MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne:	20. 11. 2025	ZM	25	09	05	17-18

Název:
Pozemky p.č. 3725/52, p.č. 3725/66, p.č. 3736/9, p.č. 3736/10 a p.č. 3734 včetně objektu čp. 146 k.ú. Podmokly - revokace, výkup

Mimořádný materiál: ☐

Návrh usnesení:

ZM **25** **09** **05** **17**

Zastupitelstvo města projednalo návrh na revokaci usnesení ZM v souvislosti s výkupem nemovitostí v k.ú. Podmokly a

schvaluje

revokaci usnesení č. ZM 24 04 05 24 ze dne 25.04.2024 v plném znění, z důvodu nových skutečností.

Návrh usnesení:

ZM **25** **09** **05** **18**

Zastupitelstvo města projednalo návrh na výkup nemovitostí v k.ú. Podmokly a

schvaluje

výkup nemovitostí p.č. 3725/52 o výměře 373 m2, p.č. 3725/66 o výměře 625 m2, p.č. 3736/9 o výměře 50 m2, p.č. 3736/10 o výměře 60 m2 a p.č. 3734 o výměře 386, jehož součástí je stavba č.p. 146, Děčín V-Rozbělesy vše v k.ú. Podmokly, z vlastnictví pana Ing. Miroslava Solaře, Klíšská 482/103, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, za cenu 13.000.000,- Kč + ostatní náklady.

Stanovisko RM:
Rada města dne 21.10.2025 projednala návrh na revokaci usnesení RM a ZM v souvislosti s výkupem nemovitostí v k.ú. Podmokly a usnesením č. RM 25 18 37 20 schválila revokaci usnesení rady města č. RM 24 06 37 52 ze dne 5.4.2024 v plném znění, z důvodu nových skutečností a doporučila zastupitelstvu města schválit revokaci usnesení č. ZM 24 04 05 24 ze dne 25.04.2024 v plném znění, z důvodu nových skutečností. Dále rada města projednala návrh na výkup nemovitostí v k.ú. Podmokly a usnesením č. RM 25 18 37 21 doporučila zastupitelstvu města schválit výkup nemovitostí p.č. 3725/52 o výměře 373 m2, p.č. 3725/66 o výměře 625 m2, p.č. 3736/9 o výměře 50 m2, p.č. 3736/10 o výměře 60 m2 a p.č. 3734 o výměře 386, jehož součástí je stavba č.p. 146, Děčín V-Rozbělesy vše v k.ú. Podmokly, z vlastnictví pana Ing. Miroslava Solaře, Klíšská 482/103, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, za cenu 13.000.000,- Kč + ostatní náklady.

Cena:	**13 000 000,00**
Návrh postupu:	RM doporučuje

Důvodová zpráva:

Přijatá usnesení:
RM 24 06 37 52 ze dne 9.4.2024 - Rada města projednala návrh na výkup nemovitostí v k.ú. Podmokly a doporučila zastupitelstvu města schválit výkup nemovitostí p.č. 3725/52 o výměře 373 m2, p.č. 3725/66 o výměře 625 m2, p.č. 3736/9 o výměře 50 m2, p.č. 3736/10 o výměře 60 m2 a p.č. 3734 o výměře 386, jehož součástí je stavba č.p. 146, Děčín V-Rozbělesy vše v k.ú. Podmokly, z vlastnictví pana Ing. Miroslava Solaře, Klíšská 482/103, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, za cenu 10.000.000,- Kč + ostatní náklady.
ZM 24 04 05 24 ze dne 25.04.2024 - Zastupitelstvo města projednalo návrh na výkup nemovitostí v k.ú. Podmokly a schválilo výkup nemovitostí p.č. 3725/52 o výměře 373 m2, p.č. 3725/66 o výměře 625 m2, p.č. 3736/9 o výměře 50 m2, p.č. 3736/10 o výměře 60 m2 a p.č. 3734 o výměře 386, jehož součástí je stavba č.p. 146, Děčín V-Rozbělesy vše v k.ú. Podmokly, z vlastnictví pana Ing. Miroslava Solaře, Klíšská 482/103, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, za cenu 10.000.000,- Kč + ostatní náklady.

Následně OMH oznámil prodávajícímu usnesení zastupitelstva města a připravoval návrh kupní smlouvy. Prodávající nereagoval a následně OMH vyzýval opakovaně prodávajícího k jednání. OMH poté prodávajícímu dopisem sdělil, že pokud nebude reagovat v termínu do 27.11.2024, bude to považováno za nezájem uzavřít kupní smlouvu s městem na převod uvedených nemovitostí. Na tento dopis neobdržel OMH žádnou reakci.

V měsíci 09/2025 se OMH prostřednictvím náměstka primátora p. Němečka dozvěděl, že prodávající má opět zájem jednat s městem a dne 19.09.2025 obdržel OMH sdělení s aktuální výší kupní ceny a důvodech, které kupujícího vedou k opětovnému jednání s městem - viz příloha.

Z tohoto důvodu je předkládán návrh na revokaci původních usnesení orgánů města a to i v souvislosti se změněnou navrhovanou kupní cenou.

V příloze je dále uvedena kompletní důvodová zpráva k původnímu materiálu výkupu nemovitostí.

Vyjádření: □

Příloha:	**DZ_04_2024_Svejk_PDFA.pdf**	**Komentář:**	
Příloha:	**146_Svejk_nabidka_09_2025_a.pdf**	**Komentář:**	
Příloha:	**146_Ustecka_Svejk.pdf**	**Komentář:**	
Příloha:	**KU_UK_OSV_stanovisko_02_2024_a.pdf**	**Komentář:**	
Příloha:	**146_vypis_10_2025_a.pdf**	**Komentář:**	

Příloha:	**Posudek Švejk Děčín def_a.pdf**	**Komentář:**	

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Bc. František Kučera	OMH	12.11.2025 09:17 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Ondřej Smíšek		12.11.2025 09:21 podepsáno	

Důvodová zpráva – výkup nemovitostí v roce 2024:

OMH na základě úkolu z Porady projektů v 01/2024 zajistil stanoviska příslušných odborů k výkupu výšeuvedených nemovitostí, které by město Děčín využilo pro zajištění služby „K-Centrum“.

Současně následně OMH zajistil vyhotovení znaleckého posudku pro ocenění nemovitostí, který je přílohou tohoto materiálu.

Jedná se o objekt v docházkové vzdálenosti od hlavního nádraží, což je jedna z podmínek Krajského úřadu Ústeckého kraje pro zaregistrování služby v tomto objektu - blíže viz stanovisko ÚK v příloze.

- v objektu byla v roce 2002 provedena kompletní rekonstrukce a v témže roce byla provedena přístavba ve stejném slohu. Původní objekt je z roku 1880. V průběhu užívání měl různé způsoby užívání.
- v roce 2002 proběhla přístavba a kompletní rekonstrukce původní části. Objekt je samostatně stojící. Je částečně podsklepený a má 1. NP a obytné podkroví.
- v původní části jsou dvě komínová tělesa, střecha je sedlová s vikýři, střešní krytina je z tašek bobrovek, vnitřní omítky jsou vápenné štukové, okna jsou dřevěná zdvojená.
- Dispozice: 1. PP - sklad nápojů a pivních sudů, příruční sklad kuchyně, sklad a tech. místnost 1. NP - restaurace s výčepem, kuchyně, soc. zřízení, chodba, schodiště 2. NP - restaurace, salonek, soc. zařízení, sklady, kancelář, chodba, schodiště
- objekt je napojen na veřejnou kanalizaci, vodovod, elektro, plynovod. Zdrojem TUV je zásobník TUV s napojením na plynový kotel. Topení je ÚT s plynovým kotlem.
- na venkovním parkovišti je 18 stání pro OA.
- v současné době je objekt neužívaný, v interiéru chybí: bojler, kotel ÚT, radiátory ÚT, vzduchotechnika, výdejní stojan na pivo. Do doby znovu osazení uvedených předmětů je objekt neužívatelný.

OSU:

Stavební úřad Magistrátu města Děčín sděluje, že dle platné územně plánovací dokumentace města Děčín se pozemek parc. č. 3734 v katastrálním území Podmokly nachází v zastavěném území v zóně NV – zóna nerušící výroby a výrobních služeb.

Zóna NV:

přípustné - areály, objekty a doplňující zařízení nerušící výroby a výrobních služeb celoměstského významu a rozsahem malé provozy odpovídající výrobnímu programu a činnosti podnikatelského subjektu, korigované i PHO, hygienicky, dopravně a provozně nenarušující existenci přilehlých polyfunkčních zón, sklady, parkovací plochy, odpovídající komunikační síť a technická infrastruktura, zeleň liniová a ochranná,

výjimečně přípustné - komerce, garáže, bydlení v polyfunkčních domech s podmínkou zachování dominantní funkce zóny a dodržení hygienických limitů. Možnost výjimečně přípustného bydlení se nevztahuje na lokalitu Podmokly, zahrnující areály podél ulice Dělnická dle schématu ve Výkresu základního členění území.

nepřípustné – ostatní trvalé bydlení všech forem, otevřené sportovní plochy, předškolská, školská zařízení, sociální a zdravotní zařízení.

Umístění sociálních služeb v objektu č.p. 146 ul. Ústecká je v rozporu s územně plánovací dokumentací města Děčín.

OSV:

Výkup nemovitosti za účelem umístění služeb „K-Centra“ vnímáme jako vhodný. Objekt je svým umístěním a vzdáleností z našeho pohledu výhodnou nemovitostí pro zřízení této služby, protože je zároveň v blízkosti centra města, zároveň také mimo hlavní pohyb občanů. Nedokážeme však kompetentně posoudit umístění služeb z hlediska velikosti budovy a možných nutných stavebních úprav.

Zároveň vnímáme jako vhodné kontaktovat i registrátora těchto služeb, Krajský úřad Ústeckého kraje, za účelem vyjádření se k objektu ve vztahu přemístění služeb do něj.

OE:

K záměru pořízení objektu čp. 3734 k. ú. Podmokly, jehož součástí je stavba čp. 146 Ústecká ul., Děčín V – Rozbělesy za účelem umístění sociálních služeb „K-centrum“ a navazujících OE sděluje, že i při získání dotace na výkup a rekonstrukci nemovité věci předpokládáme nutnost předfinancování této akce. Výši celkových výdajů však předložená žádost neuvádí.

V současné době rezerva města nedisponuje finančními prostředky potřebnými na výkup nemovitosti. V případě schválení výkupu bude nutné zvážit převedení finančních prostředků z jiné akce. Aktuálně nemáme soustředěny veškeré požadavky odborů na rozdělení finančních prostředků z roku 2023, nemůžeme se proto kvalifikovaně vyjádřit, zda vznikne rezerva na výkup uvedené nemovitosti.

OMH:

OPaRS - na základě prohlídky objektu ze dne 19.1.2024 zasíláme stanovisko k technickému stavu objektu a předběžné zhodnocení záměru přestavbu tohoto objektu na K-centrum.

Prohlídkou byly zjištěny následující poruchy objektu:
- degradace omítek v kuchyni v 1. NP, na schodišti a v sálu 2. NP
- stopy po zatékání střechou v sálu 2. NP
- trhlina ve stěně ve 2. NP - trhliny v SDK podhledu sálu ve 2. NP
- stopy po vlhkosti v 1. PP
- trhliny na fasádě, pravděpodobně pouze v omítkách.

Obecně lze zhodnotit stav objektu jako dobrý, opravy stávajících konstrukcí jsou s výjimkou vlhkosti 1. PP malého rozsahu. Pokud by mělo dojít ke změně užívání na K-centrum, pak lze očekávat poměrně rozsáhlou komplexní rekonstrukci, kdy stávající provoz restaurace nemá potřebnou dispozici pro provoz K-centra.

Zároveň upozorňujeme, že objekt není zateplený a zjevně nebyl delší dobu rekonstruovaný, takže lze předpokládat nutnost vyměnit části konstrukcí, které jsou v dnešní době již nevyhovující, např. výplně otvorů, vnitřní rozvody atp. Bez stávající projektové dokumentace

nelze ani odhadnout náklady na rekonstrukci, lze však předpokládat, že by se pohybovala v řádech desítek mil. Kč.

Dle sdělení Krajského úřadu ÚK odboru sociálních věci ze dne 23.02.2024 je uvedený objekt, za předpokladu, že dojde k vnitřní úpravě interiéru vhodný pro poskytování výše uvedené sociální služby, tedy pro službu „K-Centrum“.

OMH v příloze poskytuje výpis z katastru nemovitostí, vyhotovený znalecký posudek.

Šuhajová Zuzana

Předmět: FW: Nemovitost Podmokly

Magistrát města Děčín
Doručeno: 19.09.2025
Č.j.: MDC/161651/2025/37/
Listů: 1 Příloh: 0
decivp25j011g1
[redacted]

Od: [redacted]
Odesláno: pátek 19. září 2025 12:54
Komu: Šeneklová Ilona <ilona.seneklova@mmdecin.cz>
Předmět: Nemovitost Podmokly

Dobrý den,

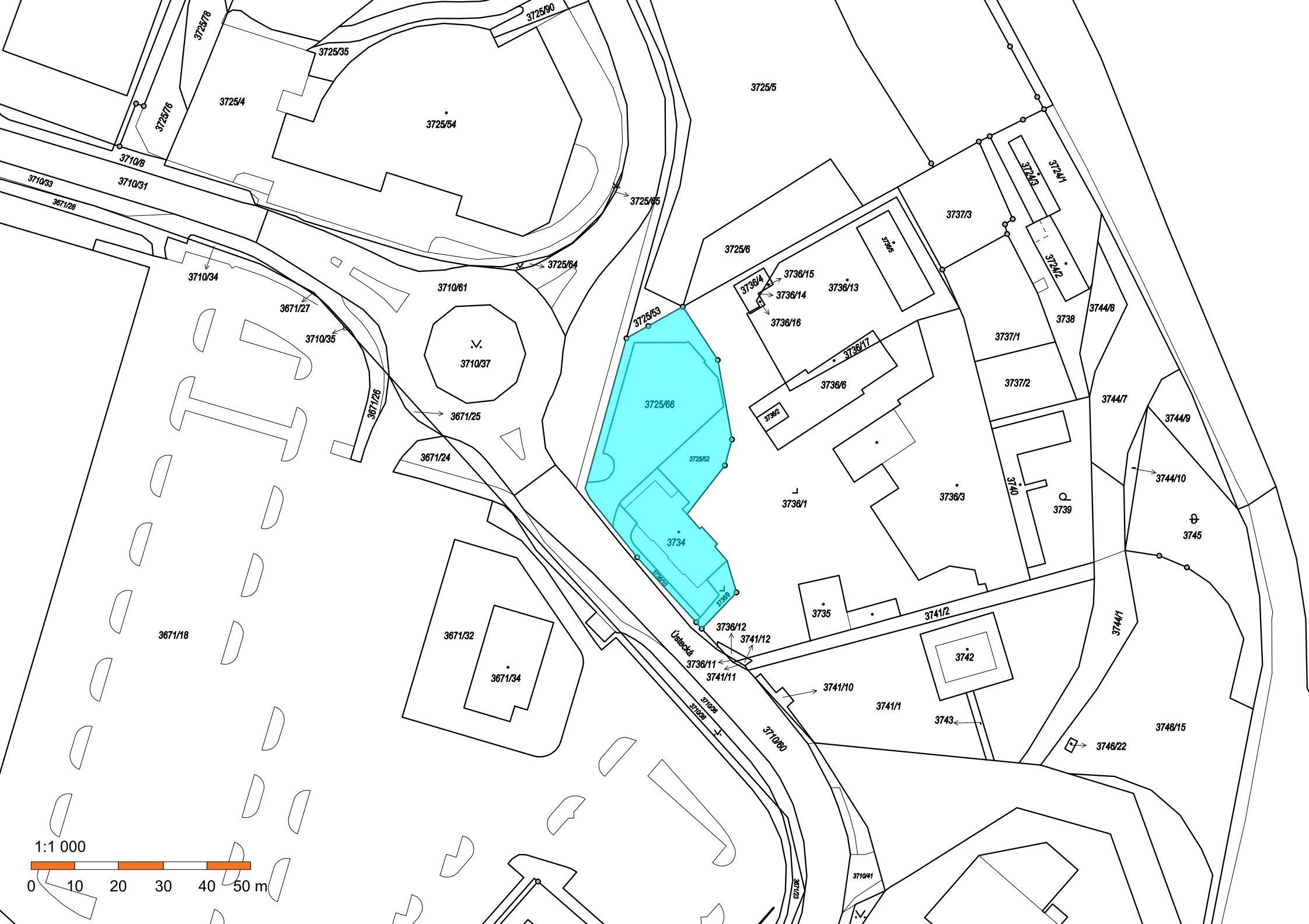
minulý týden jsem kontaktoval Váš úřad s aktualizací stavu prodeje objektu restaurace Švejk, o který jste projevili vážný zájem.
Dostal jsem řádově vyšší nabídku, zároveň mi zájemce poskytl zálohu na budoucí prodej nemovitosti a ČSOB a.s. mi potvrdila, že banka poskytne úvěr na koupi nemovitosti.
Tento zájemce (vlastník sousedního pozemku společnost KOVO Děčín spol. s r.o.) v posledních týdnech zvýšil svůj tlak na prodej nemovitosti.
Vzhledem ke způsobu jeho přístupu a jednání, bych byl ochoten zvážit možnost prodeje nemovitosti Vám.

Závazně Vám proto dávám následující nabídku:
nabízím Vám rychlý prodej nemovitosti v k.ú. Podmokly – p.č. 3725/52, 3725/66, 3734, jehož součástí je stavba čp. 146, obč. vyb., p.č. 3736/9 a 3736/10 vše v k.ú. Podmokly,
za finální cenu 13mil.Kč.

V případě že Vás tato nabídka zaujme, neváhejte mne kontaktovat.

S pozdravem

[redacted]


3725/78
3725/90
3725/35
3725/76
3725/4
3725/54
3710/8
3710/33
3710/31
3671/28
3725/65
3725/5
3725/64
3710/34
3710/61
3671/27
3710/35
3710/37
3671/26
3671/25
3671/24
3725/53
3725/66
3725/52
3734
3736/10
3736/9
3725/6
3736/4
3736/15
3736/14
3736/16
3736/13
3736/5
3737/3
3724/3
3724/1
3724/2
3737/1
3738
3744/8
3736/17
3736/6
3736/2
3737/2
3744/7
3744/9
3744/10
3736/1
3736/3
3740
3739
3745
3735
3741/2
3742
3744/1
3736/12
3741/12
3736/11
3741/11
Ústecká
3741/10
3741/1
3743
3746/22
3746/15
3710/60
3710/58
3710/59
3710/41
3671/29
3671/18
3671/32
3671/34
1:1 000
0
10
20
30
40
50 m

Magistrát města Děčín
Doručeno: 26.02.2024 16:45:10
Č.j.: MDC/24591/2024
Listů: 0 Příloh: 3
decivp24j00agl

[redacted]

Krajský úřad Ústeckého kraje

Odbor sociálních věcí

Magistrát města Děčín
Mírové nám. 1175/5
405 38 Děčín IV

Datum:	23. 02. 2024
Spisová značka:	KUUK/033238/2024
Číslo jednací:	KUUK/033238/2024
UID:	kuukes9208a13e
Vyřizuje/linka:	Mgr. Yvona Procházková/401
Počet listů/příloh:	1/2

Vyjádření

na základě Vaší žádosti zasíláme stanovisko ve věci posouzení vhodnosti objektu k provozu sociální služby Kontaktního a poradenského centra pro drogově závislé v Děčíně.

Dne 20.02.2024 bylo na žádost poskytovatele sociálních služeb Centrum sociálních služeb Děčín, příspěvková organizace, zprostředkováno a provedeno místní šetření na adrese: Ústecká 146/19, Děčín, s cílem posoudit vhodnost objektu pro poskytování sociální služby: kontaktní centra (ID: 7461655). Posouzení prostor se za Krajský úřad Ústeckého kraje účastnily Ing. Petra Lafková, MPA, vedoucí odboru sociálních věcí, Mgr. Yvona Procházková, za agendu registrací sociálních služeb, a Mgr. Eva Kalinová, protidrogová koordinátorka.

Posuzované prostory se nachází v podsklepeném dvoupodlažním objektu, dříve sloužícího k provozování restaurace Švejk. Objekt je na okraji širšího centra města (nedaleko nádraží, nákupních center atp.), přístupný dvěma vstupy. Prvním (vstup takřka přímo z Ústecké ulice) se vchází k zázemí stravovacího provozu a k toaletám, druhým (zadním, od parkoviště) rovnou do prostoru restaurace. V patře, který by dle sdělení přítomných již nebyl kontaktním centrem využíván, je naproti schodišti menší místnost (dříve pravděpodobně kancelář), vpravo sál a vlevo toalety pro muže i ženy. Sklep je členěn do několika menších místností, bez vzlínající vlhkosti, tudíž s možností využití i jako skladovací prostory (na zdravotnický materiál, šatník, potraviny).

Při prohlídce objektu byli zástupci Krajského úřadu seznámeni s návrhem uzpůsobení vnitřních prostor přízemí objektu pro potřeby sociální služby: kontaktní centrum (viz příloha), který zahrnuje rozdělení vnitřních prostor tak, aby bylo zajištěno vhodné zázemí pro pracovníky služby a jednotlivé aktivity centra (výměnný program, zdravotnické úkony, hygienický servis, kontaktní a sociální práci, terapeutickou činnost atp.).

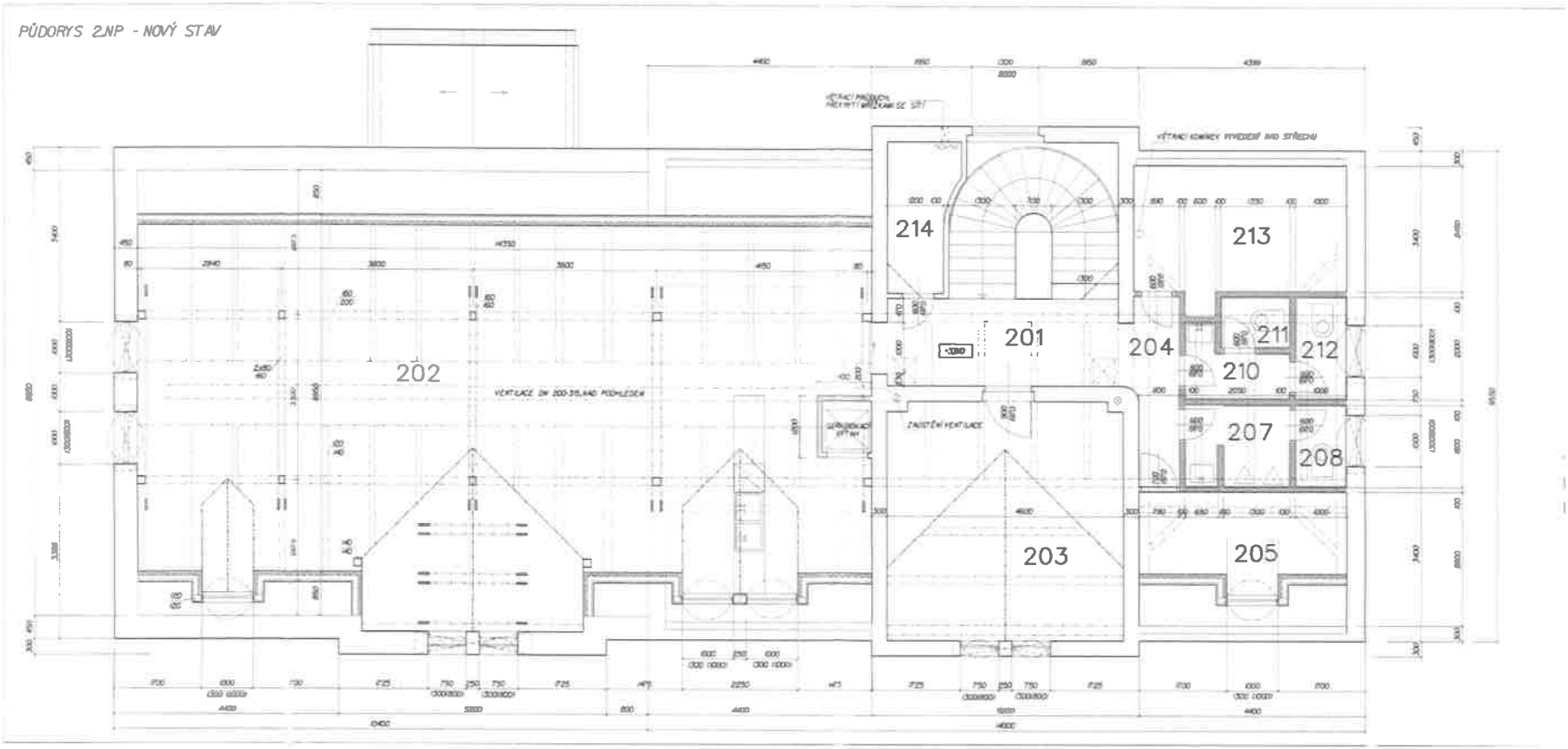
Po prohlídce objektu Vám tímto sdělujeme, že představený objekt je za předpokladu, že dojde k vnitřní úpravě interiéru dle představeného návrhu, vhodný pro poskytování výše uvedené sociální služby.

Ing. Petra Lafková, MPA
vedoucí odboru

Přílohy:
- Půdorys 2.NP
- Návrh uzpůsobení prostor pro potřeby kontaktního centra

Dokument je podepsán elektronickým podpisem
Podepisující: Ing. Petra Lafková
Organizace: Ústecký kraj
Sériové č. cert.: 12225875
Vydavatel cert.: I.CA EU Qualified CA2/RSA 06/2022
Datum a čas: 26.02.2024 16:38:38
Důvod:
Místo:

Tel.: +420 475 657 111
epodatelna@kr-ustecky.cz
č. ú.: 882733379/0800
IČ: 70892156
DIČ: CZ70892156
ID: t9zbsva
www.kr-ustecky.cz



Legenda místností:

201 – chodba	202 – vzdělávací a školící místnost	203 – kuchyňka	204 – chodba	205 – kancelář
207, 208 – WC muži	210, 211, 212 – WC ženy	213, 214 sklad		

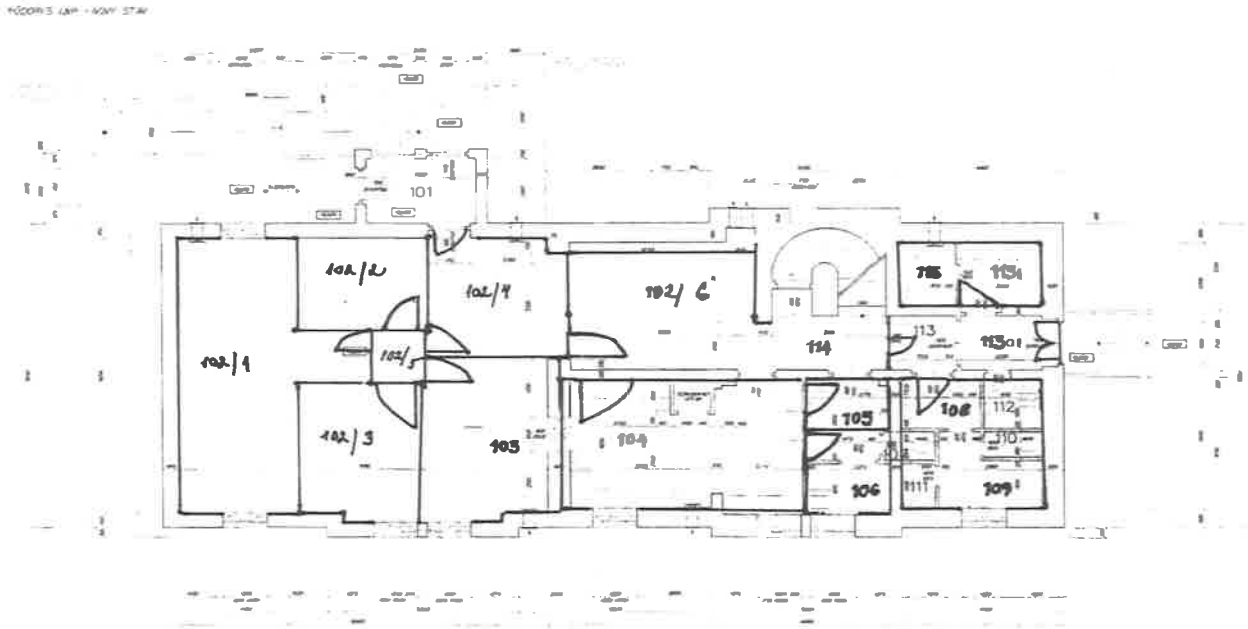
Legenda materiálu:

Sádrokartonová příčka oboustranně opláštěná SDK deskami tl.1x12,5mm

Zdivo z tvárnic YTONG

Zdivo ostatní (stávající a nové dle původní PD)

Dokument je podepsán elektronickým podpisem	
Podepisující:	Ing. Petra Lafková
Organizace:	Ústecký kraj
Sériové č. cert.:	12225875
Vydavatel cert.:	I.CA EU Qualified CA2/RSA 06/2022
Datum a čas:	26.02.2024 16:38:46
Důvod:	
Místo:	



Legenda místností

102/1 - Kancelář pracovníků KC i TP 102/2 – ošetřovna 102/3 – kancelář vedoucího 102/4 – Vstup a přístup k výměnnému pultu
102/5 – chodbička 102/6 - Zázemí pracovníka prováděcího výměnu, možné provozní skladovací prostory 103 – konzultační místnost
104 – kontaktní místnost (s pračkou a sušičkou) 105 – WC klienti 106 – sprcha klienti 108 -112 - Kuchyňka/denní místnost pro personál
113 – chodba 114- chodba 115 – 116 – WC, sprcha pro personál

Dokument je podepsán elektronickým podpisem

Podepisující:	**Ing. Petra Laflková**
Organizace:	Ústecký kraj
Sériové č. cert.:	12225875
Vydavatel cert.:	I.CA EU Qualified CA2/RSA 06/2022
Datum a čas:	26.02.2024 16:38:35
Důvod:	
Místo:	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *13.10.2025 14:15:02*

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: **CZ0421 Děčín** Obec: **562335 Děčín**

Kat.území: **625141 Podmokly** List vlastnictví: **3848**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

[redacted]

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
3725/52	**373**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, rozsáhlé chráněné území**
3725/66	**625**	**ostatní plocha**	**ostatní komunikace**	**chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, rozsáhlé chráněné území**
3734	**386**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, rozsáhlé chráněné území**
Součástí je stavba: **Děčín V-Rozbělesy, č.p. 146, obč.vyb**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **3734**				
3736/9	**50**	**zastavěná plocha a nádvoří**	**zbořeniště**	**chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, rozsáhlé chráněné území**
3736/10	**60**	**ostatní plocha**	**ostatní komunikace**	**chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, rozsáhlé chráněné území**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**

  Oprávnění pro

  Parcela: 3736/1, Parcela: 3736/11, Parcela: 3736/12, Parcela: 3736/13, Parcela: 3736/14

  Povinnost k

  Parcela: 3736/9

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.04.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.04.2001.**

V-740/2001-502

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *13.10.2025 14:15:02*

Okres: **CZ0421 Děčín** Obec: **562335 Děčín**

Kat.území: **625141 Podmokly** List vlastnictví: **3848**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- **Věcné břemeno vedení**
  kanalizace v rozsahu geometrického plánu č. 4093-49/2018.
  Oprávnění pro
  Parcela: 3671/32, Parcela: 3671/34
  Právo stavby k poz.: 3671/32, 3671/34
  Povinnost k
  Parcela: 3725/66

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 07.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2018 08:23:41. Zápis proveden dne 08.01.2019.**
V-5861/2018-502

Pořadí k **17.12.2018 08:23**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 22.08.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.08.2011.**

V-2814/2011-502

Pro: [redacted] *RČ/IČO:* [redacted]

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 13.10.2025 14:24:53*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem 73/2025, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 026/2024

Ke zjištění tržní ceny nemovitosti čp. 146/20 v ul. Ústecká – restaurace se zázemím v k.ú. Podmokly, obec Děčín

Ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvl. specializace oceňování nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Občanská vybavenost - restaurace „U Švejka" v ul. Ústecká, k.ú. Podmokly, obec Děčín.

Znalec: Miroslav Filégr, ing.
[redacted]
IČ: 12041556
Číslo posudku v evidenci znalce: 026/2024

Zadavatel: Statutární město Děčín, Magistrát města Děčín
Mírové nám. 1175/5
405 38 Děčín

Číslo jednací: **952/2024/37**

TRŽNÍ CENA	**10 312 192 Kč**

Počet stran: 40, vč. příloh **Počet vyhotovení:** 2

Podle stavu ke dni: 19.3.2024 **Vyhotoveno:** Tisé 1.4.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjistit nákladovou a tržní cenu pozemku ppč. 3725/52, 3725/66, 3734, 3736/9, 3736/10 s objektem restaurace.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjistit tržní cenu nemovitosti - restaurace se zázemím, pro možnost zobchodování.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.3.2024 za přítomnosti správce objektu.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3848, k.ú. Podmokly, obec Děčín
Kopie KM
Kopie KM s VB
Ortofoto
Objednávka
Částečná projektová dokumentace
Historická dokumentace
Situace
Zastavovací situace
Pohled s rozčleněním na původní a novou část objektu
Vlastní šetření
Fotodokumentace

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu
Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 434/2023 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)
Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota
Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty
Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc 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 snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity 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 známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Děčín, obec Děčín, k.ú. Podmokly
Adresa nemovité věci: Ústecká ul. 146/20, 405 02 Děčín IV-Podmokly

Vlastnické a evidenční údaje

ing. Miroslav Solař, Klíšská 482/103, 40001 Ústí nad Labem-centrum, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Bylo provedeno porovnání předložených podkladů se skutečností a nebyly shledány rozdíly

Místopis

Podmokly jsou IV. částí statutárního města Děčína. Leží na levém břehu Labe a protéká jimi Jílovský potok. Vlastní Děčín (Děčín I) leží na pravém břehu Labe. Do roku 1942 byly Podmokly samostatným městem. Katastrální území Podmokly zahrnuje místní části Podmokly (IV), Rozbělesy (V), Letná (VI), Václavov (XXII) a Popovice (XXIII). V roce 2011 zde trvale žilo 5 159 obyvatel. Oceňovaná nemovitost je situována v samotném centru k.ú.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☐ zahrada	☒ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☒ jiné
Okolí:	☐ bytová zóna		☐ průmyslová zóna	☒ nákupní zóna
		☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ telefon		

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☒ železnice ☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

V roce 2002 byla provedena kompletní rekonstrukce a v témže roce byla provedena přístavba ve stejném slohu. Původní objekt je z roku 1880. V průběhu užívání měl různé způsoby užívání. V roce 2002 proběhla přístavba a kompletní rekonstrukce původní části.
Objekt je samostatně stojící. Je částečně podsklepený a má 1. NP a obytné podkroví. Obvodové zdivo původní části je cihelné a obvodové zdivo přístavby je z cihel Porotherm. V původní části jsou dvě komínová tělesa. Střecha je sedlová s vikýři. Střešní krytina j z tašek bobrovek. Oplechování je z Cu plechů. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Okna jsou dřevěné zdvojené. Vnější omítky jsou štukové hladké. Sokl na původním objektu je z pískovce, totéž je i na přístavbě. Podlahy jsou z keramických dlaždic dřevěné, s PVC.
Dispozice:
1. PP - sklad nápojů a pivních sudů, příruční sklad kuchyně, sklad a tech. místnost
1. NP - restaurace s výčepem, kuchyně, soc. zřízení, chodba, schodiště
2. NP - restaurace, salonek, soc. zařízení, sklady, kancelář, chodba, schodiště
Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci, vodovod, elektro, plynovod. Zdrojem TUV je zásobníkem TUV s napojením na plynový kotel. Topení je ÚT s plynovým kotlem. V prostorách je provedeno

nuceným podtlakovým větráním.
Restaurace je dalším objektem z řetězce „Švejk restaurant".
Na venkovním parkovišti je 18 stání pro OA. V blízkosti nemovitosti je velké nákupní středisko.
V současné době je objekt neužívaný. V interiéru chybí: bojler, kotel ÚT, radiátory ÚT, vzduchotechnika, výdejní stojan na pivo. Do doby znovu osazení uvedených předmětů je objekt neužívatelný. Odhadnutá cena na zprovoznění restaurace je 400 000,- Kč.

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Nemovitost je situována v rozsáhlém chráněném území. Promítnuto do OC.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

Komentář: Je zřízeno VB jízdy a chůze s povinností k parcel ppč. 3736/9 a VB vedení kanalizace s povinností k parcele ppč. 3725/66.

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Restaurace u Švejka čp. 146/20 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
2. Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože kamenivo
3. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z MC
4. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
5. Pozemky

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Srovnatelná cena získaná porovnáním s nabízenými nemovitostí RK

2. Hodnota pozemků

2.1.

3. Věcná břemena

3.1. Věcné břemeno chůze a jízdy s povinností k parcele ppč. 3725/66.
3.2. Věcné břemeno vedení kanalizace s povinností k parcele 3725/66.

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Občanská vybavenost - restaurace
Adresa předmětu ocenění:	Ústecká ul. 146/20
	405 02 Děčín IV-Podmokly
LV:	3848
Kraj:	Ústecký
Okres:	Děčín
Obec:	Děčín
Katastrální území:	Podmokly
Počet obyvatel:	47 180

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 645,00 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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

5

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = \mathbf{1{,}071}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}000}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Obchodní centra	II	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je 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: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0{,}780}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0{,}835}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0{,}780}$

1. Restaurace u Švejka čp. 146/20 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1. Restaurace u Švejka čp. 146/20 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

V roce 2002 byla provedena kompletní rekonstrukce a v témže roce byla provedena přístavba ve stejném slohu. Původní objekt je z roku 1880.

Objekt je samostatně stojící. Je částečně podsklepený a má 1. NP a obytné podkroví. Obvodové zdivo původní části je cihelné a obvodové zdivo přístavby je z cihel Porotherm. V původní části jsou dvě

komínová tělesa. Střecha je sedlová s vikýři. Střešní krytina j z tašek bobrovek. Oplechování je z Cu plechů. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Okna jsou dřevěné zdvojené. Vnější omítky jsou štukové hladké. Sokl na původním objektu je z pískovce, totéž je i na přístavbě. Podlahy jsou z keramických dlaždic dřevěné, s PVC.
Dispozice:
1. PP - sklad nápojů a pivních sudů, příruční sklad kuchyně, sklad a tech. místnost
1. NP - restaurace s výčepem, kuchyně, soc. zřízení, chodba, schodiště
2. NP - restaurace, salonek, soc. zařízení, sklady, kancelář, chodba, schodiště
Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci, vodovod, elektro, plynovod. Zdrojem TUV je zásobníkem TUV s napojením na plynový kotel. Topení je ÚT s plynovým kotlem. V prostorách je provedeno nuceným podtlakovým větráním.
Restaurace je dalším z řetězcem „Švejk restaurant".
Na venkovním parkovišti je 18 stání pro OA. V blízkosti nemovitosti je velké nákupní středisko.
V současné době je objekt neužívaný. V interiéru chybí: bojler, kotel ÚT, radiátory ÚT, vzduchotechnika, výdejní stojan na pivo. Do doby znovu osazení uvedených předmětů je objekt neužívatelný. Předpokládané náklady na uvedení do uživatelného stavu budou odborným odhadem 400 000,- Kč.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1. PP	41,13 m^2
1. NP	164,45 m^2
obytné podkroví	164,45 m^2
	370,03 m^2

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m^2]
1. PP	9,40*10,00	=	94,00
1. NP	24,40*9,55+0,45*2*5,20	=	237,70
obytné podkroví	24,00*9,55+0,45*2,00*5,20	=	233,88

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. PP	94,00 m^2	2,70 m	253,80
1. NP	237,70 m^2	3,56 m	846,21
obytné podkroví	233,88 m^2	2,39 m	558,97
Součet	**565,58 m^2**		**1 658,98**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 658,98 / 565,58	= 2,93 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	565,58 / 3	= 188,53 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor

1. PP	(9,40*10,00)*(2,70)	=	253,80 m^3
1. NP	(24,40*9,55+0,45*2*5,20)*(3,56)	=	846,21 m^3
obytné podkroví	(24,00*9,55+0,45*2,00*5,20)*(2,39)	=	558,97 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. PP	PP	253,80 m^3
1. NP	NP	846,21 m^3
obytné podkroví	Z	558,97 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		1 658,98 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	betonové základy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z cihel POROTHERM a zděné	N	100
3. Stropy	dřevěné s podbitím	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	bobrovka jednovrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	měděný plech	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nástřiky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady, kuchyně	S	100
10. Schody	betonové	S	100
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, PVC, dřevěná	S	100
15. Vytápění	ústřední s plynovým kotlem	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace		S	100
20. Vnitřní plynovod		S	100
21. Ohřev teplé vody		S	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka se spotřebiči a spotřebiče v kuchyni restaurace	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC splachovací s umývátky	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	standardní	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	N	15,30	100	1,54	23,56
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10

4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100	1,54	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					107,28
Koeficient vybavení K_4:					**1,0728**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	60,00	1,00	3,66	3,42	144	150	96,00	3,2832
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	40,00	1,00	2,44	2,28	22	140	15,71	0,3582
2. Svislé konstrukce	N	15,30	60,00	1,54	14,14	13,18	140	150	93,33	12,3009
2. Svislé konstrukce	N	15,30	40,00	1,54	9,42	8,78	22	140	15,71	1,3793
3. Stropy	S	8,10	60,00	1,00	4,86	4,53	144	150	96,00	4,3488
3. Stropy	S	8,10	40,00	1,00	3,24	3,02	22	140	15,71	0,4744
4. Krov, střecha	S	6,20	60,00	1,00	3,72	3,47	144	150	96,00	3,3312
4. Krov, střecha	S	6,20	40,00	1,00	2,48	2,31	22	120	18,33	0,4234
5. Krytiny střech	S	2,90	60,00	1,00	1,74	1,62	144	150	96,00	1,5552
5. Krytiny střech	S	2,90	40,00	1,00	1,16	1,08	22	70	31,43	0,3394
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100,00	1,54	0,92	0,86	22	70	31,43	0,2703
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100,00	1,00	7,30	6,80	22	70	31,43	2,1372
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,08	22	50	44,00	1,3552
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,98	22	40	55,00	1,6390
10. Schody	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,52	144	150	96,00	2,4192
11. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70	3,45	22	70	31,43	1,0843
13. Okna	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,41	22	70	31,43	1,7004
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,08	22	70	31,43	0,9680
15. Vytápění	S	4,80	100,00	1,00	4,80	4,47	22	40	55,00	2,4585

16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,50	22	40	55,00	3,0250
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,28	22	40	55,00	0,1540
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,98	22	40	55,00	1,6390
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,89	22	50	44,00	1,2716
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,37	22	40	55,00	0,2035
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100,00	1,00	2,00	1,86	22	40	55,00	1,0230
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,77	22	30	73,33	1,2979
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100,00	1,00	4,20	3,91	22	50	44,00	1,7204
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,10	22	82	26,83	1,1000
Opotřebení:										**53,3 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9550
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0167
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0728
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0690
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**8 812,90**
Plná cena: 1 658,98 m^3 * 8 812,90 Kč/m^3	=	**14 620 424,84 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 53,3 % /100)	*	0,467
Restaurace u Švejka čp. 146/20 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - věcná hodnota	=	**6 827 738,40 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Restaurace u Švejka čp. 146/20 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	=	6 827 738,40 Kč
Nákladové ceny - celkem	=	**6 827 738,40 Kč**

<u>Ocenění výnosovým způsobem</u>

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Budovy pro obchod
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,00 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,1 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,10 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m^2]	Nájemné [Kč/m^2/rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
restaurace	370,03	1 300,-	40 086,58	481 039,-
Výnosy celkem				481 039,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	=	481 039,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 854 413,- Kč
- výměra stavebního pozemku: 1 494,00 m^2
- skutečně zastavěná plocha: 237,70 m^2
- cena skutečně zastavěné plochy: 135 939,74 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-	6 796,99 Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:		
481 039,00 * 40 %	-	192 415,60 Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	281 826,41 Kč
Míra kapitalizace 7,10 %	/	7,10 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	**=**	**3 969 386,- Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti		
Ocenění nákladovým způsobem	CN	=	6 827 738,40 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV	=	3 969 386,00 Kč
Rozdíl	R	=	2 858 352,40 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

CV + 0.10 R	=	4 255 221,24 Kč
Restaurace u Švejka čp. 146/20 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena	**=**	**4 255 221,24 Kč**

2. Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože kamenivo

Jedná se o dlažbu na pozemcích ppč. 3725/66, 3736/10 a 3736/9.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.10. Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože kamenivo
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	735,00 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	295,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**1 033,53**
Plná cena: 735,00 m^2 * 1 033,53 Kč/m^2	=	**759 644,55 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 22 / 50 = 44,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 44,0 % / 100)	*	0,560
Nákladová cena stavby CS_N	**=**	**425 400,95 Kč**
Koeficient pp	*	0,780
Cena stavby CS	**=**	**331 812,74 Kč**
Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože kamenivo - zjištěná cena	**=**	**331 812,74 Kč**

3. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z MC

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.2. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z MC

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 373,00 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	260,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**910,91**
Plná cena: 373,00 m^2 * 910,91 Kč/m^2	=	**339 769,43 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 18 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 22 / 40 = 55,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 55,0 % / 100)	*	0,450
Nákladová cena stavby CS_N	**=**	**152 896,24 Kč**
Koeficient pp	*	0,780
Cena stavby CS	**=**	**119 259,07 Kč**
Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z MC - zjištěná cena	**=**	**119 259,07 Kč**

4. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Jedná se o přípojky inž. sítí a ostatní venkovní úpravy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Stanovené procento z ceny staveb: 2,50 %

Stanovená cena staveb **5 103 248,- Kč**

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb		5 103 248,00
2,50 % z ceny staveb	*	0,0250

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = 127 581,20 Kč

5. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1{,}000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 0{,}780}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,000 * 1,000 * 0,780 = **0,780**

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	1 645,-	0,780		1 283,10

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3734	386	1 283,10	495 276,60
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3736/9	50	1 283,10	64 155,-
Stavební pozemky - celkem			436		**559 431,60**

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	**P_i**
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových	-0,25

oblastech, obytné a pěší zóny)

P2. Charakter a zastavěnost území

I V kat. území sídelní části obce 0,05

P3. Povrchy

I Komunikace se zpevněným povrchem 0,00

P4. Vlivy ostatní neuvedené

II Bez dalších vlivů 0,00

P5. Komerční využití

I Bez možnosti komerčního využití 0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací $\mathbf{I} = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = \mathbf{0{,}240}$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	1 645,-	0,240	1,000	394,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	3725/66	625	394,80	246 750,-
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	3736/10	60	394,80	23 688,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			685		**270 438,-**

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	1 645,-	0,04				65,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha, jiná plocha	3725/52	373	65,80		24 543,40
Jiný pozemek - celkem			373			**24 543,40**

Pozemky - zjištěná cena celkem = **854 413,- Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Srovnatelná cena získaná porovnáním s nabízenými nemovitostí RK

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	370,03 m^2
Obestavěný prostor:	1 077,16 m^3

Zastavěná plocha:	237,70 m^2
Zastavěné plochy podlaží:	138,38 m^2
Plocha pozemku:	1 494,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

V rámci možné redukce je posuzován stav a zejména lokalita srovnávaných nemovitostí. Oceňovaná nemovitost je situována v širším centru měst v blízkosti obchodních velkých center. Výhodou je nová přístavba a původní část je po kompletní rekonstrukci.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Prodej restaurace 732 m2**

Lokalita: Ústí nad Labem - Krásné Březno, okres Ústí nad Labem

Popis: Dovolujeme si Vám nabídnout k prodeji objekt občanské vybavenosti s restaurací o celkové výměře 1129 m2, ulice Neštěmická, Krásné Březno, Ústí nad Labem. Objekt je nepřetržitě pronajat a provozován jako restaurace s klubovnou, dříve herna. Výběr čistého nájemného činí 33.000,- Kč/měsíc. V rozmezí 3-7 let bylo do objektu investováno cca 2.5 milionu Kč. Vnější úpravy - kompletní oprava střešního pláště, hydroizolace, plastová okna, fasáda včetně zateplení, venkovní terasa. Vnitřní úpravy - páteřní rozvody, dlažby, výmalby. Vytápění zajišťuje plynový kotel - stáří 7 let. Možnost nástavby patra pro komerční účely (byt správce), ověřeno na stavebním úřadě. Objekt je celý podsklepen včetně funkční rampy.

Užitná plocha: 732,00 m^2

Zastavěná plocha: 366,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - vliv nabídky RK	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - horší lokalita u SN	1,25
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 1.4.2024	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
7 500 000	732,00	10 246	1,19	**12 193**

Název: **Prodej restaurace 700 m2**

Lokalita: Velké Březno, okres Ústí nad Labem

Popis: Tato nemovitost je tvárná a otevřená vaší nové cestě. Rozhodně doporučuji prohlídku, která vás dokonale uvede do světa neomezených možností. Není nic horšího, než zůstat stát, přestat snít. Pojďme společně vytvořit další kouzelné místo v této lokalitě. Vaše sny a naše finanční výpomoc bude dokonalou tečkou zkrášlení této oblasti.

Užitná plocha: 700,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny - vliv nabídky RK	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - horší lokalita u SN	1,20
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč] k 1.4.2024	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
8 400 000	700,00	12 000	1,14	**13 680**

Název: **Prodej restaurace 164 m2**

Lokalita: Bezručova, Děčín - Děčín IV-Podmokly

Popis: S celkovou plochou 164 m2 spojuje tato nemovitost současnost s bohatou historií. 16 m2 jsou již dlouhodobě pronajaty jako masážní studio a zbývajících 148 m2 sloužilo a stále slouží po téměř 70 let jako pivnice s charakterem. Kromě prostorného sklepa nabízí také strategickou polohu v blízkosti kina, vlakového nádraží a obchodních center, což otevírá dveře pro různá využití, včetně restaurace, rychlého občerstvení, kavárny, obchodu. Prostory se taktéž nabízí k přebudování na absolutně jiný obchodní záměr. Mimo gastro podniků by zde šla vybudovat samostatná bytová jednotka či apartmán, kancelářské prostory a mnohem víc. Buďte součástí bohaté historie tohoto místa s moderním komerčním potenciálem.

Užitná plocha: 164,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny - vliv nabídky RK	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč] k 1.4.2024	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 500 000	164,00	33 537	0,95	**31 860**

Název: **Prodej restaurace 196 m2**

Lokalita: Mikulášovice, okres Děčín

Popis: V exkluzivním zastoupení majitele Vám nabízíme ke koupi dům v Mikulášovice. Dům se skládá z bytové jednotky v patře o výměře 98 m2, dispozičně řešen jako 3+1 a komerčního prostoru v přízemí 98 m2, aktuálně využívaného jako hospoda a restaurace. K domu patří také zahrada o velikosti 324 m2, kterou je možné využít jako zahrádku k restauraci, venkovní grilování atd. Bezproblémové parkování pro několik aut vedle objektu. Celková plocha pozemku včetně zastavěné plochy činí 489 m2. Ideální využití nemovitosti je bydlení v bytové jednotce a podnikání v komerčním prostoru – restaurace, služby, kanceláře, obchod apod. Komerční prostor

je v tuto chvíli rozdělen na hlavní místnost s barem a výčepem, za kterým se nachází kuchyně, K dispozici jsou samozřejmě i toalety. Dům je celý podsklepen. Zahrada je využívána jako venkovní posezení pro hosty restaurace s možným prostorem pro vybudování dětského hřiště, případně dětského koutku. Dům je postaven z kombinace kamene a cihly a je vytápěn kotlem na tuhá paliva se zásobníkem. Disponuje vlastním studnou a odpad je sveden do ČOV. Plyn je na hranici pozemku s vlastním antoníčkem. Nad bytem se nachází ještě prostorná půda. Mikulášovice jsou obec v okrese Děčín, nacházející se v krásné přírodě s množstvím aktivit. Okolní krajina je ideální pro pěší turistiku a cyklistiku. Současně má obec dobrou dostupnost k veřejné dopravě a základní infrastrukturu. V místě máte k dispozici poštu, obecní úřad, spolky, zdravotní středisko, ZŠ, MŠ, dům s pečovatelskou službou, obchod, restauraci, kavárnu, jízdárnu, muzeum.

Užitná plocha: 196,00 m^2
Zastavěná plocha: 165,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny - vliv nabídky RK	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - horší lokalita u SN	1,25
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč] k 1.4.2024	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 500 000	196,00	22 959	1,19	**27 321**

Název: **Prodej restaurace 220 m2**
Lokalita: Tisá, okres Ústí nad Labem
Popis: Rád bych vám představil zaběhlou restauraci v Tisé, která zde působí již 25 let. Má hned několik plusů, které za tímto úspěchem stojí. Prvním z nich je strategické místo u příjezdu od hranic - tato restaurace je totiž první, na kterou \"hladový\" turista narazí. Parkování zdarma přímo u objektu je druhou výhodou. Za třetí je zde dostatečný počet míst pro všechny příchozí hosty. Má kapacitu 50 lidí a v sezóně se zahrádkou dalších + 16 míst. Samozřejmostí je ochotný a zkušený personál a zejména roky prověřený jídelníček. Perfektní stav nemovitosti a účelná dispozice přízemního objektu zase dokazuje péči a chytrost jejího majitele.

Užitná plocha: 220,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny - vliv nabídky RK	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - horší lokalita u SN	1,20
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč] k 1.4.2024	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]

5 376 000	220,00	24 436	1,14	**27 857**

Název: **Prodej restaurace 168 m2**
Lokalita: Děčín - Děčín XIV-Dolní Žleb, okres Děčín
Popis: V nabídce mám prodej parádní Restaurace přímo na břehu Labe, která je schopna pojmout až 120 osob a to včetně prostoru na balkoně a zastřešené terasy. Tato historická budova, která byla původně mlýnem na Dolnožlebském potoce je po kompletní, velice náročné a vkusné rekonstrukci. Je zde vybudovaná i pískovcová Rumotéka. Objekt se prodává včetně webových stránek, kompletního vybavení a i současní zaměstnanci jsou svolní k práci pod novým majitelem. Velkým benefitem je umístění restaurace u cyklostezky spojující Děčín a německé Bad Schandau. Zajímavostí je zde i přívoz na druhý břeh, který je v současnosti provozován stávajícím majitelem restaurace. Okolní krajina a výhled na pískovcové masivy Českého Švýcarska jsou velkým lákadlem pro turisty.
Užitná plocha: 168,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - vliv nabídky RK	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - horší lokalita u SN	1,15
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 1.4.2024	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
9 378 000	168,00	55 821	1,09	**60 845**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:
Jedná se podobné nemovitosti v blízkosti města Děčín. Jsou stejného způsobu využití. Rozdíly jsou pouze v situování většinou v horší lokalizaci. To je promítnuto v příslušném koeficientu.

Minimální jednotková porovnávací cena	12 193 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	28 959 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	60 845 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena		**28 959 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci		370,03 m^2
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	10 715 699,00	
Uvedení do provozovatelného stavu.	- 400 000,00	
=	10 315 699,00	
Výsledná porovnávací hodnota		**10 315 699 Kč**

Srovnatelné zobchodované nejsou k dispozici, běžně se neobchodují a proto byly použity nabízené obdobné nemovitosti z lokality, které byly upraveny redukčními koeficienty.y

2. Hodnota pozemků

2.1.

Porovnávací metoda

Druh pozemku	Parcela č. Viz přilož. LV	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
Celková výměra pozemků		**1494**	**Hodnota pozemků celkem**		**854 413**

3. Věcná břemena

3.1. Věcné břemeno chůze a jízdy

Jde o věcné břemeno chůze a jízdy s povinností k parcele ppč. 3736/9.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Zjištěná cena nemovité věci: [Kč]		82 250,-
Simulované nájemné ve výši 5% z ceny:	*	0,05
Roční nájemné: [Kč/rok]	=	4 112,50
Náklady na zachování a opravu: [Kč]	-	1 000,-
Ročních užitek: [Kč/rok]	=	3 112,50
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)	*	10 %
Roční užitek: [Kč]	=	311,25

Míra kapitalizace: 10,00 %

CB_N = roční užitek / p

CB_N = 311,25 / 10,0 %

Hodnota věcného břemene činí = 3 112,50 Kč

3.2. Věcné břemeno vedení kanalizace s povinností k parcele 3725/66.

VB podzemního vedení kanalizace v parkovací dlážděné ploše. Povinnost k parcele ppč. 3725/66.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39b.

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu - zjednodušený způsob

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Typ uložení: Vložení do pomocného silničního pozemku - šířka zatížené plochy větší než 0,5 m a menší než 1 m včetně

Typ objektu: Podzemní vedení - Vodovodní řady, kanalizační sítě

Základní cena stavebního pozemku:		1 645,-
	*	0,015
Diferenciační konstanta D_k	*	1,00
Roční užitek: ru_Z [Kč]	=	24,68
Délka d [m]	*	8,00
Koeficient míry užitku	*	2,00

Cena věcného břemene CB_Z [Kč]	=	394,88
Hodnota věcného břemene činí	**=**	**394,88 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Restaurace u Švejka čp. 146/20 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	4 255 221,- Kč
2. Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože kamenivo	331 813,- Kč
3. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z MC	119 259,- Kč
4. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	127 581,- Kč
5. Pozemky	854 413,- Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: 5 688 287,- Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 5 688 290,- Kč

slovy: Pětmilionůšestsetosmdesátosmtisícdvěstědevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 5 688 290 Kč

slovy: Pětmilionůšestsetosmdesátosmtisícdvěstědevadesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Srovnatelná cena získaná porovnáním s nabízenými nemovitostí RK	**10 315 699,- Kč**
2. Hodnota pozemků	
2.1.	**854 413**,- Kč
3. Věcná břemena	
3.1. Věcné břemeno chůze a jízdy	**3 113,- Kč**
3.2. Věcné břemeno vedení kanalizace s povinností k parcele 3725/66.	**395,- Kč**
Věcná břemena - celkem:	**-3 508,- Kč**

Porovnávací hodnota	**10 315 699 Kč**
Věcné břemeno	**-3 507 Kč**

Tržní cena 10 312 192 Kč

slovy: Desetmilionůtřistadvanácttisícstodevadesátdvě Kč

Silné stránky

- centrum k.ú., blízkost centra města
- objekt je s novou přístavbou a původní část je po kompletní rekonstrukci
- v samé blízkosti jsou velká obchodní centra

Slabé stránky

- v současném stavu je objekt neužívatelný, nutno obnovit a doplnit některé stavební prvky
- rušné okolí
- věcná břemena

Komentář ke stanovení výsledné ceny

V roce 2002 byla provedena kompletní rekonstrukce a v témže roce byla provedena přístavba ve stejném slohu. Původní objekt je z roku 1880. Prošel několika rekonstrukcemi s různým způsobem využití a s přístavbou.
Objekt je samostatně stojící. Je částečně podsklepený a má 1. NP a obytné podkroví. Obvodové zdivo původní části je cihelné a obvodové zdivo přístavby je z cihel Porotherm. V původní části jsou dvě komínová tělesa. Střecha je sedlová s vikýři. Střešní krytina j z tašek bobrovek. Oplechování je z Cu plechů. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Okna jsou dřevěné zdvojené. Vnější omítky jsou štukové hladké. Sokl na původním objektu je z pískovce, totéž je i na přístavbě. Podlahy jsou z keramických dlaždic dřevěné, s PVC.
Dispozice:
1. PP - sklad nápojů a pivních sudů, příruční sklad kuchyně, sklad a tech. místnost
1. NP - restaurace s výčepem, kuchyně, soc. zřízení, chodba, schodiště
2. NP - restaurace, salonek, soc. zařízení, sklady, kancelář, chodba, schodiště
V současné době je objekt neužívaný.

V interiéru chybí: bojler, kotel ÚT, radiátory ÚT, vzduchotechnika, výdejní stojan na pivo. Do doby znovu osazení uvedených předmětů je objekt neužívatelný. Náklady na doplnění chybějících stavebních prvků jsou odhadnuty na 400 000,- Kč.
Rozhodující váhu ke stanovení tržní ceny, bude mít srovnatelná cena získaná porovnáním s nabízenými nemovitostmi v lokalitě.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Při určení tržní ceny předmětné nemovitosti byl použit porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitostí města Děčín a okolí. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných z parametrů P1-P7. Obdobné objekty restaurací jsou srovnatelné z hlediska poloh, konstrukčního systému, vybavení, stavebně technického stavu, obdobné výměry pozemku. K dispozici byly aktuální údaje o nabídkách RK. Nabídkové ceny byly upraveny korekcí. Výsledky jsou dostatečné k určení tržní ceny. Nebyly a nejsou k dispozici obdobné zobchodované nemovitosti. Mezi významné okolnosti mající vliv na ocenění je její lokace.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zjistit nákladovou a tržní cenu pozemku ppč. 3725/52, 3725/66, 3734, 3736/9, 3736/10 s objektem restaurace.
Tržní cena oceňované nemovitosti vč. pozemku v k.ú. Podmokly, obec Děčín a to k datu 1.4.2024 je určena ve výši kolem

10 312 192,- Kč

slovy: desetmilionůtřistadvanásttisícstodevadesátdvě Kč

Tržní cena	**10 312 192 Kč**
slovy: Desetmilionůtřistadvanácttisícstodevadesátdvě Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Uvedený závěr platí za podmínky, že údaje sebrané z nabídek RK jsou správné a úplné, a že fotografická dokumentace srovnatelných nemovitostí jsou autentické.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3848	2
Kopie katastrální mapy	2
Ortofoto	1
Objednávka	1
Situace	1
Fotodokumentace ze dne 19.3.2024	3
Věcná břemena	1
Pohled	1
zastavovací plán	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *17.01.2024 08:55:02*

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: **CZ0421 Děčín** Obec: **562335 Děčín**

Kat.území: **625141 Podmokly** List vlastnictví: **3848**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

[redacted]

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
3725/52	**373**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**rozsáhlé chráněné území**
3725/66	**625**	**ostatní plocha**	**ostatní komunikace**	**rozsáhlé chráněné území**
3734	**386**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**rozsáhlé chráněné území**
Součástí je stavba: **Děčín V-Rozbělesy, č.p. 146, obč.vyb**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **3734**				
3736/9	**50**	**zastavěná plocha a nádvoří**	**zbořeniště**	**rozsáhlé chráněné území**
3736/10	**60**	**ostatní plocha**	**ostatní komunikace**	**rozsáhlé chráněné území**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

Oprávnění pro

Parcela: 3736/1, Parcela: 3736/11, Parcela: 3736/12, Parcela: 3736/13, Parcela: 3736/14

Povinnost k

Parcela: 3736/9

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.04.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.04.2001.**

V-740/2001-502

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o **Věcné břemeno vedení**

kanalizace v rozsahu geometrického plánu č. 4093-49/2018.

Oprávnění pro

Parcela: 3671/32, Parcela: 3671/34

Právo stavby k poz.: 3671/32, 3671/34

Povinnost k

Parcela: 3725/66

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 07.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2018 08:23:41. Zápis proveden dne 08.01.2019.**

V-5861/2018-502

Pořadí k **17.12.2018 08:23**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *17.01.2024 08:55:02*

Okres: **CZ0421 Děčín** Obec: **562335 Děčín**

Kat.území: **625141 Podmokly** List vlastnictví: **3848**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 22.08.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.08.2011.**

V-2814/2011-502

Pro: [redacted]

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

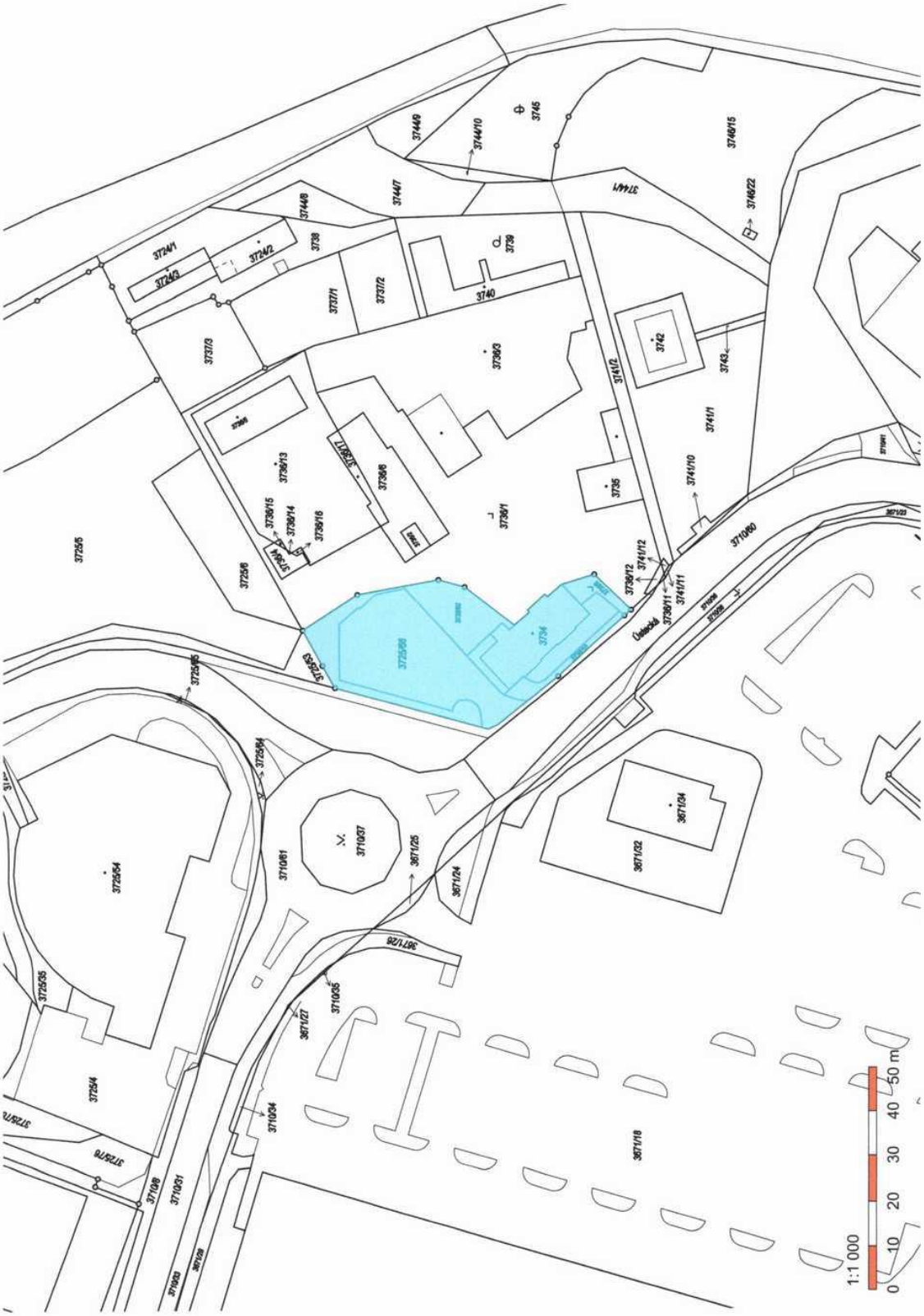
Vyhotovil: *Vyhotoveno: 17.01.2024 09:16:14*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem 7/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.


3724/1
3724/2
3724/3
3738
3737/3
3737/1
3737/2
3740
3739
3744/8
3744/7
3744/9
3744/10
3745
3746/15
3746/22
3744/1
3742
3743
3741/2
3741/1
3741/10
3710/60
3736/3
3736/1
3736/13
3736/15
3736/14
3736/16
3736/6
3735
3736/12
3741/12
3736/11
3741/11
3725/5
3725/6
3725/95
3725/93
3725/94
3725/95
3725/54
3710/61
3710/37
3671/25
3671/24
3671/26
3671/27
3710/35
3710/34
3671/34
3671/32
3671/18
3725/35
3725/54
3710/8
3710/51
3710/63
3710/64

3725/64
3725/6
3736/15
3736/4
3736/14
3736/13
3736/16
3725/53
3736/17
3736/6
3725/66
3725/52
3736/1
3734
3735
3736/12
3741/12
Ústecká
3736/11
3741/11
3741/10
3671/34
3710/60
1:500
0 5 10 15 20 25 m

3725/6
3736/16
3736/4
3736/14
3736/13
3725/53
3710/37
3736/1
3741/10
1:500
5
10
15
20
25 m

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN
MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN
Odbor místního hospodářství
Mírové nám. 1175/5, 405 38 Děčín
Datová schránka: x9hbpfn

OBJEDNÁVKA

Objednávka č.: 952/2024/37

Vyřizuje: Šeneklová Ilona
Telefon: 739583608
E-mail: ilosene@mmdecin.cz

Děčín: 27.03.2024

DODAVATEL

Ing. Miroslav Filégr
[redacted]

IČO: 12041556
DIČ:

Statutární město Děčín, zastoupené Magistrátem města Děčín, u Vás objednává:

vyhotovení znaleckého posudku pro ocenění nemovitostí v k.ú. Podmokly – p.č. 3725/52, 3725/66, 3734, jehož součástí je stavba čp. 146, obč. vyb., p.č. 3736/9 a 3736/10 vše v k.ú. Podmokly.

LV 3848, Ing. Miroslav Solař, tel. 777 798 810, email: northvideocz11@gmail.com (viz výše). V případě, že budete potřebovat nahlédnout do dokumentace, máme ji k dispozici na nosiči DVD od stavebního úřadu.

Poznámka

Lhůta dodání: – 10.04.2024
Místo dodání:

Určeno pro:
Max. cena vč. DPH: 10 000,00 Kč

[redacted] [redacted]

Bc. František Kučera
příkazce operace

Zuzana Poláková
správce rozpočtu

Objednatel prohlašuje, že předmět dodávky není používán k ekonomické činnosti.

Dodávka bude realizována ve věcném plnění, lhůtě, ceně, při dodržení předpisů bezpečnosti práce a za dalších podmínek uvedených v objednávce. K faktuře bude doložen rozpis uskutečněné dodávky zboží, u provedených prací bude práce předána předávacím protokolem. Dodavatel se zavazuje, že v případě nesplnění termínu zaplatí objednateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z ceny dodávky bez DPH za každý i započatý den z prodlení. Objednatel si vyhrazuje právo propláti fakturu do 14 dnů ode dne doručení, pokud bude obsahovat veškeré náležitosti.

Objednatel je plátce DPH.

K faktuře přikládejte jedno vyhotovení naší objednávky.
Děkujeme Vám

razítko a podpis dodavatele

Držitel certifikátu ČSN EN ISO 9001:2015 – Quality Management System Certification

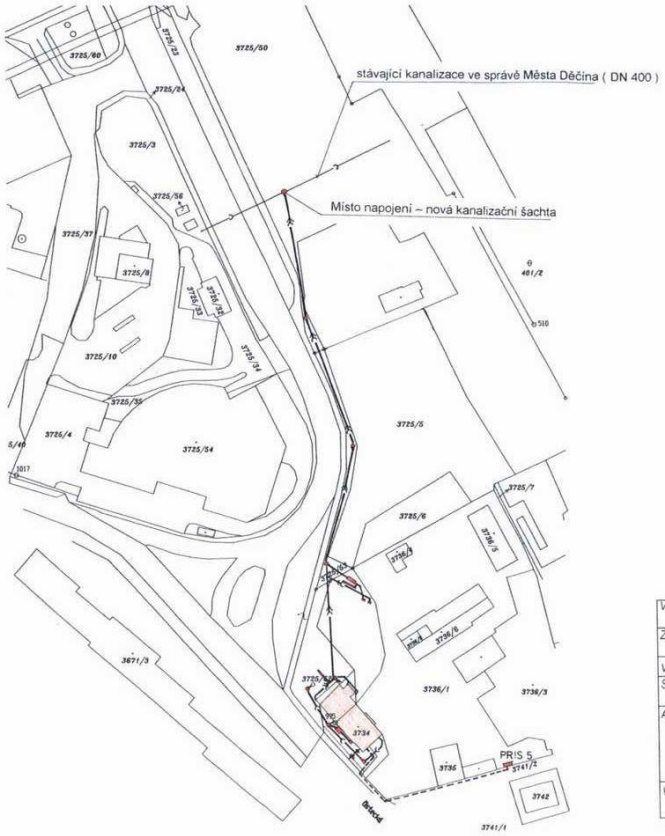
IČO: 00261238
DIČ: CZ00261238

Česká spořitelna, a.s.
č. ú. 921402389/0800

Tel.: 412 593 111

E-mail: posta@mmdecin.cz
Internet: www.mmdecin.cz

otisk elektronického podpisu



LEGENDA:

- splašková kanalizace DN 125, 150
- dešťová kanalizace DN 125, 150, 200
- kabelová přípojka NN 1xAYKY 4x25 mm²
- plynová přípojka NTL DN 40

Tato dokumentace je podkladem [redacted] provedení stavby

dat.: 19 -04- 2002

vydáno stavební povolení
Městský úřad v Děčíně, stavebn[redacted]

2

Vedoucí projektant: J.Koutková [redacted]	ČPK ČESKÝ PROJEKČNÍ KANCELÁŘ JIŘINA KOUTKOVÁ	
Zodp.projektant: L.Nováčkov[redacted]		
Vypracoval:		
Stavebník: Miroslav Solař, Klíšská 103, Ústí n/L. Pavel Štěrba, Dlouhá 115, Děčín 31	Obec: Děčín	
Akce: **Přístavba objektu č.p. 146/20** Ústecká ul. , Děčín V.	Okres: Děčín	
	Formát: A4	Datum: 01/02
	Arch.č. 4591/2	Stupeň: PS
Výkres: **Orientační situace**	Měřítko: 1:1000	Č.výkresu: 1

parkovací plocha

parkovací plocha

venkovní sezení

vstup

přístupy

pohled

podkroví restaurace

výčep podkroví

služ. pokoj podkroví

umývárna podkroví

WC podkroví

restaurace přízemí

restaurace přízemí

restaurace přízemí

restaurace přízemí

kuchyně přízemí

kuchyně přízemí

WC přízemí

schodiště do podkroví

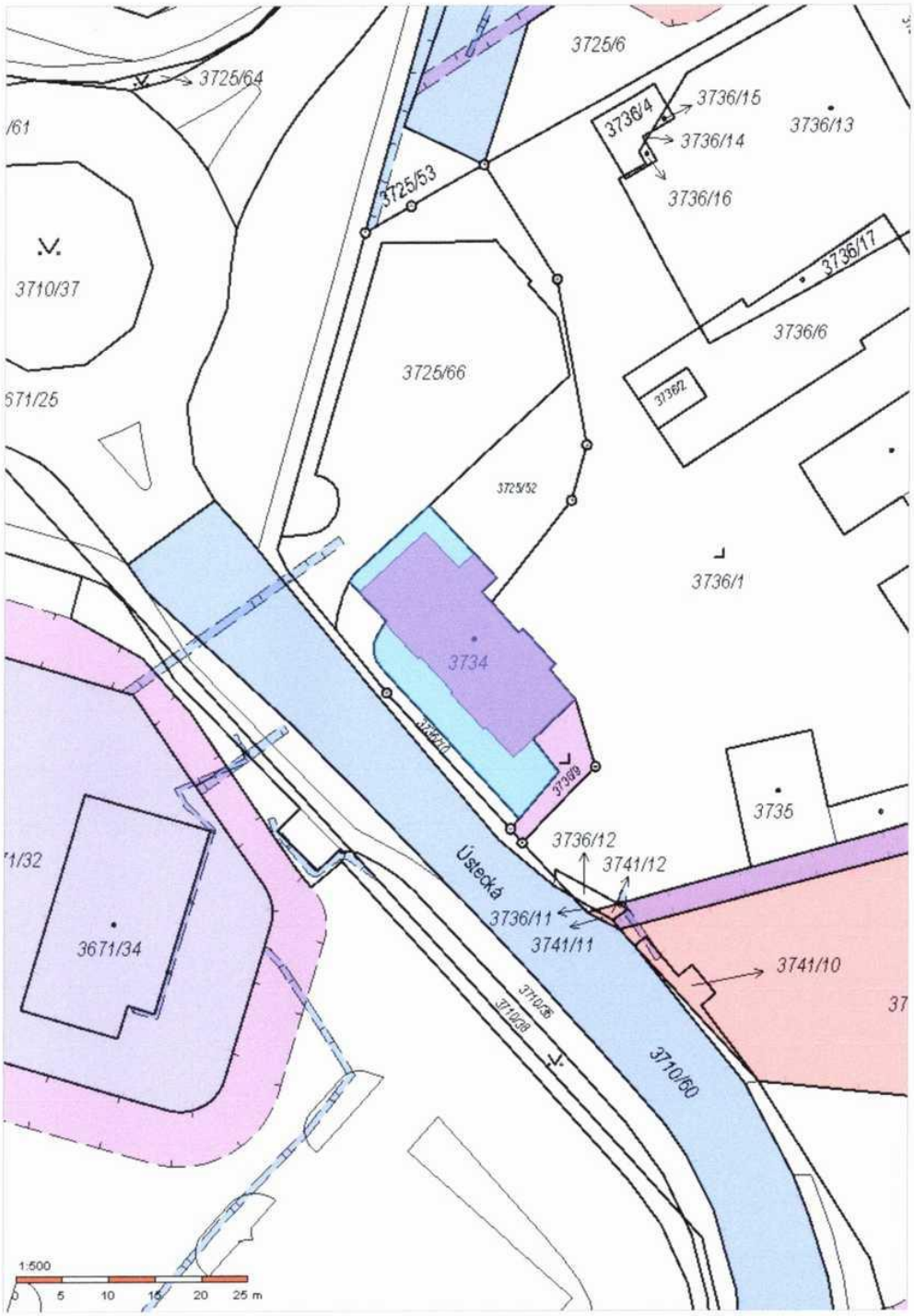
sklep

sklep

sklep

přípravna v 1. PP

sklad 1. PP


3725/64
3725/6
3736/15
3736/4
3736/14
3736/13
3736/16
3725/53
3710/37
3736/17
3736/6
3725/66
3736/2
3725/32
3736/1
3734
3735
3736/12
3741/12
Ústecká
3736/11
3741/11
3741/10
3671/34
3710/60
1:500
0 5 10 15 20 25 m

+8,260
+3,910
2.N.P.
±0,000
1.N.P.
-0,680
PŘÍSTAVBA
PŮVODNÍ OBJEKT
+8,260
+4,500
±0,000
-0,680

LEGENDA OBJEKTU :

1 stávající č.p. 146/20
2 nová přístavba
3 odlučovač tuků OTP-2
4 gravitační sorpční odlučovač oleju GSOL-2/10
5 typová uliční vpusť
6 odvodňovací štěrbinový žlab vč. vpusti a čelního dílce

RŠ revizní šachta
Š1, Š2 nová kanalizační šachta
ŠD nová šachta dešťové kanalizace

Stávající zpevněná asfaltová plocha
Parkovací místa
měkký terén – zeleň
betonový silniční obrubník
nabetonování stáv. podezdívky (cca 100 mm)

LEGENDA INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ :

Sítě stávající :

vodovodní řad LTH 200 vč. přípojky LT 60
vodovod (dle sdělení SčVK Děčín je provádějícími nefunkční –
- nutno před zahájením prací prověřit !)
plynovod STL DN 300
NTL přípojka plynu DN 40
veřejné osvětlení
sběrač splaškové kanalizace DN 1000
vedení Telecomu
dešťová kanalizace

Sítě nové :

vnější domovní NTL plynovod DN 40
splašková kanalizace PVC DN 125, 150
větev tlakové kanalizace PVC DN 100
dešťová kanalizace PVC DN 125, 150, 200
kabelová el. přípojka NN 1xAYKY 4x25 mm²

POZNÁMKA :
PŘED ZAHÁJENÍM ZEMNÍCH PRACÍ ZAJISTÍ INVESTOR VYTYČENÍ VŠECH PODZEMNÍCH VEDENÍ !

ZASTAVĚNÁ PLOCHA PŘÍSTAVBY „2" JE 113,1 M²
ZASTAVĚNÁ PLOCHA VENKOVNÍCH SCHODIŠŤ JE 26,7 M²

Rozšíření a úprava komunikace v místě vjezdu není součástí této PD !

Tato dokumentace je potvrzena pro provedení stavby
Dne: 1 9 -09- 2002
vydání stavební povolení
Městský úřad v Děčíně, stavební úřad

[redacted]

Vedoucí projektant: J. Koutková [redacted]	ČPK		
Zodp. projektant: I. Nováčková			
Vypracoval:			
Stavebník: Miroslav Solař, Klíšská 103, Ústí n/L; Pavel Štěrba, Dlouhá 115, Děčín 31	Obec: Děčín		
Akce: **Přístavba objektu č.p. 146/20** Ústecká ul. Děčín V	Okres: Děčín		
	Formát: A4	Datum: 01/02	
	Arch. č.: 4591/2	Stupeň: PS	
Výkres: **Zastavovací situace**	Měřítko: 1:250	Č. výkresu: 2	

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započetím výkonu.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedené Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, zvl. specializace oceňování nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod poř. č. 026/2024 znaleckého deníku.

V Ústí nad Labem, dne 1.4.2024

Ing. Miroslav Filégr

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.4.