

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 018740/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Praha - západ Mgr. Jan Beneš, soudní exekutor Liborova 405/14, 169 00 Praha
Číslo jednací:	191 EX 1690/25-75
Účel znaleckého posudku:	Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Čepirožská č.p. 23, Most, okres Most
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	23.04.2026
Zpracováno ke dni:	23.04.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572, Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 27 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh. Zadavateli se předává v elektronickém vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 03.06.2026
----------------------------------	-------------------------

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením soudního exekutora Mgr. Jana Beneše, Exekutorský úřad Praha – západ, ze dne 18.02.2026, č.j. 191 EX 1690/25-75, byl ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k provedení znaleckého posudku, kterým:

- I. budou oceněny nemovité věci povinné Autocentrumlp s.r.o., a to pozemek parc. č. st. 33 jehož součástí je stavba bez čp/če - jiná stavba, pozemek parc. č. st. 139 jehož součástí je stavba č.p. 23, obchod, pozemek parc. č. 223/1 a pozemek parc. č. 276/4, to vše zapsané na listu vlastnictví č. 4174 pro katastrální území Čepirohy, obec Most, okres Most;
- II. bude určeno příslušenství oceňovaných nemovitých věcí;
- III. budou určena případná věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s uvedením vlivu na oceňované nemovité věci;
- IV. bude vyjádřeno, zda případná zjištěná věcná břemena, výměnky, nájemné či pachtovné je v místě a čase obvyklé či přiměřené vůči výhodě oprávněné osoby.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení proti povinné Autocentrumlp s.r.o., sp. zn. 191 EX 1690/25.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, usnesení o ustanovení znalce č.j. 191 EX 1690/25-75 ze dne 18.2.2026, informace realitních kanceláří, územní plán.

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon

č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Komerční areál LV 4174 (dále také jako „nemovitosti“)
Adresa předmětu ocenění:	Čepirožská č.p. 23, Most, okres Most
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Most
Obec:	Most
Ulice:	Čepirožská
Katastrální území:	Čepirohy
Počet obyvatel:	63 474
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	2 529,00 Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 23.04.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti, Martin Svoboda. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - p. Woznica, Ing. Woznicová - jednatelka.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Autocentrumlp s.r.o., Čepirožská 23, Čepirohy, 43401 Most.

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 33 jehož součástí je stavba bez čp/če - jiná stavba, pozemek parc. č. st. 139 jehož součástí je stavba č.p. 23, obchod, pozemek parc. č. 223/1 a pozemek parc. č. 276/4, to vše zapsané na listu vlastnictví č. 4174 pro katastrální území Čepirohy, obec Most, okres Most

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis stavby:

Oceňovanou nemovitost tvoří samostatně stojící objekt občanské vybavenosti a služeb, který je v současné době rozdělen na dva samostatně využitelné komerční prostory, a to v levé části jako prodejna a skladové prostory a jako autoservis včetně administrativního zázemí v pravé části objektu. Dle dostupných historických leteckých snímků (archivní letecké snímkování mezi lety 1938 - 1947) lze původ pravé části stavby orientačně datovat do období přibližně 20. – 30. let a přistavěnou levou část do období cca 40. let 20. století. Objekt byl v minulosti údajně využíván jako hostinec s restauračním sálem, přičemž v pozdější době došlo ke změně způsobu využití na současné komerční provozy.

Objekt, ač stavebně propojen, je zapsaný jako dvě samostatné stavby, a to stavbu s č.p. 23 (stavba pro obchod) na parc. č. st. 139, a stavbu bez čp/če (jiná stavba) na parc. č. st. 33. Dále v posudku obě stavby jako celý objekt.

Objekt je zděné konstrukce, pravděpodobně z pálených cihel. Založení stavby nebylo zjišťováno, předpokládá se založení na kamenných nebo smíšených pasech. Nosný systém je tvořen zděnými obvodovými a vnitřními nosnými stěnami. Střecha je převážně sedlová s plechovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Část původního objektu má být dle sdělení vlastníka částečně podsklepena, přičemž podzemní podlaží nebylo při místním šetření zpřístupněno a jeho rozsah ani stavebně-technický stav nebylo možné ověřit.

V období kolem roku 2015 byla provedena rozsáhlejší rekonstrukce objektu zahrnující zejména modernizaci vnitřních prostor, výměnu výplní otvorů, úpravy fasád, rekonstrukci administrativních a sociálních prostor a přizpůsobení objektu současnému provoznímu využití. Obvodový plášť je částečně zateplen kontaktním zateplovacím systémem s tepelnou izolací z polystyrenu, a to zejména v uliční části a na části bočních fasád. Zadní fasády a některé přístavby zateplením opatřeny nejsou. Stropní konstrukce byly dle sdělení vlastníka dodatečně zateplený vrstvou minerální vaty tloušťky přibližně 200 mm.

Vnitřní prostory jsou rozděleny na část prodejní a skladovou, administrativní zázemí a dílenské prostory autoservisu. Sociální zařízení jsou standardního provedení s keramickými obklady a dlažbami. V kancelářských a obchodních prostorách jsou podlahy převážně z keramické dlažby, v dílenské části jsou provedeny betonové podlahy se zvýšenou únosností určené pro provoz autoservisu. Certifikace či technická dokumentace k provedení zátěžových podlah nebyla při místním šetření ani později vlastníkem předložena.

Technická infrastruktura objektu zahrnuje napojení na rozvod elektrické energie, veřejný vodovod a plynovod. Odkanalizování objektu je řešeno do vlastní jímky (žumpy), bez napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci. Vytápění jednotlivých komerčních částí je řešeno samostatně pomocí dvou plynových kotlů, přičemž každá provozní část disponuje vlastním zdrojem tepla.

Ke dni místního šetření byl objekt užíván a vykazoval běžné známky opotřebení odpovídající stáří stavby, rozsahu provedených rekonstrukcí a charakteru komerčního využití. Celkový stavebně-technický stav lze hodnotit jako dobrý až průměrný, s přihlédnutím k původnímu stáří objektu, provedeným modernizacím a současnému způsobu užívání.

Dispozice a výměry:

Prodejna		
Prostory souhrnně	Celkem	104,00 m ²
Autoservis s kanceláři		
Kanceláře, chodby, ostatní	Celkem	191,00 m ²
Dílna	Celkem	198,00 m ²
Sklad	Celkem	56,50 m ²
Podlahová plocha		549,50 m²

Nájem nemovitosti:

Nemovitost je v části pronajímána, a to v prostorech označených jako prodejna. Výše nájmu nebyla do data zpracování znaleckého posudku povinným sdělena, ani nebyla předložena nájemní smlouva. Prostor je nájemcem užíván jako sklady.

Pozemky:

Pozemky jsou vesměs rovinaté, v části oplocené ocelovým plotem do ocelových sloupků s pojezdovou bránou na dvůr autoservisu. Přístup je velmi dobrý z hlavní komunikace, a to i pro těžkou nákladní dopravu. Na pozemcích prakticky nejsou porosty nebo jen jednotky ks s minimálním vlivem na ocenění, takže jim nebyla přidělena samostatná hodnota.

Širší vztahy:

Objekt je postaven na jižním okraji obce v místní části Čepirohy a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě s průmyslovou zónou.

V obci je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost frekventovaných komunikací (silnice č. 27 – jako hlavní tah Most – Žatec), zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Obec s vyšším indexem kriminality.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Na pozemku parc. č. 276/4 v k.ú. Čepirohy je dle výpisu z katastru nemovitostí evidováno věcné břemeno zřizování a provozování vedení inženýrských sítí. S ohledem na charakter a způsob využití pozemku nebylo zjištěno, že by toto omezení mělo podstatný vliv na jeho užívání či tržní hodnotu. Při stanovení obvyklé ceny proto nebyl vliv věcného břemene zohledněn.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné zápisy, které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění:

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Autocentrumlpg s.r.o.
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Tabulkový popis		
Popis stavby	Typ stavby	samostatná
	Počet nadzemních podlaží	1
	Počet podzemních podlaží	částečné podsklepení
	Stavba byla postavena v roce	cca 20. – 40. léta 20. století
	Rozsah rekonstrukce stavby	rozsáhlá rekonstrukce cca 2015
	Základy	nezjištěno – předpoklad kamenné nebo smíšené
	Konstrukce	předpoklad cihlová
	Stropy	železobetonové monolitické nebo dřevěné trémové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	plechová (ALU nebo pozink s nátěrem)
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	vápenocementové + fasádní barvené
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Popis stavu stavby	dobrý
	Vady stavby	dožitá fasáda v zadní části objektu, jinak nezjištěno
	Typ oken	plastová s dvojsklem

	Koupelna(y)	umývárny
	Toaleta(y)	ano
	Vstupní dveře	bezpečnostní kovové
	Typ zárubní	ocelové, obložkové
	Vnitřní dveře	náplňové
	Osvětlovací technika	stropní svítidla
	Popis místností a rozměry v m ²	cca 550 m ²
	Elektřina	230V a 400V
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	jímka (žumpa)
	Plynovod	ano
	Řešení vytápění	krbová vložka, 2x plynový kotel
	Topná tělesa	závěsné radiátory
Popis pozemku užívaného se stavbou	Trvalé porosty	bez vlivu
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	ano v části
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Širší vztahy	Popis okolí	rezidenční zástavba s průmyslovou zónou
	Poloha v obci	jižní okraj obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost frekventovaných komunikací; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	obec s vyšším indexem kriminality
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu
	Další informace	

7. Metoda ocenění

Pro účely ocenění k datu 14.11.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou 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 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 porovnáním.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) v platném znění se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky. Ve smyslu ust. § 1b oceňovací vyhlášky se určuje tržní hodnota nemovitých věcí.

Pro určení hodnoty nemovitých věcí je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, byla určena cena zjištěná.

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

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., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 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., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 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 spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,155}$$

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

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

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: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	0,00

3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
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 – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,774}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,894}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,774}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,774}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,774 = \mathbf{0,774}$$

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	2 529,-	0,774		1 957,45

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 33	397	1 957,45	777 107,65
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 139	320	1 957,45	626 384,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	223/1	2 225	1 957,45	4 355 326,25
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	276/4	290	1 957,45	567 660,50
Stavební pozemky - celkem			3 232		6 326 478,40

1.2. Ocenění staveb

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.2.1. Budova bez čp/če na parc. č. st. 33

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	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	150,00 m ²	2,60 m	390,00
Vrchní stavba	397,00 m ²	4,75 m	1 885,75
Součet	547,00 m²		2 275,75

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 275,75 / 547,00	= 4,16 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	547,00 / 2	= 273,50 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	(150)*(2,60)	=	390,00 m ³
Vrchní stavba	(397)*(4,75)	=	1 885,75 m ³
Zastřešení	(397*3,95)/2	=	784,08 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	390,00 m ³
Vrchní stavba	NP	1 885,75 m ³
Zastřešení	Z	784,08 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 059,83 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		S	100
2. Svislé konstrukce		S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov, střecha		S	100
5. Krytiny střech		S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Úprava vnitřních povrchů		S	100
8. Úprava vnějších povrchů		S	100
9. Vnitřní obklady keramické		S	100
10. Schody		S	100
11. Dveře		S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna		S	100
14. Povrchy podlah		S	100
15. Vytápění		S	100
16. Elektroinstalace		S	100
17. Bleskosvod		S	100
18. Vnitřní vodovod		S	100
19. Vnitřní kanalizace		S	100
20. Vnitřní plynovod		S	100
21. Ohřev teplé vody		S	100
22. Vybavení kuchyní		C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní		C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. Vrata		A	100

Výpočet koeficientu K₄

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	S	15,30	100	1,00	15,30
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	S	0,60	100	1,00	0,60
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	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Vrata	A	0,79	100	1,00	0,79

cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$

$150\,000,00 / (3\,059,83 * 2\,669,- * 0,9390 * 0,9441 * 0,8048 * 1,0000 * 3,2620) = 0,79$

Součet upravených objemových podílů	93,19
Koeficient vybavení K ₄ :	0,9319

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):	*	0,9441
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8048
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9319
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2620
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 788,60
Plná cena: 3 059,83 m ³ * 5 788,60 Kč/m ³	=	17 712 131,94 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 125 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 125 = 80,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)	= 0,200

Budova bez čp/če na parc. č. st. 33 - věcná hodnota	=	3 542 426,39 Kč
--	---	------------------------

1.2.2. Budova č.p. 23 na parc. č. st. 139

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
Vrchní stavba	320,00 m ²	4,00 m	1 280,00
Součet	320,00 m²		1 280,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,280,00 / 320,00 = 4,00\text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $320,00 / 1 = 320,00\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	$(320) \cdot (4,00)$	=	1 280,00 m ³
Zastřešení	$(320 \cdot 3,50) / 2$	=	560,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	1 280,00 m ³
Zastřešení	Z	560,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 840,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

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	S	15,30	100	1,00	15,30
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	S	0,60	100	1,00	0,60
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	C	2,70	100	0,00	0,00
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	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 91,60

Koeficient vybavení K₄: **0,9160**

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):	*	0,9406
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8250
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9160
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2620
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 811,02
Plná cena: 1 840,00 m ³ * 5 811,02 Kč/m ³	=	10 692 276,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 86 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 111 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 86 / 111 = 77,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 77,5 % / 100) * 0,225

Budova č.p. 23 na parc. č. st. 139 - věcná hodnota = 2 405 762,28 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

Budova bez čp/če na parc. č. st. 33 = 3 542 426,39 Kč

Budova č.p. 23 na parc. č. st. 139 = **2 405 762,28 Kč**

Nákladové ceny - celkem = 5 948 188,67 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

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): 0,5 %

Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím: 0,5 %

Celková výše úpravy může činit maximálně 0,5 %.

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,50 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
	550,00	1 440,-	66 000,-	792 000,-

Výnosy celkem	792 000,-
---------------	-----------

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	=	792 000,- Kč
---	---	--------------

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku:	6 326 478,40 Kč
- výměra stavebního pozemku:	3 232,00 m ²
- skutečně zastavěná plocha:	717,00 m ²
- cena skutečně zastavěné plochy:	1 403 491,65 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-	70 174,58 Kč
---	---	--------------

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

792 000,00 * 40 %	-	316 800,- Kč
-------------------	---	--------------

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	405 025,42 Kč
--	---	---------------

Míra kapitalizace 7,50 %	/	7,50 %
--------------------------	---	--------

Cena stanovená výnosovým způsobem	=	5 400 338,93 Kč
--	---	------------------------

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti
----------	--

Ocenění nákladovým způsobem	CN =	5 948 188,67 Kč
-----------------------------	------	-----------------

Ocenění výnosovým způsobem	CV =	5 400 338,93 Kč
----------------------------	------	-----------------

Rozdíl	R =	547 849,74 Kč
--------	-----	---------------

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

CV + 0.20 R	=	5 509 908,88 Kč
-------------	---	-----------------

Ocenění staveb	=	5 509 908,88 Kč
-----------------------	---	------------------------

1.3. Přípojka vody DN 25 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
-----------------------	-------------------------------

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
--------------------------------------	------

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:	15,00 m
---------------	---------

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	340,-
---	---	-------

Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
--	---	--------

Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,5780
---	---	--------

Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 216,52
------------------------------------	---	-----------------

Plná cena: 15,00 m * 1 216,52 Kč/m	=	18 247,80 Kč
---	---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 50 = 30,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 30,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,700
=	12 773,46 Kč
*	0,774
=	9 886,66 Kč

Přípojka vody DN 25 mm - cena zjištěná

= **9 886,66 Kč**

1.4. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

15,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 140,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,2760

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **458,64**

Plná cena: 15,00 m * 458,64 Kč/m

= **6 879,60 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 50 = 30,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 30,0 \% / 100)$

* 0,700

Nákladová cena stavby CS_N

= **4 815,72 Kč**

Koeficient pp

* 0,774

Cena stavby CS

= **3 727,37 Kč**

Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi - cena zjištěná

= **3 727,37 Kč**

1.5. Plynová přípojka do DN 40

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

4.1. Plynová přípojka do DN 40

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2221

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

15,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 305,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,4580

Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 054,69
Plná cena: 15,00 m * 1 054,69 Kč/m	=	15 820,35 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 50 = 30,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 30,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,700
=	11 074,25 Kč
*	0,774
=	8 571,47 Kč

Plynová přípojka do DN 40 - cena zjištěná	=	8 571,47 Kč
--	---	-------------

1.6. Žumpa z monolitického i montovaného betonu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 15,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

Plná cena: 15,00 m³ * 8 123,60 Kč/m³

=	2 300,-
*	1,0000
*	3,5320
=	8 123,60
=	121 854,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 120 = 83,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 83,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,167
=	20 349,62 Kč
*	0,774
=	15 750,61 Kč

Žumpa z monolitického i montovaného betonu - cena zjištěná	=	15 750,61 Kč
---	---	--------------

1.7. Plochy s povrchem prašným - šterkové tl. do 250 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.1.2. Plochy s povrchem prašným - šterkové tl. do 250 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 550,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	95,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4380
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	326,61
Plná cena: 550,00 m ² * 326,61 Kč/m ²	=	179 635,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 20 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,250
=	44 908,88 Kč
*	0,774
=	34 759,47 Kč

Plochy s povrchem prašným - šterkové tl. do 250 mm - cena zjištěná

= **34 759,47 Kč**

1.8. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.2. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

123

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

50*1,50 = 75,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	450,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2620
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 467,90
Plná cena: 75,00 m ² * 1 467,90 Kč/m ²	=	110 092,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 30 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

*	0,500
=	55 046,25 Kč
*	0,774

Cena stavby CS	=	42 605,80 Kč
-----------------------	---	---------------------

Plot z ocel. plotových rámu na ocel. sloupky do betonových patek - cena zjištěná	=	42 605,80 Kč
---	---	---------------------

1.9. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
-----------------------	--

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	123
--------------------------------------	-----

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:	2,00 ks
----------------	---------

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 420,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2620
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	11 156,04
Plná cena: 2,00 ks * 11 156,04 Kč/ks	=	22 312,08 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 30 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$	*	0,500
--	---	-------

Nákladová cena stavby CS_N	=	11 156,04 Kč
--	---	---------------------

Koeficient pp	*	0,774
---------------	---	-------

Cena stavby CS	=	8 634,77 Kč
-----------------------	---	--------------------

Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - cena zjištěná	=	8 634,77 Kč
---	---	--------------------

1.10. Elektrický pohon u vrátek a vrat

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.7. Elektrický pohon u vrátek a vrat
-----------------------	--

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	123
--------------------------------------	-----

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:	2,00 ks
----------------	---------

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	5 800,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2620
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	18 919,60
Plná cena: 2,00 ks * 18 919,60 Kč/ks	=	37 839,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 15 / 30 = 50,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$ **Nákladová cena stavby CS_N**

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,500
=	18 919,60 Kč
*	0,774
=	14 643,77 Kč

Elektrický pohon u vrátek a vrat - cena zjištěná**= 14 643,77 Kč****1.11. Porosty****Okrasné rostliny: příloha č. 39**

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
			80 roků	2,00 ks
Listnaté stromy I	43 820,-	- 80 %		8 764,-
				17 528,-
Součet:				17 528,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	1,000
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	17 528,-

Porosty**= 17 528,- Kč****Oceňované nemovitosti - rekapitulace****1.1. Pozemky:****6 326 478,40 Kč****Stavby a porosty na pozemku:**

1.2. Ocenění staveb

5 509 908,88 Kč

1.3. Přípojka vody DN 25 mm

9 886,66 Kč

1.4. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

3 727,37 Kč

1.5. Plynová přípojka do DN 40

8 571,47 Kč

1.6. Žumpa z monolitického i montovaného betonu

15 750,61 Kč

1.7. Plochy s povrchem prašným - šterkové tl. do 250 mm

34 759,47 Kč

1.8. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových

42 605,80 Kč

patek

1.9. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

8 634,77 Kč

1.10. Elektrický pohon u vrátek a vrat

14 643,77 Kč

1.11. Porosty

17 528,- Kč

Stavby a porosty na pozemku – celkem

+ 5 666 016,80 Kč**Oceňované nemovitosti - cena zjištěná celkem****= 11 992 495,20 Kč****Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:****11 992 500,- Kč**

Ocenění tržními přístupy

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými nebo realizovanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směřena. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Čepirožská č.p. 23, Most, okres Most						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - velikost pozemku	K6 - využití
Oceňovaný objekt	Čepirožská č.p. 23, Most, okres Most	550 m ²	cihlová	dobrý	3232 m ²	obchod / kanceláře / dílna
1	Čepirohy, Most, okres Most	1400 m ²	smíšená	dobrý	6006 m ²	mírně lepší rozsah
2	Most, okres Most	390 m ²	cihlová	dobrý	548 m ²	mírně menší rozsah
3	Ukrajinská č.p. 980, Litvínov, okres Most	550 m ²	cihlová	dobrý	1281 m ²	mírně menší rozsah
4	Záluží, Litvínov, okres Most	487 m ²	cihlová	velmi dobrý	708 m ²	mírně menší rozsah

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 velikost pozemku	K6 využití	K1 x ... x K6	Cena oceňovaná o objektu odvozená ze srovnání
1	16 357,14 Kč	0.9	14 721,43 Kč	1	0.83	0.9	1	1.14	1.01	0.8600958	17 116,04 Kč
2	19 997,44 Kč	1	19 997,44 Kč	1	1.04	1	1	0.87	0.99	0.895752	22 324,75 Kč
3	14 909,09 Kč	1	14 909,09 Kč	0.97	1.05	1	1	0.8	0.99	0.806652	18 482,68 Kč
4	14 353,18 Kč	0.9	12 917,86 Kč	0.97	1.01	1	1.1	0.75	0.99	0.800169975	16 143,89 Kč
Celkem průměr										18 516,84 Kč	
Minimum										16 143,89 Kč	
Maximum										22 324,75 Kč	
Směrodatná odchylka - s										2 713,82 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										15 803,02 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										21 230,66 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: Koef. redukce na pramen ceny u nabídkových cen přiměřeně redukováno. K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách (zohledňuje rozdíly mezi obcemi, případně skutečné umístění v obci). K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost objektu. K3 diferencuje případné rozdíly v konstrukční charakteristice objektu. K4 diferencuje rozdíly v celkovém pohledu na stavebně technický stav a součásti staveb. K5 diferencuje rozdíly ve výměře pozemků. K6 diferencuje rozdíly možnostech využití objektu z pohledu nejlepšího možného komerčního využití.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je porovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

18 516,84 Kč/m²

* 550 m²

= 10 184 262 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení:

10 180 000 Kč

Výnosová metoda

Pro účely výnosového ocenění byla provedena analýza trhu komerčních nemovitostí v širším regionu se zaměřením na objekty využívané pro obchod, služby, skladování a lehkou provozní činnost.

Na základě zjištěných údajů, s přihlédnutím k lokalitě, technickému stavu, stáří objektu, rozsahu rekonstrukcí a charakteru stávajícího využití, bylo stanoveno obvyklé tržní nájemné ve výši 120 Kč/m²/měsíc. Zvolená jednotková sazba reflektuje reálně dosažitelný výnos z obdobných nemovitostí a je považována za přiměřenou vzhledem k podmínkám trhu ke dni ocenění. Při stanovení nájemného bylo zohledněno, že oceňovaná nemovitost tvoří funkční celek sestávající z dílenských, skladových a administrativních prostor s navazujícími venkovními manipulačními a parkovacími plochami.

550 m² x 120 Kč x 12 měs. = 792 000 Kč ročně

Míra kapitalizace

Míra kapitalizace byla stanovena s přihlédnutím k charakteru oceňované nemovitosti – jedná se o stavbu pro obchod a jinou stavbu s víceúčelovým využitím (administrativa, výroba, skladování). Pro účely ocenění byla použita míra kapitalizace ve výši 6,5 %, která odpovídá střednímu pásmu pro uvedené typy staveb.

Tabulka výpočtu výnosové hodnoty nemovitých věcí	
Příjem z pronájmu (roční) :	792 000,00 Kč
Výpadky nájemného :	10%
Efektivní hrubý příjem (roční) :	712 800,00 Kč
Provozní náklady a rezervy paušálně :	15%
Čistý provozní výnos (NOI) :	605 880,00 Kč
Kapitalizační míra (i) :	6,5%
Výnosová hodnota metodou kapitalizace (VH) :	9 321 230,77 Kč
Výnosová hodnota po zaokrouhlení :	9 320 000,00 Kč

Vztah pro výpočet výnosové hodnoty metodou kapitalizace:

$$VH = \frac{NOI}{i}$$

VH.....výnosová hodnota

NOI.....čistý provozní výnos (Net Operating Income)

i.....kapitalizační míra

Výnosová hodnota po zaokrouhlení:

9 320 000 Kč

E. REKAPITULACE

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu:	11 992 500,- Kč
Porovnávací hodnota:	10 180 000,- Kč
Výnosová hodnota:	9 320 000,- Kč

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla určena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla určena podle oceňovacího předpisu, kombinací nákladové a výnosové metody.

Porovnávací hodnota byla určena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků.

Výnosová hodnota byla určena simulací výnosu tzv. metodou věčné renty, a to jak na základě objektivně zjištěných dat o výši nájemného za pronajatou část stavby, tak uvažovanou sazbou nájemného za nepronajatou část stavby. Výnosová metoda je podpůrnou a významnou metodou při posuzování hodnoty oceňovaných nemovitých věcí, jelikož zohledňuje konkrétní tržní podmínky pro danou lokalitu a typ nemovitosti, vyjádřené v sazbě za pronajmutelnou plochu.

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se zpravidla určuje na základě výběru z více způsobů oceňování. Při určení tržní hodnoty se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl předmět ocenění obchodován. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se přihlíží k možnosti jeho nejlepšího využití, které je ke dni ocenění množné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné. Veškeré atributy a širší souvislosti byly znalcem na základě místní znalosti a odbornosti řádně zkoumány a výsledky má znalec za prokázané.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o tržní hodnotě a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění. Tržní hodnota je výrokem znaleckého posudku určena na základě výsledku tržních oceňovacích metod.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Usnesením soudního exekutora Mgr. Jana Beneše, Exekutorský úřad Praha – západ, ze dne 18.02.2026, č.j. 191 EX 1690/25-75, byl ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k provedení znaleckého posudku, kterým:

- I. budou oceněny nemovité věci povinné Autocentrumlp s.r.o., a to pozemek parc. č. st. 33 jehož součástí je stavba bez čp/če - jiná stavba, pozemek parc. č. st. 139 jehož součástí je stavba č.p. 23, obchod, pozemek parc. č. 223/1 a pozemek parc. č. 276/4, to vše zapsané na listu vlastnictví č. 4174 pro katastrální území Čepirohy, obec Most, okres Most;
- II. bude určeno příslušenství oceňovaných nemovitých věcí;
- III. budou určena případná věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s uvedením vlivu na oceňované nemovité věci;
- IV. bude vyjádřeno, zda případná zjištěná věcná břemena, výměnky, nájemné či pachtovné je v místě a čase obvyklé či přiměřené vůči výhodě oprávněné osoby.

Odpověď na odborné otázky:

- I. Na základě provedeného znaleckého posudku určujeme tržní hodnotu oceňovaných nemovitých věcí v daném místě a čase po zaokrouhlení částkou ve výši

10 000 000,- Kč

Slovy: Deset milionů Kč

- II. Příslušenství věci ve smyslu ust. § 510 a násl., zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, nebylo znalcem zjištěno, tedy nebyla zjištěna vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, které by se v rámci hospodářského určení užívalo spolu s věcí hlavní.
- III. Na pozemku parc. č. 276/4 bylo zjištěno věcné břemeno zřizování a provozování vedení, které však s ohledem na svůj charakter nemá vliv na ocenění. Ve smyslu ust. § 16c písm. a) zák. č. 151/1997 Sb., zákona o oceňování majetku v platném znění - právo, které podstatně neomezuje vlastnické, užívací nebo požívací právo k nemovité věci a nemá tak významný vliv na výši její ceny, se nepovažuje za závadu a neoceňuje se.

K části oceňovaných nemovitých věcí bylo povinnou sděleno právo nájmu, které má být založeno nájemní smlouvou mezi povinnou a třetí osobou na část oceňovaných nemovitých věcí, znalci nebyla k datu vypracování předložena nájemní smlouva ani sděleny informace o nájemci či výši měsíčního nájmu. Ve smyslu ust. § 16c písm. d)

zák. č. 151/1997 Sb., zákona o oceňování majetku v platném znění, se nájemné nepovažuje za závadu a nemá tak vliv na oceňované nemovité věci.

IV. Nájemné uzavřené mezi oprávněným a nájemcem nelze z objektivních důvodů posoudit.

V y p r a c o v a l :

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti

Martin Svoboda, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 01.06.2026

.....
Martin Svoboda

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

O s t a t n í ú d a j e :

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Znalečné je účtováno podle vyhlášky č. 504/2020 Sb., vyhláška o znalečném

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 018740/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 33
Obec:	Most [567027]
Katastrální území:	Čepirohy [619591]
Číslo LV:	4174
Výměra [m ²]:	397
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 33
Stavební objekt:	bez č. p. / č. ev.

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Autocentrumipg s.r.o., Čepirožská 23, Čepirohy, 43401 Most	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná značka geodetického bodu

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Autocentrumipg s.r.o.
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

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

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 139
Obec:	Most [567027]
Katastrální území:	Čepirohy [619591]
Číslo LV:	4174
Výměra [m ²]:	320
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Čepirohy [19607] ; č. p. 23; stavba pro obchod
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 139
Stavební objekt:	č. p. 23
Ulice:	Čepirožská
Adresní místa:	Čepirožská č. p. 23

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Autocentrumlpg s.r.o., Čepirožská 23, Čepirohy, 43401 Most	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Autocentrumlpg s.r.o.
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

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

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	223/1
Obec:	Most [567027]
Katastrální území:	Čepirohy [619591]
Číslo LV:	4174
Výměra [m ²]:	2225
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Autocentrumlpg s.r.o., Čepirožská 23, Čepirohy, 43401 Most	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná značka geodetického bodu

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Autocentrumlpg s.r.o.
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

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

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	276/4
Obec:	Most [567027]
Katastrální území:	Čepirohy [619591]
Číslo LV:	4174
Výměra [m ²]:	290
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Autocentrumlp s.r.o., Čepirožská 23, Čepirohy, 43401 Most	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Autocentrumlp s.r.o.
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

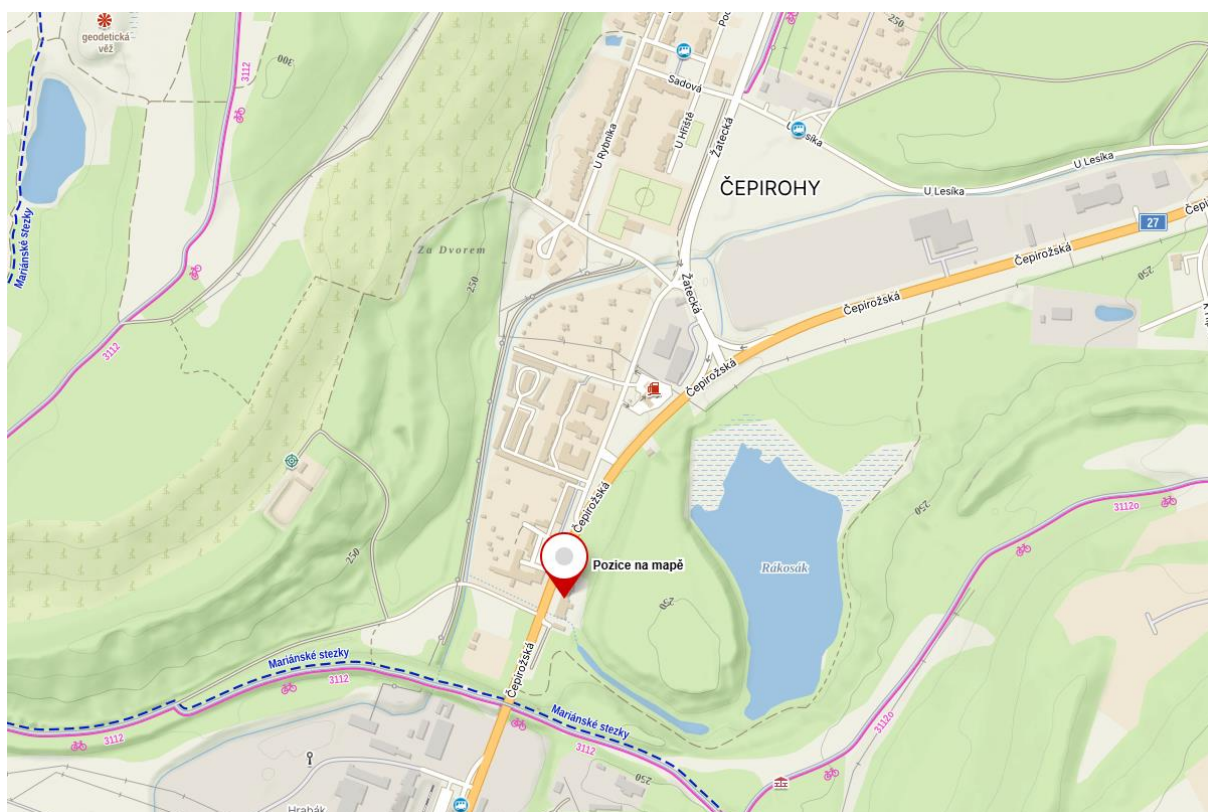
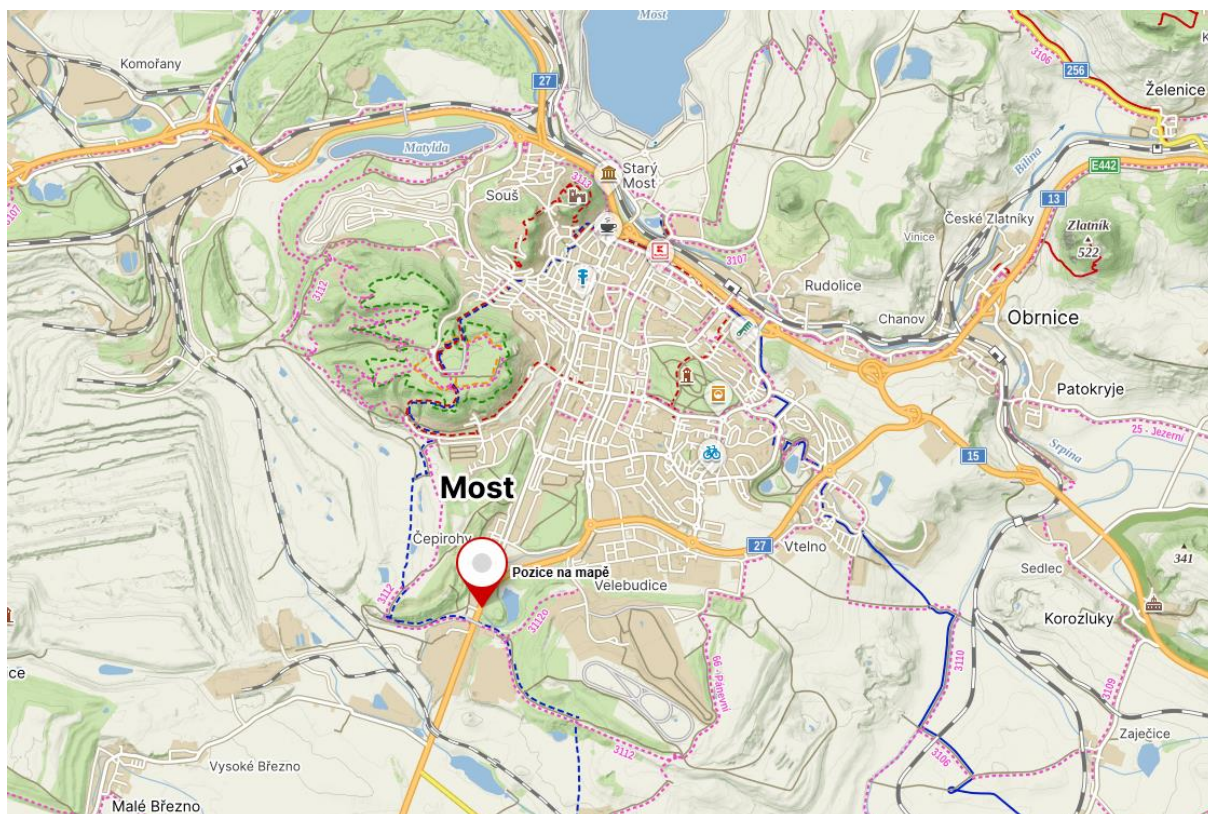
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

Katastrální mapa



Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění







Srovnávané nemovitosti

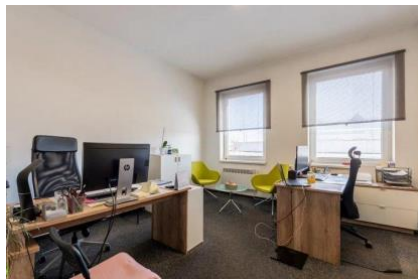
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

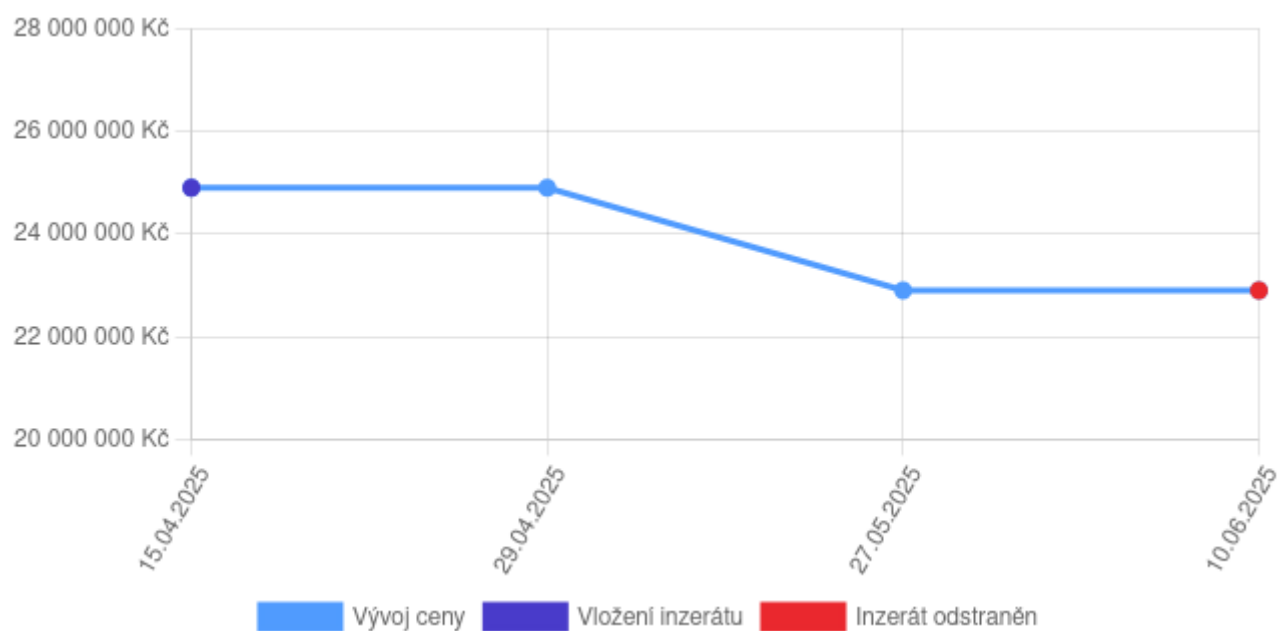
Lokalita	Čepirohy, Most, okres Most	Cena	22 900 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Sklad	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ano
Stav	Dobrý	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	6 006 m ²	Užitná plocha	1 400 m ²
Typ objektu	Patrový		

Nabízíme k prodeji rozsáhlý KOMERČNÍ AREÁL v lokalitě ČEPIROHY U MOSTU s výbornou dopravní dostupností. Areál je vhodný pro výrobu, skladování, logistiku nebo jinou podnikatelskou činnost. Celková plocha areálu je 6006m², zastavěná plocha je 1749m². V areálu je součástí nová administrativní dvoupatrová budova o velikosti 400m², která prošla moderní rekonstrukcí. Areál je připojen na všechny inženýrské sítě, přístup k pozemku je po zpevněné komunikaci, možný vjezd pro kamiony. Čepirohy je strategická poloha u Mostu s napojením na hlavní tahy jak do Prahy tak do Německa. Areál je vhodný pro investice i okamžité podnikání. Více informací a prohlídku zajistíme na vyžádání.

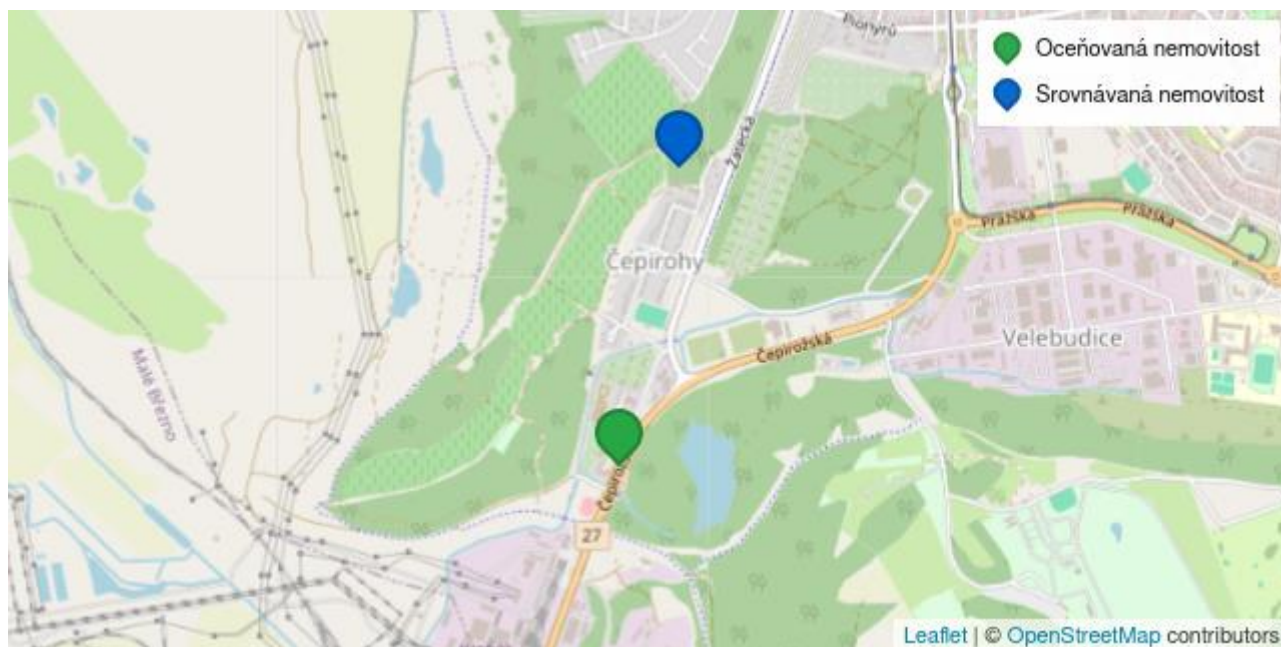
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



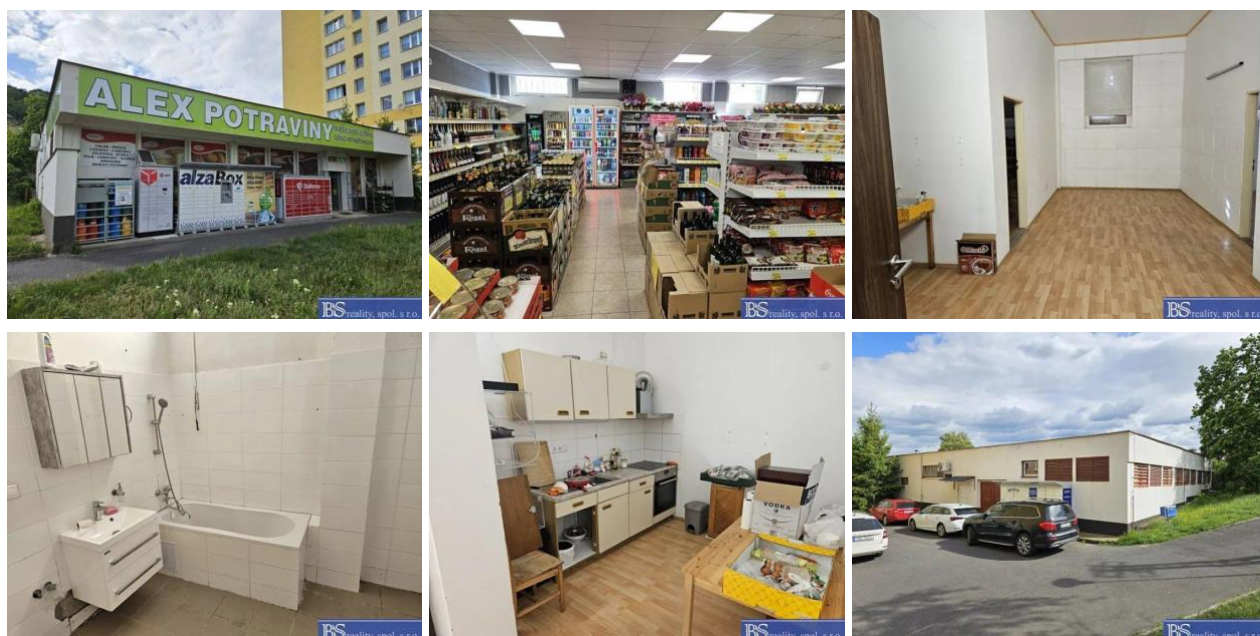
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

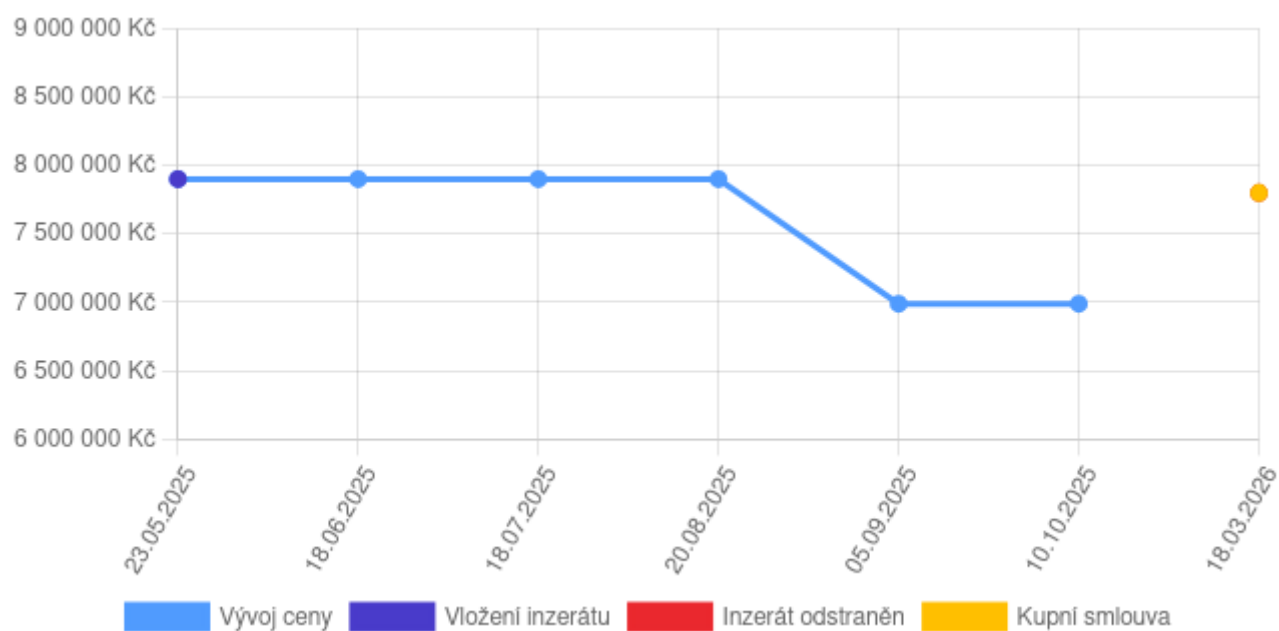
Lokalita	Most, okres Most	Cena dle KS	7 799 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.03.2026	Číslo řízení	V-1418/2026-508
Druh komerční nemovitosti	Obchodní prostor	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	1	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Stav	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	548 m ²
Užitná plocha	390 m ²	Podlaží bytu	0
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus	Typ objektu	Přízemní

Nabízíme do prodeje zavedený obchod (samoobsluhu) v Mostecké čtvrti Záhražany. Přízemní budova obdélníkového půdorysu, o výměře 485 m², je umístěna na výhodném místě uprostřed zástavby. Budova je stavebně rozdělena na dvě části, obchodní a obytnou. Rekonstruovaná obchodní část má celkovou výměru 255 m², z níž samotná prodejní plocha zaujímá 192 m², skladové prostory 41 m², a zázemí (šatna, toaleta, sprcha) 22 m². V obytné části je projektován velkometrážní byt 6+kk a garáž. V současné době jsou z bytu dokončeny pouze dvě místnosti, koupelna s toaletou a kuchyňský kout. Větší část obytného prostoru je zatím nevyužívána. Na výstavbu bytu, garáže a veškeré úpravy s tím spojené je vydáno stavební povolení. Budova je napojena na vodovodní řad a veřejnou kanalizaci. Vytápění je zajištěno pomocí klimatizačních jednotek. Ohřev TUV bojlerem. Inzerovaná cena je za nemovitost. Veškeré vybavení prodejny, včetně zásob lze odkoupit za částku 2.400.000 Kč. Nový majitel tak může ihned pokračovat v provozu prodejny. Více informací v RK.

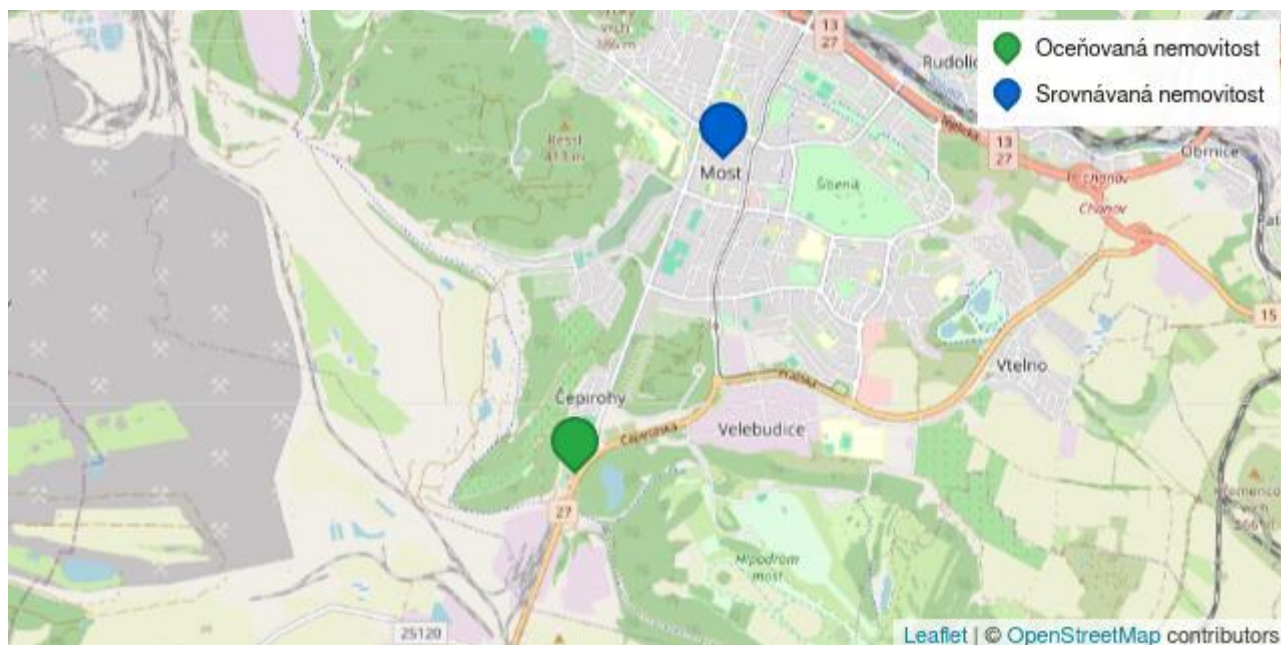
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Ukrajinská č.p. 980, Litvínov, okres Most	Cena dle KS	8 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	01.04.2026	Číslo řízení	V-1772/2026-508
Druh komerční nemovitosti	Obchodní prostor	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ano
Sklep	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	1
Výtah	Ne	Elektřina	230V, 230V a 400V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Stav objektu	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	1 281 m ²
Užitná plocha	408 m ²	Podlahová plocha	550 m ²
Vytápění	Plynový kotel	Podlaží bytu	1
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Autobus	Typ objektu	Přízemní

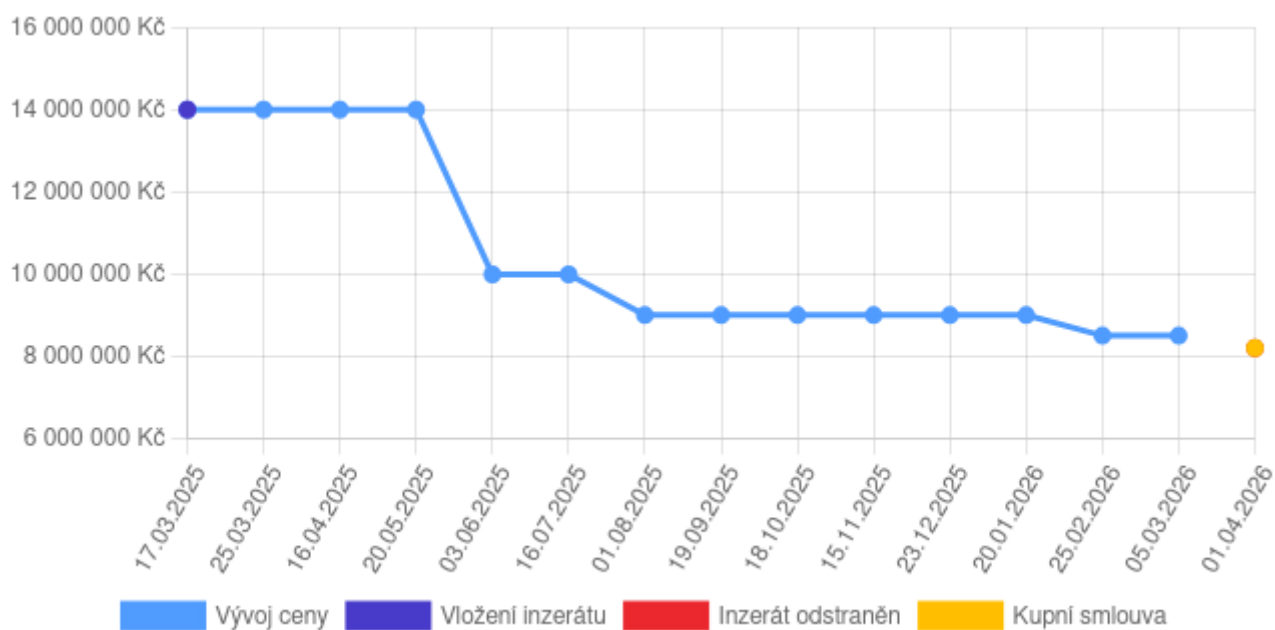
Nabízíme k prodeji obchodní prostor o velikosti 408 m s přilehlým pozemkem (1281 m), Ukrajinská 980, Horní Litvínov, 436 01 Litvínov. Tato nemovitost se nachází v atraktivní lokalitě Ústeckého kraje, v okrese Most. Prostor je částečně revitalizovaný a zahrnuje podsklepenou část o velikosti 155 m. K objektu náleží pozemek a parkoviště, ze zadní strany budovy je k dispozici nákladová rampa, která zajišťuje pohodlnou logistiku. Dispozice: Přízemí: Obchodní plocha 212 m, další část 189 m (2x WC, 2x technická místnost, 2x kancelář, 4x sklad, spojovací chodba). Sklep: 155 m (3x sklad). Technický stav a vybavení: Vytápění plynovým kotlem, rozvody topení převážně v mědi. Bezpečnostní systém: Kamerový systém a zabezpečovací zařízení. Měsíční provozní náklady: cca 10 000 Kč (elektřina, plyn, voda). Pronájem a investiční příležitost: Nemovitost je aktuálně pronajata s měsíčním výnosem 31 149 Kč bez DPH (zálohy na energie). Kupující může zachovat nájemníka nebo převzít nemovitost bez nájemníka. Další investiční potenciál: Nemovitost nabízí široké investiční možnosti, včetně přebudování na zasíťované parcely pro výstavbu rodinných domů. Díky atraktivní lokalitě a velikosti pozemku je tato nemovitost ideální příležitostí pro developery a investory, kteří hledají možnost výstavby rodinných domů v žádané oblasti. Virtuální prohlídka: K dispozici je 3D virtuální prohlídka z pohledu domova. Tato nemovitost je ideální příležitostí pro vaše podnikání v žádané lokalitě města Litvínov. Město Litvínov se nachází na úpatí Krušných hor a nabízí výbornou občanskou vybavenost, skvělou dopravní dostupnost a stabilní podnikatelské prostředí. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N113084.

2. Fotodokumentace

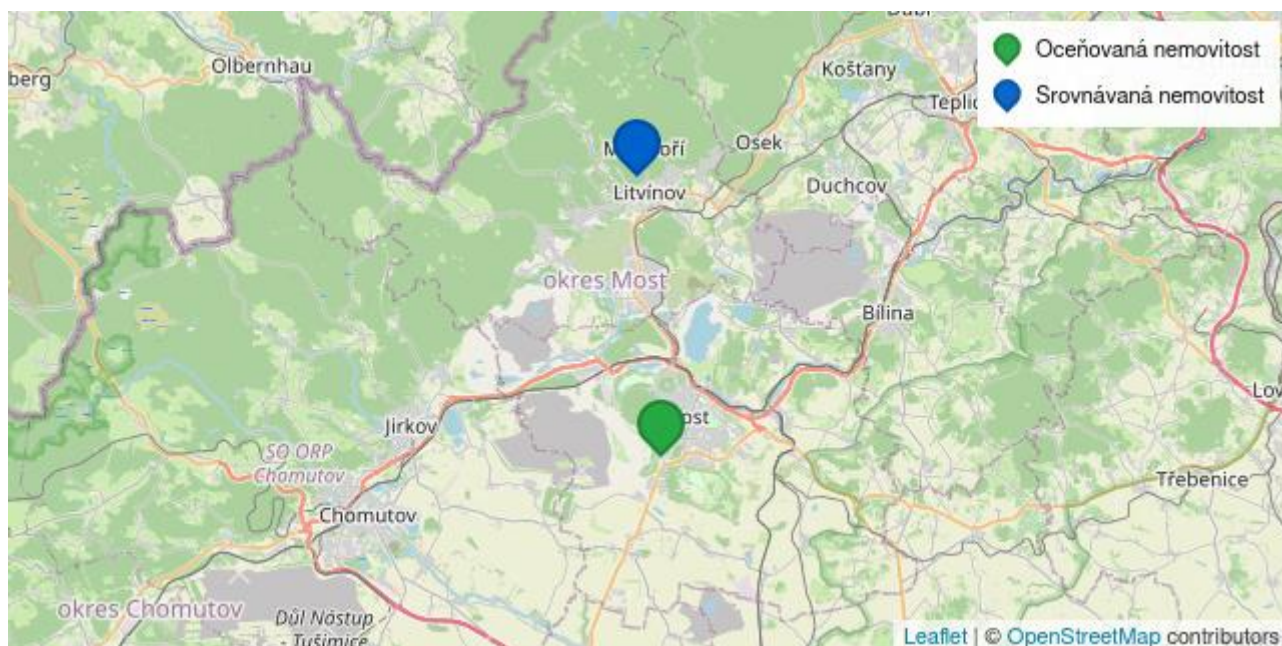




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



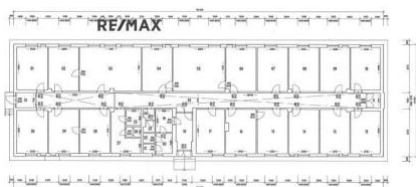
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Záluží, Litvínov, okres Most	Cena	6 990 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Kancelář	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Částečně
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ano
Elektřina	230V, 230V a 400V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	487 m ²	Plocha zahrady	708 m ²
Vytápění	Elektrokotel	Příjezdová cesta	Asfaltová
Typ objektu	Prizemní		

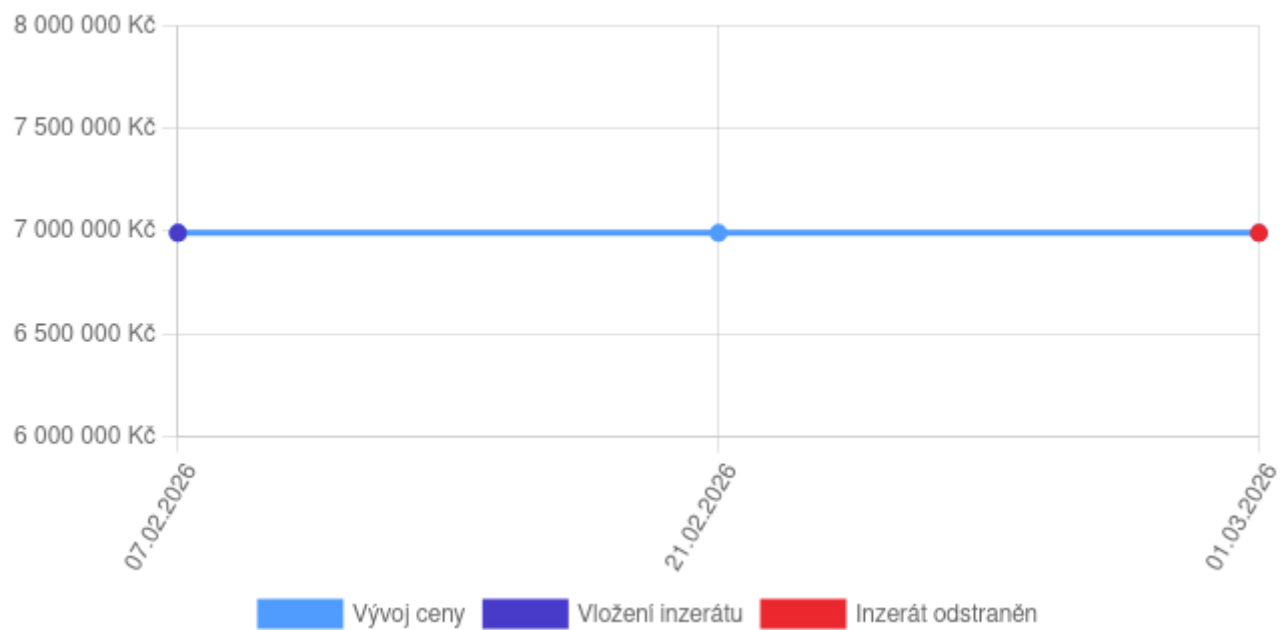
V zastoupení majitele nabízíme k prodeji kompletní zázemí pro Vaši společnost - kancelářská budova, o podlahové ploše 487 m²!!, umístěná ve vyhledávané komerční/průmyslové zóně v Záluží u Litvínova, a to v těsné blízkosti areálu společnosti Orlen Unipetrol Záluží u Litvínova (strategické místo, přímo u kruhového objezdu před hl. vjezdem do areálu Orlen Unipetrol), okr. Most. Zastavěná plocha budovy je 568 m² (v KN zapsáno jako budova pro administrativu), pozemek je o výměře 708m² (v KN zapsáno jako ostatní plocha, manipulační plocha), předmětem prodeje je také podíl 1/6 na příjezdové komunikaci 506 m². Nabízené prostory jsou tvořeny nepřeborným množstvím zrekonstruovaných kancelářských prostor s instalovanými datovými rozvody, některé vybavené kvalitním nábytkem, včetně klimatizace, sociálního zařízení i kuchyněk, zasedací místnosti, v některých kancelářích klimatizace atd. Celý areál je oplocen, možnost parkování cca 20 vozidel kolem budovy. Napojeno na ele. energii, vodovod, kanalizaci, otop a teplá voda zajištěna pomocí elektrokotle a ele. bojleru, možno také napojení na centrální dálkový teplovod. Tato zděná administrativní budova je v perfektním stavu, chráněna elektronickým zabezpečovacím systémem napojeným na PCO. Technický stav objektu je vynikající. Prostory odpovídají všem bezpečnostním a technickým předpisům a jsou připraveny k okamžitému využití. Napojení objektu na veškerou infrastrukturu zvyšuje jeho využitelnost, kdy celý areál vytváří reprezentativní ucelené zázemí pro nové sídlo Vaší společnosti. Nabízí se zde opravdu široké možnosti využití, pokud hledáte reprezentativní zázemí pro svou společnost, včetně perfektní dopravní dostupnosti, pak volejte pro více informací či pro objednání termínu prohlídky, makléři této nabídky. Pomohu také s případným financováním.

2. Fotodokumentace





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

