

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 044503/2026

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny souboru nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 6257/11 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou občanské vybavenosti č.p. 1281, který je součástí pozemku v Topolové ulici v části obce Most na LV 3752 pro katastrální území Most II a obec Most vedených u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61, 181 00 Praha 8 - Čimice

Číslo jednací: 013/2026-ND

TRŽNÍ HODNOTA

23 600 000 Kč

Počet stran: 36 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 27.4.2026

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 31.5.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny souboru nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 6257/11 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou občanské vybavenosti č.p. 1281, který je součástí pozemku v Topolové ulici v části obce Most na LV 3752 pro katastrální území Most II a obec Most vedených u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podkladu pro nucenou dražbu.

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

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.4.2026 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a zástupce vlastníka paní Dany Aubry.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.severoceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – Eurodražby.cz a.s. pod č.j. 013/2026-ND ze dne 20.3.2026
- Výpis z katastru nemovitostí – vyhotovený dálkovým přístupem - viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 27.4.2026 za účasti zástupce znalecké kanceláře a spoluvlastníka paní Dany Aubry, která umožnila provést prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních směrových a výškových mír bytů a fotodokumentace. Z technických důvodů nebylo možno provést prohlídku všech prostor objektu.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a obdobných provozních objektů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.severoceskersreality.cz, apod.
- Vlastní databáze - obdobných nemovitostí realizovaných v místě a čase
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Konzultace - na Katastrálním úřadě v Českých Budějovicích ve věci zjištění skutečných výší kupních cen obdobných nemovitých věcí v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel 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., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb. o provedení některých ustanovení zákona

č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Ústecký, okres Most, obec Most, k.ú. Most II
Adresa nemovité věci: Topolová 1281, 434 01 Most

Vlastnické a evidenční údaje

SJ Aubry Cyril Noël Bernard a Aubry Dana, č. p. 15, 431 11 Pesvice, LV: 3752, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Objednatelem nebyla předložena žádná projektová dokumentace.

Místopis

Statutární a bývalé okresní město Most se nachází v Ústeckém kraji s počtem obyvatel cca 65 500. Původně významné obchodní centrum bylo ve 20. století téměř celé zničeno kvůli těžbě uhlí a nahrazeno moderním městem. Dnes láká návštěvníky kostel Nanebevzetí Panny Marie, který byl v roce 1975 přesunut na nové místo, a zřícenina hradu Hněvín, tyčícího se nad městem. V okolí se nachází Ervěnický železniční koridor a město je dobře dopravně dostupné. Navzdory drastické proměně si Most uchovává svůj význam jako druhé největší město Ústeckého kraje. Ve městě je potřebná infrastruktura a občanská vybavenost.

Oceňované nemovitosti se nachází v městské části Most v ulici Topolová, v převážně sídlištní zástavbě vzniklé koncem 70 let minulého století. Přístup k nemovitostem je pro pěší z ulice Topolové, pro dopravu z ulice Javorová z pozemků p.č. 6254/1, 6254/4, 6254/10, 6254/23 a p.č. 6257/28 ve vlastnictví: Statutárního města Most, Radniční 1/2, 43401 Most. Předmětná lokalita Zahradní je zastavená z větší části bytovými panelovými domy s veškerou občanskou vybaveností, nachází se v jihovýchodní části Statutárního města Most. Na danou lokalitu navazuje na jižní straně „druhé městské centrum“ s obchody, restauracemi a další občanskou vybaveností včetně městského Aquaparku, na severní straně centrální městský park Šibeník a na východním okraji města rekreační areál s vodní nádrží Benedikt. Objekt občanské vybavenosti je napojen na veřejné sítě – voda, kanalizace, elektro, plyn a telefonní síť. Pro daný víceúčelové využití, se jedná o velmi dobrou polohu s dobrou dopravní obslužností. Lokalita je územním plánem obce určena k převažující funkci občanské vybavenosti, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území dle údajů ČAP a dle údajů povodňové mapy ČR. Nikdy nebyly povodní či záplavou zasaženy.

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 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: širší centrum - smíšená zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

6257/10 Statutární město Most, Radniční 1/2, 43401 Most
6257/1 Statutární město Most, Radniční 1/2, 43401 Most
6257/4 Statutární město Most, Radniční 1/2, 43401 Most
6257/23 Statutární město Most, Radniční 1/2, 43401 Most
6257/28 " HANI s.r.o. " v likvidaci, Topolová 1281, 43401 Most

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný soubor tvoří objekt občanské vybavenosti č.p. 1281 na pozemku parcela č. 6257/11 - zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Most II a v části obce Most. Příjezd k objektu je možný po zpevněné asfaltové komunikaci ve vlastnictví Statutárního města Most. Objekt je napojen na všechny inženýrské sítě vč. zemního plynu. V katastru nemovitostí je objekt č.p. 1281 zapsán jako objekt občanské vybavenosti, což je v evidentním souladu se skutečným využitím

Objekt č.p. 1281 je samostatně stojící stavba s osazením do terénního zářezu s jedním nadzemním podlažím, kdy přízemí je vyhodnoceno jako podlaží podzemní (1.PP) z důvodu provedení zářezu do terénu a je přístupné z úrovně ulice Topolové a 1.NP je přístupné z úrovně ulice Javorové. Druhý suterén (2.PP) je přístupný z vnitřního prostoru budov. Nosnou konstrukci budovy tvoří monolitický železobetonový skelet s nosnými sloupy v modulu 6,00 * 6,00 m, průvlaky a stropními deskami, se založením na základových patkách a pasech. Střeška je plochá.

Budova má vnitřní instalace elektrického proudu o napětí 380/220 V, vody vč. teplé, kanalizace, zemního plynu (v části budovy), sdělovacích vedení, topení je ústřední teplovodní převážně, původní dálkový zdroj tepla byl odpojen, se zdrojem tepla z části v plynovém kotlí, v systému jsou zapojeny i konvektory klimatizačních jednotek jako alternativní způsob vytápění, příprava teplé vody je v plynových kotlích ústředního topení a elektrických průtokových ohřivačích, sociální zařízení jsou vybavena běžnými zařízovacími předměty, vnitřní prostory jsou odvětrávány vzduchotechnikou, v budově je instalováno elektronické zabezpečovací zařízení s kamerovým systémem.

Stáří objektu je pravděpodobně ze 70. let minulého století. V průběhu životnosti došlo k určitým úpravám vnitřních prostor souvisejícím se změnami využití, např. :

2011 - byla obnovena střešní krytina

2012 - byla obnovena část elektroinstalace v souvislosti s rozdělením měřících míst podle provozoven

2014 až 2016 - byly rekonstruovány interiéry provozovny diskotéky, dále byly modernizovány prostory v 1.PP – kanceláře s přísl., dále byly obnoveny interiéry pivnice, herny a skladu.

2014 - byly obnoveny výlohy provozovny pivnice

2015 - byla obnovena část nátěru fasády

2018 - byl obnoven rozvod ústředního topení v prostoru pivnice včetně kotle a radiátoru.

Technický stav objektu je zanedbaný, v posledních letech není prováděna běžná údržba, žádné výraznější poruchy či statické anomálie nebyly při místním šetření zjištěny. Negativem je nevyužívání převážné části objektu.

Ocenění je provedeno podle skutečností zjištěných v den zaměření a prohlídky nemovitostí tj. účelu užívání, použité konstrukce, způsobu provedení a předpokládané životnosti s tím, že stav objektu č.p. 1281 je znalcem zohledněn ke dni místního šetření tj. 27.4.2026. Stav konstrukcí zakrytých a stáří nemovitostí jsou odhadnuty znalcem a převzaty z předaných písemných podkladů, případně doplněny vlastním odborným odhadem znalce.

Celková charakteristika objektu občanské vybavenosti č.p. 1281 :

Zastavěná plocha celkem (přízemí): 1494 m²

Obestavěný prostor : 13 115 m³

Plocha pozemku : 1577 m²

Užitná plocha celkem : 2430 m²

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: nejsou

- | | |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
|----|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- | | |
|-----|--|
| ANO | Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí) |
| ANO | Zástavní právo |

Ostatní rizika:

- | | |
|-----|--|
| ANO | Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek |
|-----|--|

Komentář:

Dle informace spoluvlastníka paní Audry je část objektu pronajata na základě nájemní smlouvy. Jedná se o pronájem prodejny smíšeného zboží v části 1.PP objektu. Znalci nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy. Ostatní prostory jsou převážně volné a bez nájemníků.

3.4. Obsah části 4.2 ocenění

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Objekt občanské vybavenosti č.p. 1281

2. Hodnota pozemků

- 2.1. Pozemek parcela č. 6257/11

3. Porovnávací hodnota

- 3.1. Objekt občanské vybavenosti č.p. 1281

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Objekt občanské vybavenosti č.p. 1281

Věcná hodnota dle THU

Oceňovaný objekt občanské vybavenosti č.p. 1281 je samostatně stojící stavba s osazením do terénního zářezu s jedním nadzemním podlažím, kdy přízemí je vyhodnoceno jako podlaží podzemní (1.PP) z důvodu provedeného zářezu do terénu a je přístupné z úrovně ulice Topolové a 1.NP je přístupné z úrovně ulice Javorové. Druhý suterén (2.PP) je přístupný z vnitřního prostoru budov. Nosnou konstrukci budovy tvoří monolitický železobetonový skelet s nosnými sloupy v modulu 6,00 * 6,00 m, průvlaky a stropními deskami, se založením na základových patkách a pasech. Střecha je plochá. Objekt je napojen na všechny inženýrské sítě vč. zemního plynu. V katastru nemovitostí je objekt č.p. 1281 zapsán jako objekt občanské vybavenosti, což je v evidentním souladu se skutečným využitím

Ve 2.PP jsou převážně volné skladové prostory

V 1.PP jsou skladové prostory, prodejna smíšeného zboží, bar, kanceláře, průjezd a příslušná příslušenství tj. sociální zázemí

V 1.NP jsou prostory pivnice, bývalá diskotéka, sklady a příslušná sociální zařízení, ochoz

Základy : betonové pasy s izolací

Nosná konstrukce : ŽB monolitická konstrukce s cihelnými vyzdívkami

Strop : ŽB panely

Vnější povrchy obvodových stěn : převážně břizolitová omítka

Schodiště : železobetonové s běžným povrchem

Střecha : plochá

Střešní krytina : povlaková z PVC či natavované asfaltové pásy

Oplechování : kompletní z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : proveden

Popis vybavení

Vnitřní úprava stěn : vápenná omítka štuková

Obklady : keramické běžné

Podlaha a dlažby : dlažba keramická, cementový potěr či plovoucí

Okna : plastová a kovová zdvojená

Dveře : kovové a hladké

El. instalace : světelná i motorová 220 V/380 V, pojistné automaty

Vytápění : etážové s plynovými kotli a ústřední s dálkovým zdrojem (odpojeno)

Rozvod vody : studené i teplé v plastu

Rozvod plynu : proveden

Zdroj teplé vody : EI bojlerů a plynový ohřev z kombi kotlů

Sociální zařízení : umyvadla, sprchové kouty, WC a pisoáry

Výtah : nákladní

Kuchyně : nevyskytuje se

Ostatní : anténní rozvody, telefon, odvětrání, EZS, EPS, mříže, klimatizační jednotka

Technický stav objektu je zanedbaný, běžná údržba není v posledních letech prováděna vůbec, velká část objektu není využívána a je prázdná. Opotřebení stavby je stanovena odborným odhadem.

Poznámka :

Při místním šetření nebyly zpřístupněny všechny prostory objektu a ani nebyla předložena žádná stávající projektová dokumentace. Z tohoto důvodu, pro objektivnější posouzení, byly pro ocenění použity zjištěné rozměry a výměry stavby z odhadu zpracovaného pro potřebu ručení úvěru u České spořitelny a.s. z roku 2022, který byl zaslán spoluvlastníkem paní Danou Aubry a výměry byly prověřeny v rámci provedeného místního šetření.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
2.PP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklady s příslušenstvím	233,00 m ²	1,00	233,00 m ²
			233,00 m²
1.PP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
prodejna s příslušenstvím	439,37 m ²	1,00	439,37 m ²
sklady s příslušenstvím	331,07 m ²	1,00	331,07 m ²
bar s příslušenstvím	91,89 m ²	1,00	91,89 m ²
průjezd s rampou	335,61 m ²	0,00	0,00 m ²
kanceláře s příslušenstvím	147,41 m ²	1,00	147,41 m ²
			1 009,74 m²
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
pivnice s příslušenstvím	174,63 m ²	1,00	174,63 m ²
bývalá diskotéka s příslušenstvím	731,74 m ²	1,00	731,74 m ²
volné prostory	246,19 m ²	1,00	246,19 m ²
ochoz	69,30 m ²	0,50	34,65 m ²
			1 187,21 m²
			2 429,95 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
2.PP	24,40 * 12,40 - 5,40 * 6,10 =	269,62 3,40 m
1.PP	37,00 * 36,65 + 10,00 * 13,83 =	1 494,353,60 m
1.NP	41,00 * 39,60 =	1 623,603,80 m
		3 387,57 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	2.PP	$(24,40 * 12,40 - 5,40 * 6,10) * (3,40) =$	916,71
PP	1.PP	$(37,00 * 36,65 + 10,00 * 13,83) * (3,60) =$	5 379,66
NP	1.NP a zastřešení	$(41,00 * 39,60) * (3,80 + 0,40) =$	6 819,12

Obestavěný prostor - celkem: **13 115,49 m³**

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
2. Svislé konstrukce	železobetonové monolitické s cihelnými vyzdívkami
3. Stropy	železobetonové montované
4. Krov, střecha	střecha plochá
5. Krytiny střech	povlaková PVC fólie nebo asfaltové natavované
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitová omítka probarvená
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady
10. Schody	železobetonové s běžným povrchem
11. Dveře	hladké, kovové plné i prosklené
12. Vrata	kovová
13. Okna	plastová, kovová zdvojená
14. Povrchy podlah	keramické dlažby, betonová, plovoucí
15. Vytápění	etážové s radiátory a s plynovými kotli
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	studená a teplá v plastu
19. Vnitřní kanalizace	provedena
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	EI bojlerů a plynový kombi kotel
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadla, sprchové kouty, WC, pisoáry
24. Výtahy	nákladní
25. Ostatní	odvětrání, anténa, EZS, EPS, mříže, klimatizační jednotka
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	8 000 Kč/m ³
Množství	13 115,49 m ³
Reprodukční cena	104 923 920 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,30	6 610 207	6 725 623	6,40
2. Svislé konstrukce	15,00	15 738 588	16 021 883	15,25
3. Stropy	8,20	8 603 761	8 761 147	8,34
4. Krov, střecha	6,10	6 400 359	6 515 775	6,20

5. Krytiny střech	2,70	2 832 946	2 874 915	2,74
6. Klempířské konstrukce	0,60	629 544	640 036	0,61
7. Úprava vnitřních povrchů	7,10	7 449 598	7 585 999	7,23
8. Úprava vnějších povrchů	3,20	3 357 565	3 420 520	3,26
9. Vnitřní obklady keramické	3,10	3 252 642	3 315 596	3,16
10. Schody	2,80	2 937 870	2 990 332	2,85
11. Dveře	3,80	3 987 109	4 060 556	3,87
12. Vrata	0,00	0	55 000	0,05
13. Okna	5,90	6 190 511	6 305 928	6,01
14. Povrchy podlah	3,30	3 462 489	3 525 444	3,36
15. Vytápění	4,90	5 141 272	5 235 704	4,99
16. Elektroinstalace	5,80	6 085 587	6 201 004	5,91
17. Bleskosvod	0,30	314 772	325 264	0,31
18. Vnitřní vodovod	3,30	3 462 489	3 525 444	3,36
19. Vnitřní kanalizace	3,20	3 357 565	3 420 520	3,26
20. Vnitřní plynovod	0,30	314 772	325 264	0,31
21. Ohřev teplé vody	2,20	2 308 326	2 350 296	2,24
22. Vybavení kuchyní	1,80	1 888 631	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	4,30	4 511 729	4 595 668	4,38
24. Výtahy	1,40	1 468 935	1 500 412	1,43
25. Ostatní	4,40	4 616 652	4 700 592	4,48
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			104 978 920 Kč	
Množství			13 115,49 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			8 004 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	1 624
Užitná plocha (UP)	[m ²]	2 430
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	13 115,49
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	8 004
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	8 004
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	104 976 382
Stáří	roků	50
Opotřebení	%	45,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	57 737 010

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek parcela č. 6257/11

Parcela č. 6257/11 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1577 m² je na části své výměry zastavěna stavbou provozního objektu občanské vybavenosti č.p. 1281. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě vč. zemního plynu. Příjezd je možný přímo z místní zpevněné asfaltové komunikace ve vlastnictví Statutárního města Most. Parcela je rovinatá s terénním zářezem a leží mimo reálnou zátopovou oblast.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek v místě a okolí. Jedná se o cenu samostatných pozemků bez staveb. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě zastavěné části obce Most nedá přesně stanovit, jelikož se obdobné pozemky neprodávají a posledním obdobím ani neprodaly. Území je stabilizováno, výstavba v místě není prakticky možná především z důvodu chybějících volných pozemků k výstavbě. Je možno pouze cenu odhadnout s ohledem na atraktivitu místa v rozmezí 2 700 - 3 200,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných objektů v lokalitě není v současné době žádná.

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem ve střední úrovni uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků v místě s možností napojení na inženýrské sítě a z důvodu bezproblémového příjezdu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	6257/11	1 577	3 000,00		4 731 000
Celková výměra pozemků		1 577	Hodnota pozemků celkem		4 731 000

3. Porovnávací hodnota

3.1. Objekt občanské vybavenosti č.p. 1281

Oceňovaná nemovitá věc

Úkolem znalce je provést ocenění obvyklou cenou. Ta je definována v zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neproňávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu 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 porovnaním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít, pouze obecné zásady pro porovnání. Pro porovnání je potřeba použít minimálně 3 obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění.

Jak již bylo výše uvedeno, obvyklou cenu nelze zjistit, spočítat či stanovit, ale lze ji odhadnout na základě analýzy trhu a nijak jinak. Existuje pouze u zboží či služeb, se kterými se běžně obchoduje. Je to

cena běžná, opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Proto ji analýzou trhu můžeme v běžných situacích odhadnout s velkou přesností nebo s menším rozptylem od průměrných hodnot.

Znalec provedl analýzu trhu a na jejím základě je možno konstatovat, že s obdobnými nemovitostmi, obdobných výměr s obdobným využitím je v místě minimálně obchodováno, k dispozici ani není potřebný počet realizovaných vzorků pro porovnání. Z tohoto důvodu byly vybrány i vzorky, objektů občanské vybavenosti, které dosud nebyly prodány, ale které jsou nabízeny na volném realitním trhu k prodeji a to v širší lokalitě obdobných sídel. Jelikož se obvyklá cena dá stanovit pouze porovnáním s uskutečněnými (realizovanými) prodeji stejných či obdobných nemovitostí, které však nebyly v dostatečném počtu uskutečněny, nelze dle ustanovení zákona obvyklou cenu stanovit. Dle výše uvedeného je možno provést odhad tržní hodnoty. Znalec tudíž, na základě výše provedeného rozboru situace na realitním trhu v místě a čase provedl pro potřebu zodpovězení znaleckého úkolu odhad tržní hodnoty s použitím atributů pro stanovení ceny obvyklé z dostupných informací a dle zkušeností znalce z prodejů funkčních celků obdobných nemovitostí v lokalitě města Most a širším okolí.

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Znalec provedl výběr srovnávacích objektů z lokality a okolí ve srovnatelném časovém období jednak ze své databáze a jednak z nabídky realitních kanceláří uveřejněných ke dni odhadu na internetu na serveru www.sreality.cz, www.severoceskereality.cz či www.realitymix.cz. Uvedené popisy srovnávacích areálů jsou doslovně převzaty přímo ze zveřejněných inzerátů či z popisu areálů z archivu znalce.

Odhad tržní hodnoty se zjistí tzv. indexovou metodou porovnáním srovnávacího a oceňovaného areálu na základě indexů (koeficientů), které se mezi sebou pronásobí a výsledným indexem se násobí cena srovnávacího celku. Ocenění předmětných nemovitých věcí bude provedeno dle obvyklé a běžně používané metody, a to na bázi porovnání. Pro porovnání nemovitých věcí bylo použito tří srovnávacích nemovitých věcí, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňovaným nemovitým věcem. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého znalec vychází při stanovení hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy objektu. Srovnávací vzorky jsou umístěny v širší lokalitě oceňované nemovitosti. Provedené porovnání dává cenový rámec, v jakém je možno dovodit předpokládanou tržní cenu.

Užitná plocha:	2 429,95 m ²
Obestavěný prostor:	13 115,49 m ³
Zastavěná plocha:	1 623,60 m ²
Výměra pozemku:	1 577,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:


Jako porovnávací (srovnávací) objekty byly vybrány stavby pro ubytování charakteru penzionu nebo hotelu a porovnání je provedeno jako celek s přepočtem na jednotkou cenu podlahové plochy. Použité koeficienty pro zohlednění kvalitativních odlišností oceňovaného a srovnávacích objektů použité v porovnání :

- K1 - Redukce pramene ceny - zohledňuje druh vstupní ceny např. nabídková, rezervační či realizovaná
- K2 - Velikosti objektu - zohledňuje velikost podlahové plochy objektů
- K3 - Poloha - zohledňuje umístění objektů
- K4 - Provedení a vybavení - zohledňuje provedení stavby či zabudované vybavení stavby
- K5 - Celkový stav - zohledňuje technický stav (např. novostavba, rekonstrukce, k rekonstrukci)
- K6 - Vliv pozemku - zohledňuje velikost, polohu a další vlastnosti pozemků


K7 - Úvaha zpracovatele ocenění - názor znalce, který zohledňuje rozdílnost charakteristiky nad rámec výše uvedených koeficientů

Jednotlivé hodnoty koeficientů jsou stanoveny znalcem na základě odborného odhadu na základě zjištěných skutečností.

Srovnatelné nemovité věci:

1. Komerční objekt v Mostě				
Lokalita:	část města Most, Sídliště			
Popis:	Prodej celého komerčního objektu v Mostě - vhodný jak pro kancelářské využití, tak pro různé služby či prodej o celkové ploše 561 m ² včetně teras. Čistá plocha je 480 m ² . Prostory jsou po bývalém salónu (kadeřnictví, masáže, pedikúra), dále po pobočce Allianz a po bývalé herně. Prostory po kadeřnictví jsou vybaveny, ostatní prostory jsou možné k nastěhování. Výhodná poloha blízko centra města. V docházkové vzdálenosti od městského divadla, od nákupního centra města, nedaleko zastávek MHD, ČD. Užitná plocha dle odhadu znalce, dle inzerátu a dle metodiky ČBA : 480 m ²			
Pozemek:	500,00 m ²			
Užitná plocha:	480,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena		0,80		
K2 Velikosti objektu - menší		0,75		
K3 Poloha - srovnatelná		1,00		
K4 Provedení a vybavení - lepší		0,90		
K5 Celkový stav - lepší		0,90		
K6 Vliv pozemku - menší výměra		1,15		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
				
			Zdroj: www.sreality.cz	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 27.4.2026	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
10 000 000	480,00	20 833	0,56	11 666

2. Komerční objekt v Ústí nad Labem				
Lokalita:	část města Ústí nad Labem - Všebořice, Podhoří			
Popis:	Komerční objekt s parkovací plochou pro 50 vozů. Objekt, kolaudovaný v r. 2006 je rozdělen na dvě obchodní jednotky. První prodejna OKAY Elektro 1182 m ² , druhá prodejna Hafani 423 m ² . Zázemí pro zaměstnance 63 m ² je společné, stejně tak i prostor pro příjem zboží 47 m ² s roletovými vraty v zadní části budovy. Budova je vybavena EPS, alarmem, datovými rozvody a přípojkou na vysokorychlostní internet. Topení v budově je zajištěno pro každou jednotku samostatně, plynovým kotlem. Velkou předností tohoto obchodního prostoru je jeho centrální poloha v obchodní zóně Všebořice. V blízkosti je Baumax, Tamda, několik autoservisů a dalších velkoobchodů. Nejdůležitější je blízké napojení na dálnici D8 ve směru na Prahu, Teplice nebo do Německa, kde se napojuje na A17 do Drážďan. Užitná plocha dle odhadu znalce, dle inzerátu a dle metodiky ČBA : 1715 m ²			

Pozemek:	3 017,00 m ²			
Užitná plocha:	1 715,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena			0,80	
K2 Velikosti objektu - menší			0,90	
K3 Poloha - lepší			0,85	
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné			1,00	
K5 Celkový stav - lepší			0,90	
K6 Vliv pozemku - větší výměra			0,80	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
				Zdroj: www.sreality.cz
				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 27.4.2026	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
44 000 000	1 715,00	25 656	0,44	11 289

3. Komerční objekt v Ústí nad Labem

Lokalita: část města Ústí nad Labem - Neštěmice, Seifertova

Popis: Komerční budova čp. 567 v Neštěmicích v Ústí nad Labem, která se nachází na pozemku parc. č. 65/85 v katastrálním území Neštěmice. Objekt je řadovou vnitřní stavbou, vedenou v katastru nemovitostí jako občanská vybavenost. Rok výstavby: 1. polovina 80. let, součást komplexu obchodního domu KVĚT. Aktuální využití: herna, hospoda se sázkovou kanceláří, pošta, truhlárna, AlzaBox, billboard, sklad CDMD (hračky), zmrzlinový stánek, skladovací prostory v suterénu. Prostory diskotéky (Club Vegas): momentálně bez využití.

Počet podlaží: 1 podzemní (suterén) + 2 nadzemní

Celková podlahová plocha: cca 2 000 m²

Obestavěný prostor: cca 6 000 m³

Budova je aktuálně pronajata stabilním nájemcům s měsíčním výnosem 127 000 Kč (herna, hospoda, pošta, truhlárna, AlzaBox, billboard, sklad CDMD – hračky). Prostory diskotéky (Club Vegas) jsou v současnosti nevyužité, což nabízí další potenciál pro zvýšení výnosu. Hospoda byla v červnu 2025 kompletně zrekonstruována a modernizována s investicí 1,5 mil. Kč. Nově funguje ve spolupráci se značkou Staropramen. Budova nabízí široké možnosti dalšího využití a představuje atraktivní investiční příležitost. Podrobné informace o nájemních smlouvách a výnosech Vám rádi sdělíme na vyžádání.

Užitná plocha dle odhadu znalce, dle inzerátu a dle metodiky ČBA : 2000 m²

Pozemek: 780,00 m²
Užitná plocha: 2 000,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,15



Zdroj: www.sreality.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Cena [Kč] k 27.4.2026	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
17 800 000	2 000,00	8 900	0,84	7 476

4.	Komerční objekt v Ústí nad Labem			
Lokalita:	část města Ústí nad Labem - Centrum, ul. SNP			
Popis:	Komerční objekt s velkou legendární restaurací Panorama na sídlišti Skřivánek. Objekt usazený do středu sídliště v blízkém centru města. Objekt občanské vybavenosti má v prvním nadzemním podlaží pět komerčních prostor, které jsou dlouhodobě pronajaty. V zadní části budovy, z rampy, jsou pronajaty tři prostory, vše dlouhodobě s platicími nájemníky. Restaurace pojme cca 90 míst k sezení + salonek. K dispozici velká částečně vybavená kuchyně. Prostor je kompletně vybaven nábytkem židle a stoly. Dále velký prostor denní bar se sázkovou kanceláří. Pronajatý dlouhodobě. Nabízí se možnost vývařovny v opravdu velké kuchyni s možností rozvozu. Za objektem je rampa na příjem zboží. V prostoru se nachází podium, hrály zde kapely. Zastavěná plocha : 893 m ² Užitná plocha dle odhadu znalce, dle velikosti zastavěné plochy a dle metodiky ČBA : 2x 0,90 * 893 m ² = 1607 m ²			
Pozemek:	1 457,00 m ²			
Užitná plocha:	1 607,00 m ²			
Zastavěná plocha:	893,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena				0,80
K2 Velikosti objektu - menší				0,90
K3 Poloha - lepší				0,90
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné				1,00
K5 Celkový stav - lepší				0,90
K6 Vliv pozemku - srovnatelný				1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění				1,00
Cena [Kč] k 27.4.2026	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
23 500 000	1 607,00	14 624	0,58	8 482



Zdroj: www.sreality.cz

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena	
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC		
1. Komerční objekt v Mostě	10 000 000,-	480	20 833,-	0,80	0,75	1,00	0,90	0,90	1,15	1,00	0,56	11 666,-
2. Komerční objekt v Ústí nad Labem	44 000 000,-	1 715	25 656,-	0,80	0,90	0,85	1,00	0,90	0,80	1,00	0,44	11 289,-
3. Komerční objekt v Ústí nad Labem	17 800 000,-	2 000	8 900,-	0,85	0,95	0,90	1,00	1,00	1,15	1,00	0,84	7 476,-
4. Komerční objekt v Ústí nad Labem	23 500 000,-	1 607	14 624,-	0,80	0,90	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	0,58	8 482,-

Minimální jednotková porovnávací cena	7 476 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	9 728 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	11 666 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	9 728 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	2 429,95 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	23 638 554 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Objekt občanské vybavenosti č.p. 1281 57 737 010,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek parcela č. 6257/11 4 731 000,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Objekt občanské vybavenosti č.p. 1281 23 638 554,- Kč

Porovnávací hodnota	23 638 554 Kč
Věcná hodnota	62 468 010 Kč
z toho hodnota pozemku	4 731 000 Kč

Tržní hodnota

23 600 000 Kč

slovy: Dvacet tři milionů šest set tisíc Kč

Silné stránky

- + dobrá poloha s docházkovou vzdáleností do centra města
- + v místě potřebná občanská vybavenost
- + mimo záplavové území

Slabé stránky

- větší část objektu není využívána
- v posledních letech neprováděná běžná údržba
- horší prodejnost obdobných objektů

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z prodejních i nabídkových cen obdobných provozních a komerčních objektů v obci Most či obdobných sídel v regionu. Objekt občanské vybavenosti č.p. 1281 je v docházkové vzdálenosti od centra města s možností parkování v místě.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných

nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 6257/11 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou občanské vybavenosti č.p. 1281, který je součástí pozemku v Topolové ulici v části obce Most na LV 3752 pro katastrální území Most II a obec Most vedených u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most byla odhadnuta ve výši 23.600.000,- Kč.

Tržní hodnota

23 600 000 Kč

slovy: Dvacet tři milionů šest set tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost závěru je především skutečnost, že nebylo možno pro porovnání použít stejných nemovitostí, ale pouze obdobných s vícero odlišnými znaky, navíc i s nabídkovými cenami. Jiné blíže specifikované nemovitosti nebylo možno pro porovnání v lokalitě a okolí vyhledat. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 5 až 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z internetového katastru nemovitostí pro LV č. 3752 ze dne 11.3.2026.	2
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 31.5.2026 .	1

Ortofotomapa	1
Fotodokumentace ze dne 27.4.2026	9
Povodňová mapa	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
Ing. Michal Sirový, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) : Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 044503/2026.

V Českých Budějovicích 31.5.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.11.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 044503/2026

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z internetového katastru nemovitostí pro LV č. 3752 ze dne 11.3.2026.	2
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 31.5.2026 .	1
Ortofotomapa	1
Fotodokumentace ze dne 27.4.2026	9
Povodňová mapa	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2026 21:55:02

Okres: CZ0425 Most

Obec: 567027 Most

Kat.území: 699594 Most II

List vlastnictví: 3752

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

SJ Aubry Cyril Noël Bernard a Aubry Dana, č.p. 15, 43111 Pesvice

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
6257/11	1577	zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: **Most, č.p. 1281, obč.vyb.**
Stavba stojí na pozemku p.č.: 6257/11

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění:

- dluhu na splacení jistiny úvěru do výše 25.000.000,- Kč s příslušenstvím
- veškerých dalších dluhů na zaplacení veškerých cen, smluvních pokut a náhrad škod a dále dluhy na vydání bezdůvodného obohacení do celkové výše 50.000.000,-Kč s příslušenstvím, vzniklých do 31.12.2043

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 6257/11

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení MSE-ZN/0583099179 ze dne 04.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2019 13:30:57. Zápis proveden dne 29.01.2019; uloženo na prac. Most

V-65/2019-508

Pořadí k 04.01.2019 13:30

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení MSE-ZN/0583099179 ze dne 04.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2019 13:30:57. Zápis proveden dne 29.01.2019; uloženo na prac. Most

V-65/2019-508

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení MSE-ZN/0583099179 ze dne 04.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2019 13:30:57. Zápis proveden dne 29.01.2019; uloženo na prac. Most

V-65/2019-508

o **Zákaz zcizení**

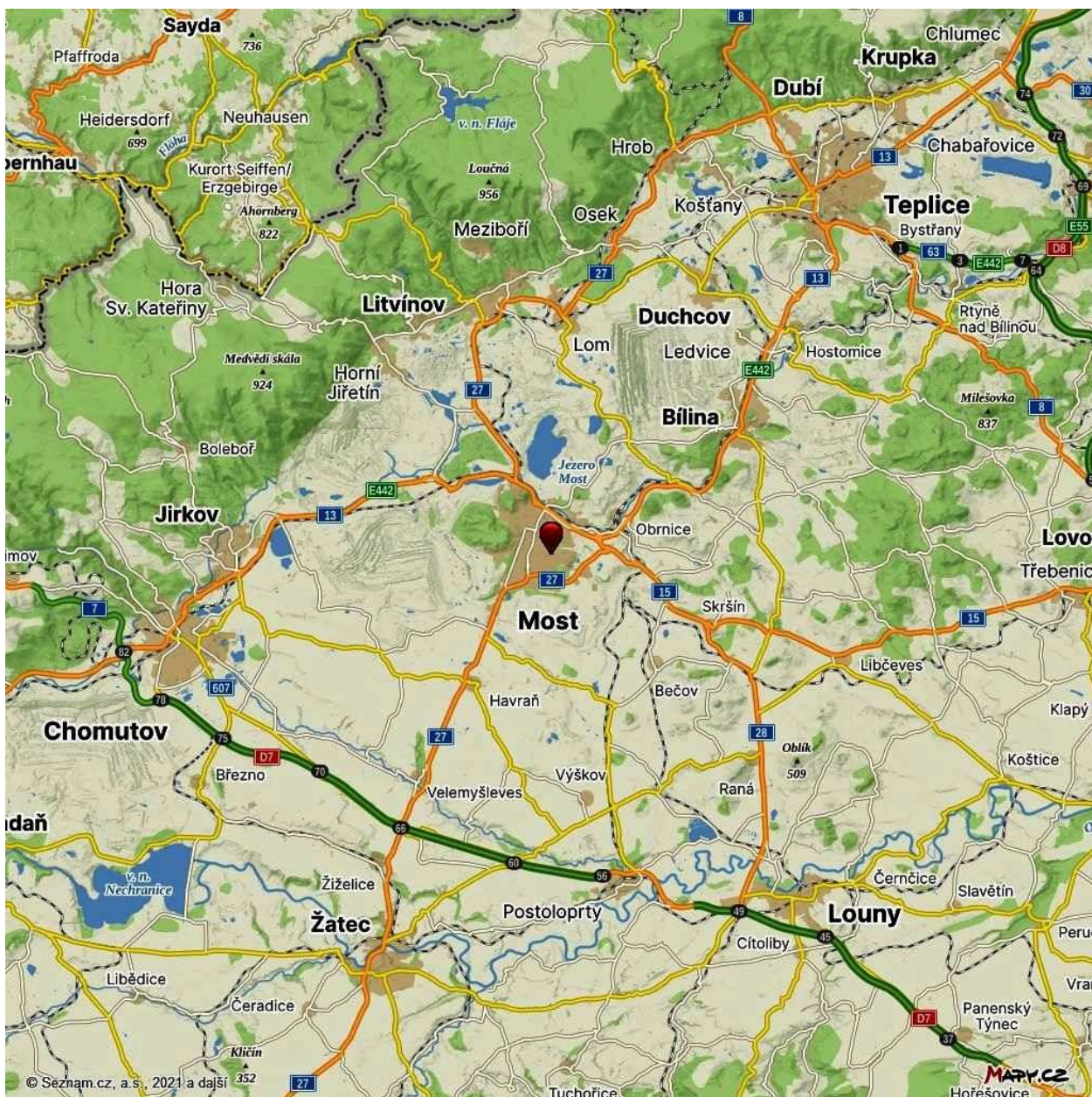
bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, kód: 508.

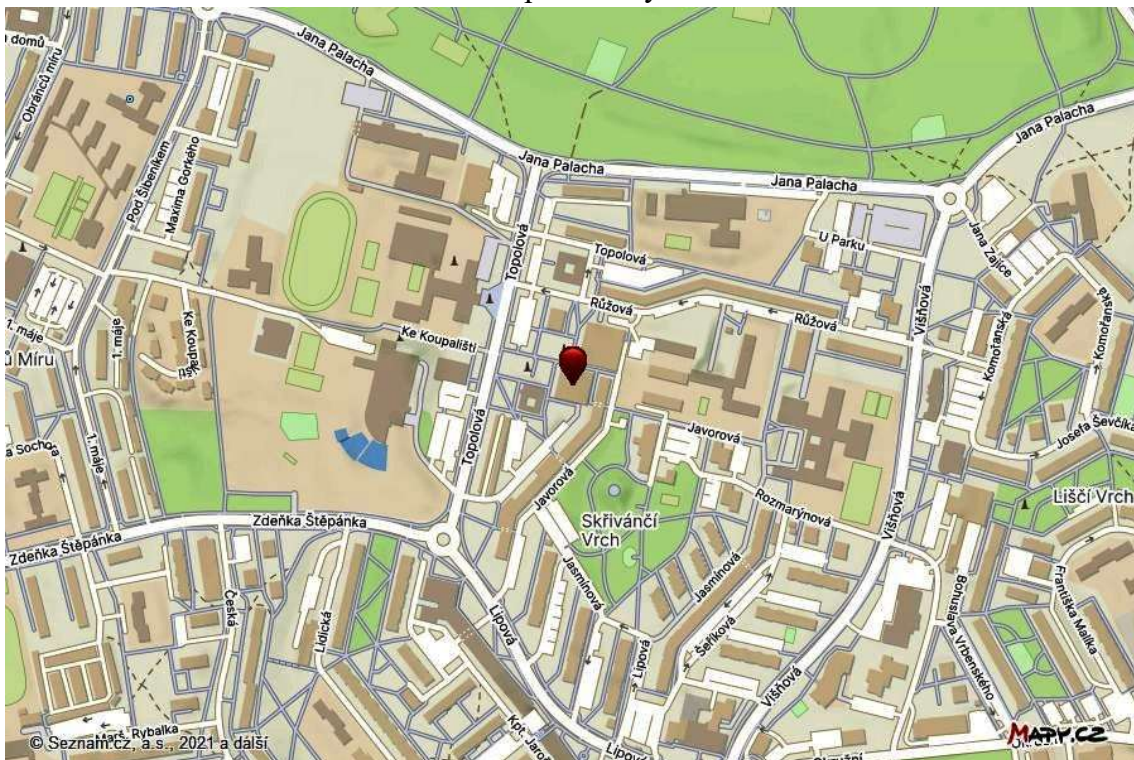
strana 1



mapa oblasti

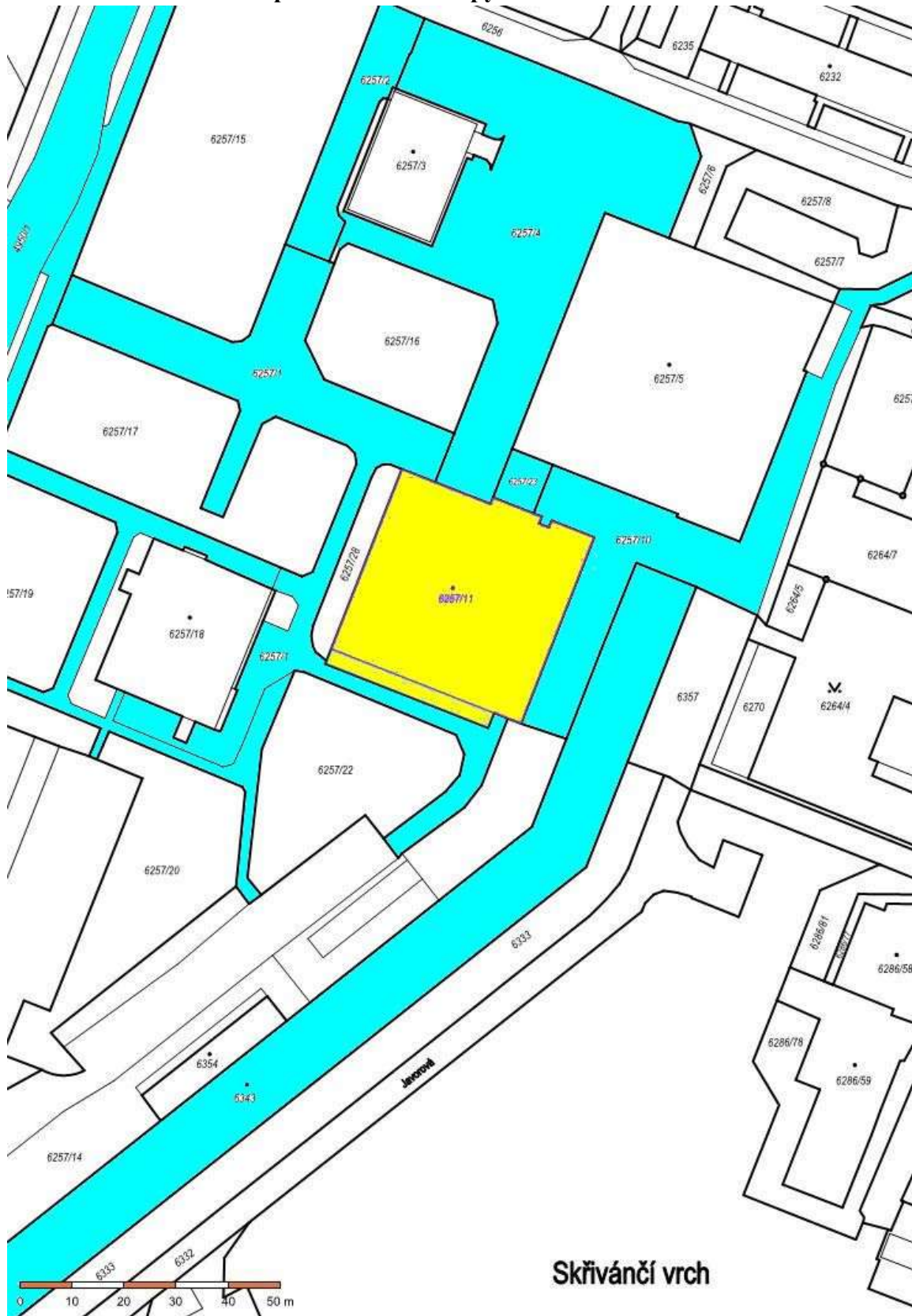


mapa lokality

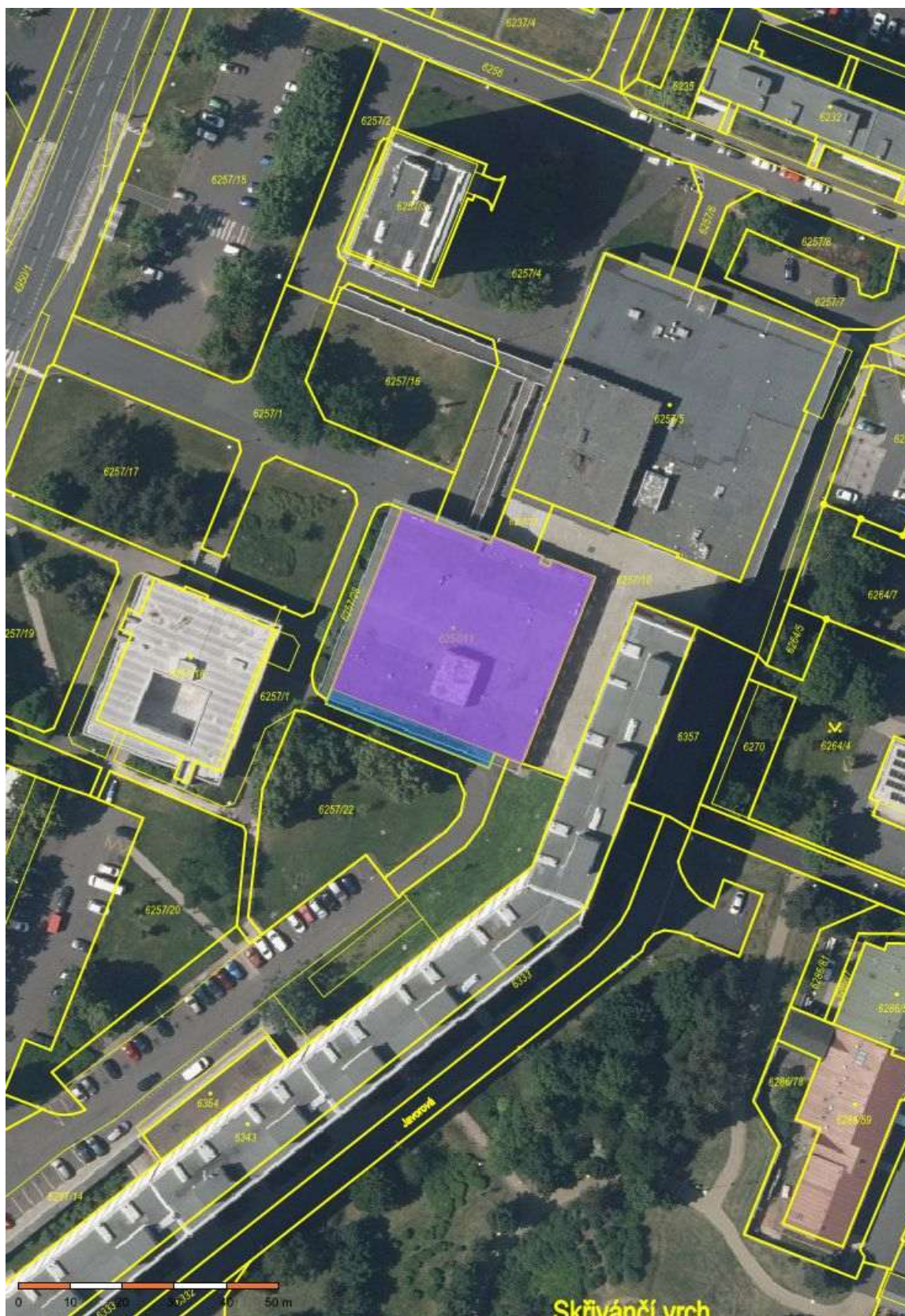


mapa části obce

Kopie katastrální mapy ze dne 31.5.2026



oceňovaný pozemek - žlutě, veřejný přístup - modře



Pozemek p.č. 6257/11 v k.ú. č. 699594



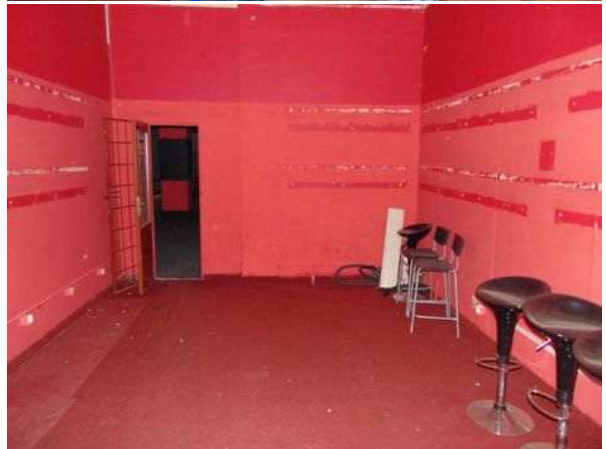


















povodňová mapa - Q5, Q20 a Q100