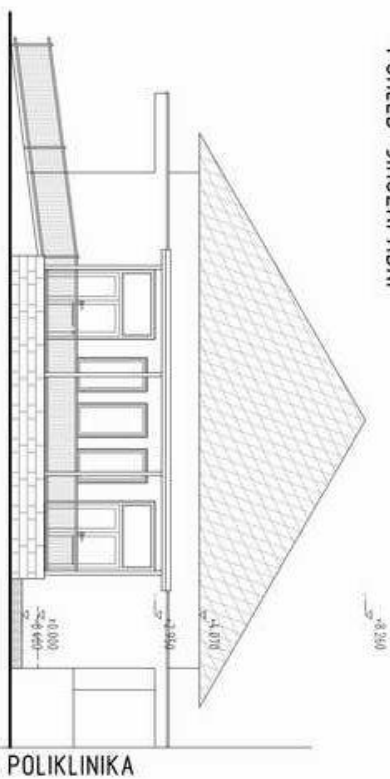
POHLED SEVEROZÁPADNÍ



POHLED SEVEROVÝCHODNÍ

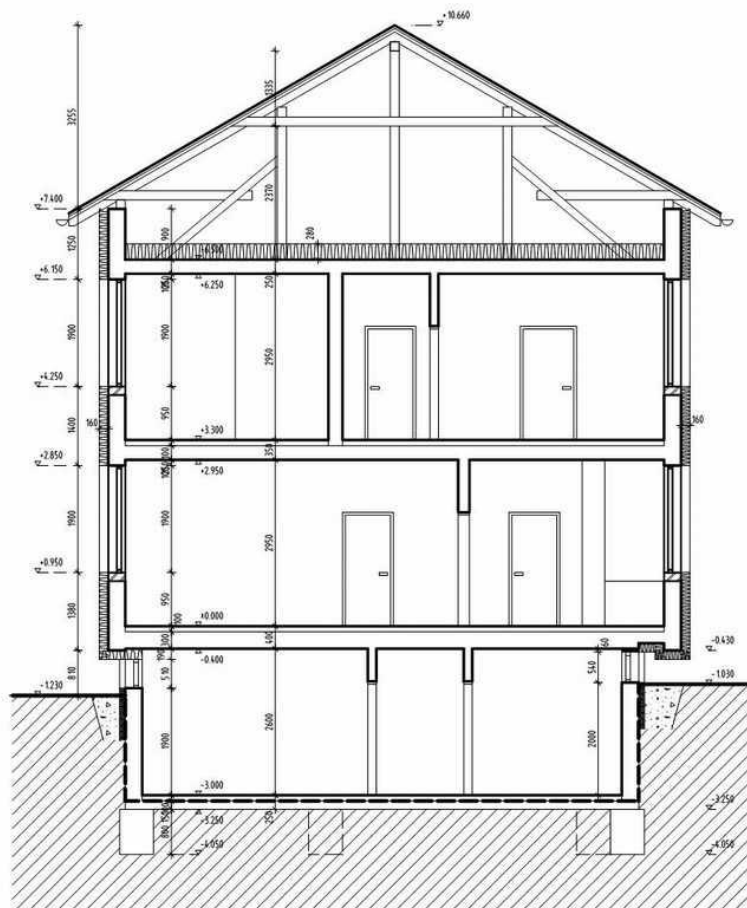


POHLED JIHOZÁPADNÍ



POLIKLINIKA

ZODP. PROJEKTANT	VYPRACOVAV	KRESLE
PAŠ. ZDĚLÁK KOČAN	PAŠ. ZDĚLÁK KOČAN	ALP. RY. 2015
STAVEBNÍ ÚPRAVY ZDRAVOTNÍHO STŘEDISKA MÍSTO STAVBY: MĚSTSKÁ V. 1537/7, DĚČÍN VI - LITNÁ		
PROJEKT PRO STAVEBNÍ ŘEŠENÍ LÉKARNA - POHLEDY - nový stov		
FORMÁT DATUM C. ZÁKLADNÍ MĚŘITÍ 1:100		2 A4 01/2016 01/2016 1:100
C. VÝKRES		KOPĚ
107C		



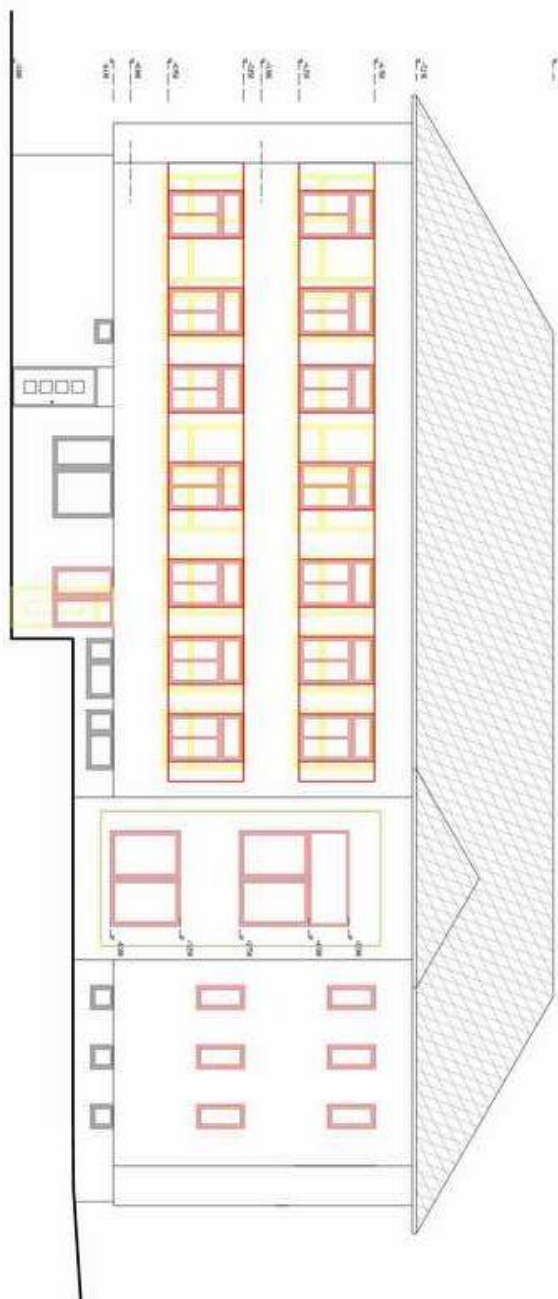
- STÁVAJÍCÍ KONSTRUKCE
 NOVÉ KONSTRUKCE, VÝZDÍVKY POROBET. TVÁRNICE
 NOVÉ KONSTRUKCE, SDK: PRÍČKY TL 150 mm

POZNÁMKA:

- VŠECHNY VÝPNE OTVORY NOVE, PLASTOVÉ.
- IZOLAČNÉ TROJSKLO, $U_w=0,84$ W/m²K.
- VSTUPNÉ DVERE DAKO 99 W/m²K.
- PROBLEMY SCHODISTE - VÝZDÍVKA + OSAZENIE NOVÝCH OKEN.
- IZOLAČNÉ TROJSKLO, NĚKTERÉ ČÁSTI OTEVÍRAJE
- OBVODOVÉ ZDVO ZATEPLIT EPS 70F II. 100 mm
- STROP POD NEVYTÁPĚNÝM PADOU ZATEPLIT IZOLVATOU II. 280 mm
- PODLAHA NAD VENKOVNÍM PROSTOREM ZATEPLIT EPS 70F II. 200 mm

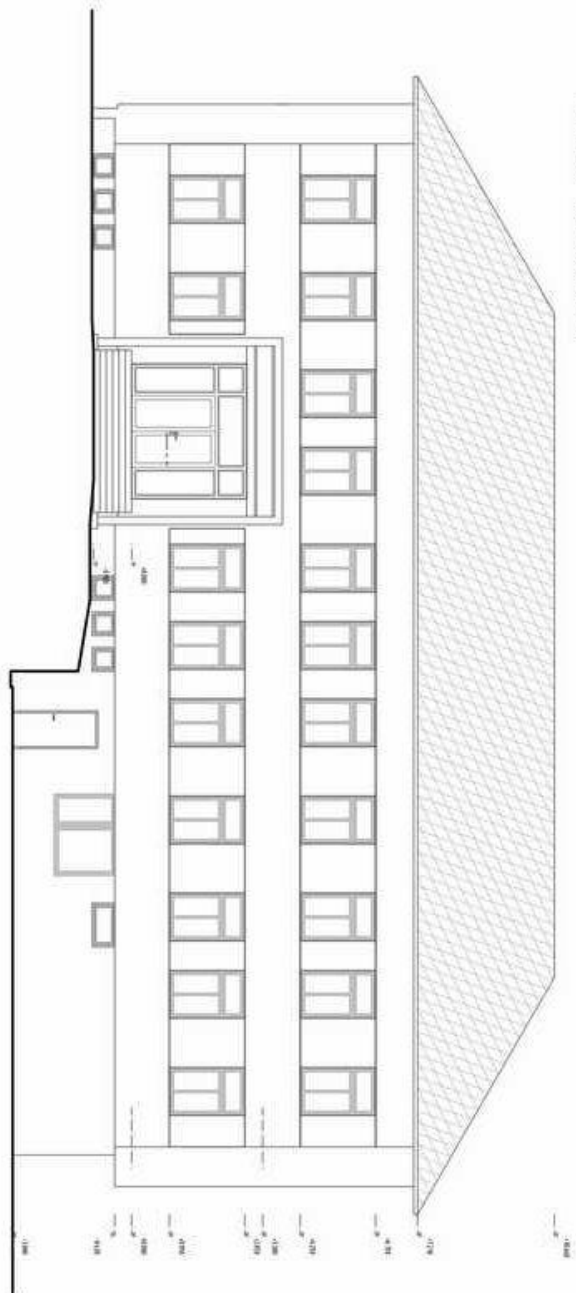
ZODP. PROJEKTANT	VYPRACOVAL	KRESLIL	KPI PROJEKTY INŽENÝRSKÁ ČINNOST Ing. Zdeněk Kocián, IČO 635 78 476 Palackého 451, 538 21 Slatiny tel. 608 310 887	
ING. ZDENĚK KOCIÁN	ING. ZDENĚK KOCIÁN	ALLPLAN 2015		
INVESTOR : SOUINTERZZ spol. s r.o., WEBEROVA 1537/7, DEČÍN IV - LETNÁ, DEČÍN STAVEBNÍ ÚPRAVY ZDRAVOTNÍHO STŘEDISKA MÍSTO STAVBY : WEBEROVA ul. 1537/7, DEČÍN VI - LETNÁ			FORMÁT	1 A4
PROJEKT PRO STAVEBNÍ ŘÍZENÍ POLIKLINIKA - ŘEZ - nový stav			DATUM	01/2016
			Č. ZAKÁZKY	01/2016
			MĚŘÍTKO	1 : 100
			Č. VÝKRESU	KOPIE
			120D	

POHLED SEVEROVÝCHODNÍ



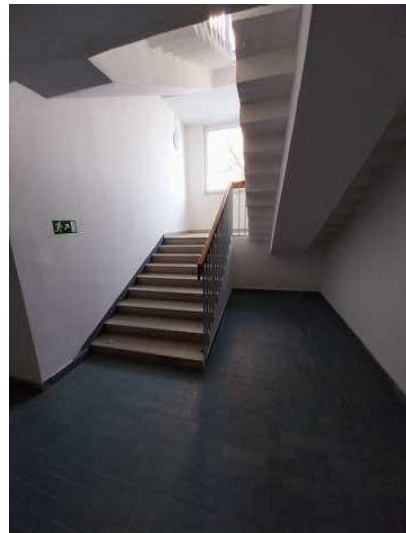
ZODP. PROJEKTANT	VYPRACOVANÉ	TEREŠ
POS. ZODP. KOORDIN.	POS. ZODP. KOORDIN.	AUBRYAN 2015
INVESTICE : SOCIÁLNÍ ZDRAVOTNÍ STŘEDISKA STAVEBNÍ ÚPRAVY ZDRAVOTNÍHO STŘEDISKA		
MÍSTO STAVBY : WEBROVA 4 037/77, BEČOV V. - LITVÁK		
PROJEKT PRO STAVBU RZBÚ		
POLKINKA - POHLED SEVEROVÝCHODNÍ - stavební úpravy		
C. VÝKRESU		
T18		
KONE		

POHLED JIHOZAPADNÍ

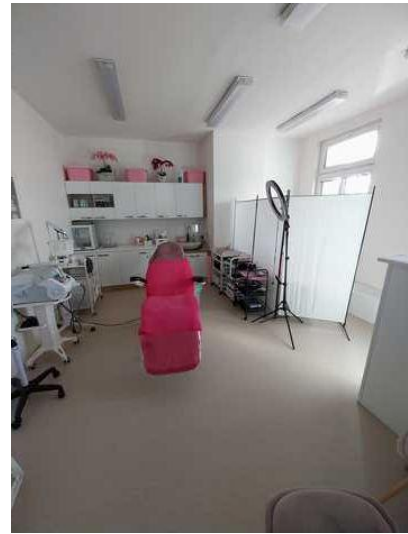


ZODP. PROJEKTANT	VÝSTRAČOVAN	KRESEL	KPI PROJEKT KONSTRUKČNÍ PRŮJEKT	
ING. ZDENEK KOČNÍ	ING. ZDENEK KOČNÍ	ALFANAN 2015		
INVESTOR: SODASTOZZ spol. s r.o., WEŠBOVÁ 1537/7, DEČÍN IV – IETNA, DEČÍN			FORMÁT	2 A4
STAVBNÍ ÚPRAVY			DATAUM	01/2016
ZDRAVOTNÍHO STŘEDISKA			C. ZAKAZNÝ	01/2016
MÍSTO STAVBY: WEŠBOVÁ 1537/7, DEČÍN VI – IETNA			MĚŘITVO	1:100
PROJEKT PRO STAVBNÍ ŘEZÁNÍ			C. VNĚŠNÍ	
POLKLIKA - POHLED JIHOZAPADNÍ - NOVÝ STAV			12 OF	KONE











Při zpracování znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

Označení osoby: Pavel Miškovský - soudní znalec

Za zpracování znaleckého posudku byla písemně sjednána smluvní odměna před započítáním výkonu znalecké činnosti.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze dne 4. 12. 1989 pod č.j. 1189/89 pro základní obor EKONOMIKA - odvětví - ceny a odhady se specializací - Nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 024562/2025.

V Praze 26.03.2025

Pavel Miškovský
náměstí Bořislavka 2029/4
160 00 Praha 6 - Dejvice