

ZNALECKÝ POSUDEK

Stanovení hodnoty nemovitého majetku evidovaného na listu vlastnictví
č. 1455 v k. ú. Osek u Duchcova

pro účely dražby

Znalecký posudek je vypracován pro obor a odvětví, specializace: Ekonomika, ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí

Číslo položky, pod kterou je znalecký posudek zapsán v evidenci posudků: 056755/2025

ČÍSLO VYHOTOVENÍ:

POČET STRAN

DATUM VYPRACOVÁNÍ:

DATUM ZADÁNÍ:

LHŮTA PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU:

OSOBY PODÍLEJÍCÍ SE NA ZPRACOVÁNÍ:

1, CELKOVÝ POČET VYHOTOVENÍ: 2

36 stran včetně úvodní strany a 10 stran příloh

15. 07. 2025

11. 06. 2025

15. 07. 2025

Ing. Petr Turczer

Ing. Jakub Nulíček

Zadavatel:

GKR HOLDING a.s.

sídlo: Kratochvílova 2659, 413 01 Roudnice nad Labem

IČ: 250 44 192

obchodní rejstřík: u Krajského soudu v Ústí nad Labem

č.j./spis. značka: B 1155

Vypracovala znalecká kancelář:

Grant Thornton Appraisal services a.s.

sídlo: Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4,

IČ: 275 99 582

obchodní rejstřík: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 23987

zapsaná na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti České republiky č.j.

234/2006-ODS-ZN/5, ve znění rozhodnutí č.j. 173/2012-OSD-SZN/17 do prvního

oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost a disponuje

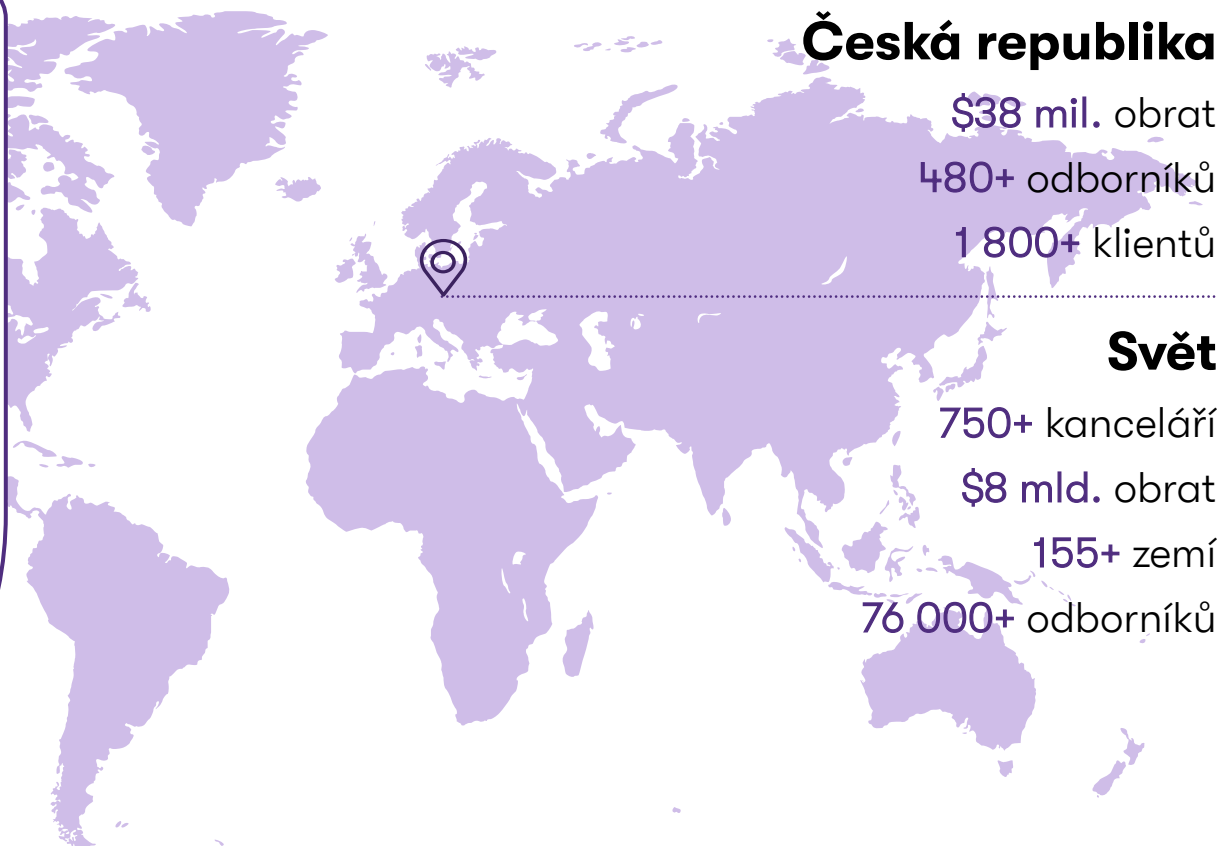
znaleckým oprávněním v oboru Ekonomika.

O GRANT THORNTON

Grant Thornton je jedna z předních světových organizací sdružujících nezávislé auditorské, daňové a poradenské firmy

Tyto firmy pomáhají dynamickým organizacím odhalovat jejich potenciál růstu poskytováním smysluplného na budoucnost orientovaného poradenství.

S globálními příjmy \$8 mld. a s více než 76 000 pracovníků ve více než 155 zemích usilujeme o pozitivní změny u klientů, kolegů a v komunitách, ve kterých žijeme a pracujeme.



SHRNUTÍ PRO ZADAVATELE

Private & Confidential

15.07.2025

GKR HOLDING a.s.

Kratochvílova 2659

413 01 Roudnice nad Labem

(dále také „Zadavatel“)

Stanovení hodnoty nemovitého majetku evidovaného v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1455 v k. ú. Osek u Duchcova pro účely dražby.

Vážení,

na základě Vaší objednávky naše společnost Grant Thornton Appraisal services a.s., se sídlem Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ: 275 99 582, člen skupiny Grant Thornton International Ltd., zpracovala znalecký posudek na stanovení hodnoty nemovitého majetku evidovaného v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1455 v katastrálním území 712981 Osek u Duchcova, obec 567779 Osek k datu ocenění 14.07.2025. Znalecký posudek je vypracován za účelem dražby.

Tento znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel ocenění k datu 14.07.2025 a nelze jej použít za jiným účelem.

Závěry provedeného ocenění jsou prezentovány v tomto znaleckém posudku včetně popisu zvolených metod a postupů, přičemž jsou rovněž uvedeny faktory, které byly vzaty

v úvahu pro naše závěrečné vyjádření. Znalecký posudek dále obsahuje podmínky zadání, seznam použitých podkladů, informace o rozsahu prováděných šetření a současně předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku.

GT stanovila na základě tohoto znaleckého posudku a použité metody ocenění hodnotu Předmětu ocenění (matematicky zaokrouhleno na tisíce Kč) ve výši 35 783 000,00 Kč.

S pozdravem,



Grant Thornton Appraisal services a.s.

OBSAH

1	ZADÁNÍ	5			
1.1	ODBORNÁ OTÁZKA ZADANÁ ZADAVATELEM ZNALECKÉHO POSUDKU	5			
1.1.1	Předmět ocenění	5			
1.1.2	Datum ocenění	5			
1.2	ÚČEL POUŽITÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	6			
1.3	SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM	6			
1.4	ZÁKLADNÍ OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY	6			
1.5	STANDARD HODNOTY	6			
1.6	VÝČET PODKLADŮ	7			
1.6.1	Postup při výběru zdrojů dat	7			
1.6.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	7			
1.6.3	Ověření věrohodnosti zdroje dat	7			
1.7	SEZNAM ZKRATEK	7			
2	METODOLOGIE	9			
2.1	ÚROVNĚ HODNOTY OBECNĚ	9			
2.2	OBECNĚ UZNÁVANÉ PŘÍSTUPY STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ	9			
2.3	PRÁVNÍ ZÁKLADY A PŘEDPISY SOUVISEJÍCÍ S OCEŇOVÁNÍM	9			
3	POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	11			
3.1	MÍSTNÍ ŠETŘENÍ	11			
3.2	POLOHA A POPIS NEMOVITOSTÍ	11			
3.2.1	Popis Nemovitostí	11			
3.3	VĚCNÁ PRÁVA A POZNÁMKY EVIDOVANÉ V KATASTRU NEMOVITOSTÍ	15			
3.4	RIZIKA SPOJENÁ S NEMOVITOSTMI	16			
3.4.1	Rizika spojená s aktuálně platnými nájemními či pachtovními smlouvami	16			
3.4.2	Ekologická zátěž a životní prostředí	16			
3.4.3	Přírodní rizika	16			
			3.4.4	Přístup k Nemovitostem	16
			3.4.5	Stavby se zhoršeným technickým stavem	16
			3.4.6	Stavby dlouhodobě neužívané a kapacitně předimenzované	16
			3.5	ANALÝZA TRHU V DANÉM SEGMENTU NEMOVITOSTÍ	17
			4	VOLBA METOD OCENĚNÍ	18
			4.1	POSTUP STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ KONKRÉTNÍMI METODAMI	18
			4.1.1	Postup stanovení hodnoty nemovitosti metodou přímého porovnání jednotkových cen	18
			4.1.2	Postup stanovení hodnoty nemovitostí metodou nepřímého porovnání jednotkových cen	19
			5	ODHAD HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	21
			5.1	VÝCHODISKO	21
			5.2	STANOVENÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM PŘÍSTUPEM	21
			5.2.1	Stanovení hodnoty Pozemků metodou přímého porovnání	21
			5.2.2	Stanovení hodnoty Nové haly a Starší části areálu metodou nepřímého porovnání	24
			5.3	REKAPITULACE HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	31
			6	SHRNUTÍ POUŽITÝCH PŘÍSTUPŮ OCENĚNÍ	32
			6.1	INTERPRETACE VÝSLEDKŮ	32
			6.2	KONTROLA POSTUPU ZNALCE	32
			7	ZÁVĚR	33
			8	SEZNAM PŘÍLOH	35
			9	POSLEDNÍ STRANA	36

1 ZADÁNÍ

1.1 Odborná otázka zadaná Zadavatelem znaleckého posudku

V souladu s požadavkem dle § 40, odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti (uvedená vyhláška dále také jako „VoVZČ“), zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (uvedený zákon dále také jako „ZoZ“) je úkolem tohoto znaleckého posudku stanovení hodnoty nemovitého majetku evidovaného v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1455 v katastrálním území 712981 Osek u Duchcova, obec 567779 Osek za účelem dražby.

1.1.1 Předmět ocenění

Předmětem ocenění jsou nemovité věci evidované v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1455, katastrální území 712981 Osek u Duchcova, obec 567779 Osek, včetně součástí a příslušenství:

- i. pozemek p. č. st. 438, výměra: 2 336 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: chráněná ložisková území (dále také „Pozemek st. 438“), součástí pozemku je stavba: Sokolská č.p. 146, způsob využití: stavba pro výrobu a skladování (dále také „Osek č.p. 146“);
- ii. pozemek p. č. 1035, výměra: 824 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha, způsob ochrany: chráněná ložisková území (dále také „Pozemek 1035“);
- iii. pozemek p. č. 1030, výměra: 239 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha, způsob ochrany: chráněná ložisková území (dále také „Pozemek 1030“);
- iv. pozemek p. č. st. 769, výměra: 145 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: chráněná ložisková území (dále také „Pozemek st. 769“), součástí pozemku je stavba: budova bez čp / č.ev., způsob využití: stavba technického vybavení (dále jako „Přístavba haly“);
- v. pozemek p. č. st. 770, výměra: 258 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: chráněná ložisková území (dále také „Pozemek st. 770“), součástí pozemku je stavba: budova bez čp / č.ev., způsob využití: stavba pro výrobu a skladování (dále také „Bývalá truhlárna“);

- vi. pozemek p. č. st. 771, výměra: 365 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: chráněná ložisková území (dále také „Pozemek st. 771“), součástí pozemku je stavba: budova bez čp / č.ev., způsob využití: jiná stavba (dále jako „Bývalá kotelná a dílna“);
- vii. pozemek p. č. st. 780/5, výměra: 52 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: chráněná ložisková území (dále také „Pozemek st. 780/5“), součástí pozemku je stavba: budova bez čp / č.ev., způsob využití: stavba pro výrobu a skladování (dále jako „Jednopodlažní objekt“);
- viii. pozemek p. č. st. 1019, výměra: 150 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: chráněná ložisková území (dále také „Pozemek st. 1019“), součástí pozemku je stavba: budova bez čp / č.ev., způsob využití: jiná stavba (dále také „Bývalá dílna“);
- ix. pozemek p. č. 585/5, výměra: 1 071 m², druh pozemku: zahrada, způsob ochrany nemovitosti: zemědělský půdní fond, chráněná ložisková území (dále také „Pozemek 585/5“);
- x. pozemek p. č. 585/122, výměra: 6 768 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha, způsob ochrany: chráněná ložisková území (dále také „Pozemek 585/122“);
- xi. pozemek p. č. 994, výměra: 1 168 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, způsob ochrany: chráněná ložisková území (dále také „Pozemek 994“);

(i., iii., iv., část ii., část ix. a část vi. společně dále také jako „Nová hala“);

(v., vii., viii., část x. a část xi., část vi. a část ii. společně dále také jako „Starší část areálu“);

(část x. a část xi. společně dále také jako „Pozemky“);

(vše společně dále také „Předmět ocenění“ nebo jen „Nemovitosti“).

1.1.2 Datum ocenění

14.07.2025

1.2 Účel použití znaleckého posudku

V souladu s požadavkem dle § 40, odst. 1 písm. b) VoVZČ má být znalecký posudek použit pro účely dražby.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem

V souladu s požadavkem dle § 40, odst. 1 písm. c) VoVZČ je zde uvedena informace o skutečnostech, které mohou mít dle názoru Zadavatele vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

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

1.4 Základní obecné předpoklady a omezující podmínky

Při zpracování ocenění jsme vyšli z informací, které jsou uvedeny v části Výčet podkladů. Předpokládáme, že informace a podklady poskytnuté zástupcem Zadavatele jsou věrohodné, pravdivé a správné. Další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné.

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, s výjimkami uvedenými níže, slouží pouze pro vnitřní potřeby Zadavatele.

Tento znalecký posudek ani žádná jeho část (včetně závěrů týkajících se Předmětu ocenění, identity společnosti Grant Thornton Appraisal services a.s. nebo jiných osob, které znalecký posudek zpracovaly, podepsaly nebo se jich týká) nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu a schválení Grant Thornton Appraisal services a.s. Tímto není dotčeno právo a povinnost zacházet s tímto znaleckým posudkem v souladu s účelem jeho zpracování. GT zachovává vůči třetím osobám mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž se při zpracování tohoto ocenění dozvěděla.

GT prohlašuje, že je nezávislá na Předmětu ocenění a na Zadavateli, že nemá žádný současný ani budoucí zájem na majetku, který je předmětem posudku, a že nemá žádný osobní ani majetkový vztah k Zadavateli či Předmětu ocenění (viz § 18 odst. 1 ZoZ). GT dále prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházejí z dokumentů, které jí byly předloženy zástupcem Zadavatele. V případě, že zástupce Zadavatele nepředložil GT dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá GT jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související.

Hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených. Případné rozdíly mezi výslednými hodnotami a výstupy průběžných výpočtů jsou způsobeny zaokrouhlením.

GT zpracovává znalecký posudek podle podmínek na trhu v době k datu ocenění a neodpovídá za případné změny tržní situace, ke kterým by došlo po dni ocenění. GT podotýká, že případné odchylky, které mohou v budoucnosti nastat částečně z důvodu určitých nejistot v tuzemském podnikatelském prostředí, celkového rámcového vývoje české ekonomiky a z dalších rizik vztahujících se k Předmětu ocenění, si mohou časem vyžádat odpovídající korekce. V případě podstatných změn v ekonomické situaci společnosti nebo zásadních zvratů na trhu může být potřebná aktualizace tohoto posudku.

Tento znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel ocenění k datu ocenění a jeho závěry nelze použít ani interpretovat za jiným účelem.

1.5 Standard hodnoty

V rámci odhadu hodnoty Předmětu ocenění je naším znaleckým úkolem stanovení obvyklé ceny. Obvyklá cena je dle §2 odst. 2 Zákona o oceňování majetku v platném znění definována jako 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.

Využití nachází obvyklá cena zejména v transakcích ve veřejném sektoru. Svou definicí se obvyklá cena v řadě aspektů blíží definici tržní hodnoty, v určitých situacích však může vést k odlišnému výsledku. Obvyklá cena má omezení v tom, že dle zákonné definice má být určena porovnáním. Zejména v situacích, kdy existuje omezené množství srovnatelných údajů pro ocenění, tak mohou vznikat odchylky způsobené například nízkou likviditou srovnatelných aktiv.

1.6 Výčet podkladů

1.6.1 Postup při výběru zdrojů dat

Po posouzení charakteru Předmětu ocenění GT přistoupila k výběrům zdrojů dat tak, aby tyto zdroje byly relevantní pro potřeby vypracování znaleckého posudku, přičemž se jednalo o zdroje poskytující informace např. technického, ekonomického či geografického charakteru relevantní k Předmětu ocenění. Výčet vybraných zdrojů dat je uveden v následujících kapitolách.

1.6.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nám byly Zadavatelem předloženy níže uvedené dokumenty:

- A. Výpis z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 1455, katastrální území 712981 Osek u Duchcova, obec 567779 Osek, prokazující stav evidovaný k 06.06.2025.

Dále byl tento znalecký posudek zpracován z veřejně dostupných informací o Předmětu ocenění k datu 14.07.2025, které obsahují následující veřejně dostupné zdroje:

- B. Veřejný rejstřík a Sbírka listin Ministerstva spravedlnosti České republiky.
- C. Aplikace ARES Ministerstva financí České republiky, která zpřístupňuje údaje z informačních systémů pro vedení registrů a evidencí veřejné správy o ekonomických subjektech.

Při vypracování znaleckého posudku jsme využili rovněž údaje z následujících veřejně dostupných zdrojů:

- D. Česká národní banka – centrální banka České republiky, která poskytuje např. databázi ARAD prezentující časové řady agregovaných údajů za jednotlivé statistiky a oblasti finančního trhu či Zprávy o inflaci.
- E. Český statistický úřad - hlavní orgán státní statistické služby.
- F. Povodňový informační systém (POVIS) - povodňový informační systém při Ministerstvu životního prostředí.
- G. Český úřad zeměměřičský a katastrální - ústřední orgán státní správy zodpovědný za evidenci nemovitostí a s nimi spojenými věcnými právy.
- H. Nahlizenidokn.cuzk.cz - veřejně dostupné mapové podklady a informace o nemovitostech poskytované Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním.

- I. Informace od vlastníků inženýrských sítí (Gasnet s.r.o., ČEZ a.s., E.ON Česká republika, s.r.o., Pražská plynárenská, a.s., aj.) – veřejně dostupné informace o existenci inženýrských sítí získané na základě žádosti.
- J. ČSOB index bydlení - index vývoje cen nemovitostí vydávaný kvartálně ČSOB Hypoteční bankou, který představuje změnu odhadních cen nemovitostí. Index je sledován pro celou Českou republiku a sleduje ceny rodinných domů, bytů a pozemků.
- K. Www.mapy.cz, www.maps.google.com - veřejně dostupné mapové podklady včetně leteckých snímků.
- L. Územní plán obce Osek.
- M. Www.mapy.geology.cz – informace o důlních dílech a poddolovaných územích.

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku jsme využili dále poznatky z nám dostupné odborné literatury.

1.6.3 Ověření věrohodnosti zdroje dat

Podklad A. od Zadavatele považujeme za věrohodný a správný.

Podklady z výše popsanych databází považujeme za věrohodné a správné, jelikož poskytovatelé těchto databází jsou renomované a etablované společnosti. Rovněž podklady z výše uvedených veřejně dostupných zdrojů považujeme za věrohodné a správné. Uvedené instituce a provozovatelé výše popsanych webových stránek jsou obecně vnímány jako uznávané autority ve svém oboru.

S ohledem na výše uvedené jsme neověřovali věrohodnost podkladů získaných ze zdrojů uvedených pod body B. až M. Ověření věrohodnosti těchto zdrojů navíc není možné s ohledem na hospodárnost zpracování znaleckého posudku a nedostupnost dat pro takové ověření.

1.7 Seznam zkratk

Níže uvádíme seznam používaných zkratk.

GT, my	Grant Thornton Appraisal services a.s., IČ: 275 99 582
Zadavatel	GKR HOLDING a.s., IČO: 250 44 192
Předmět ocenění	viz kapitola č. 1.1.1

ČR	Česká republika
EU	Evropská unie
IVS	International Valuation Standards (Mezinárodní oceňovací standardy)
IFRS	International Financial Reporting Standards (Mezinárodní účetní standardy)
ZoZ	Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
VoVZČ	Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti
ČNB	Česká národní banka
ČSÚ	Český statistický úřad
POVIS	Povodňový informační systém
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
KN	katastr nemovitostí
Kč	koruna česká
k.ú.	katastrální území
LV	list vlastnictví

2 METODOLOGIE

2.1 Úrovně hodnoty obecně

Dle odborných názorů (např. Mařík, M. a kol. (2018) na str. 23) neexistuje něco jako objektivní hodnota a je nutné zvolit určitý standard hodnoty odpovídající účelu ocenění. Rovněž dle Mezinárodních oceňovacích standardů je zvolená úroveň hodnoty závislá na podmínkách a účelu ocenění, kdy oceňovatel by měl vzít v úvahu rovněž zadání a vstupní data obdržená od Zadavatele analýzy či ocenění. Případně je nutné, aby oceňovatel uvedl, za jakých podmínek a přijatých předpokladů je možné použít daný standard hodnoty. Na základě výše uvedeného se postupně vyvinuly různé standardy hodnoty.

Důležité je také uvést, že hodnota je pouze odhadem pravděpodobné ceny. Cena, která byla na trhu realizována, může nebo nemusí mít vztah k hodnotě aktiva, která by byla stanovena ostatními.

2.2 Obecně uznávané přístupy stanovení hodnoty nemovitých věcí

Existují tři základní obecně uznávané přístupy stanovení hodnoty nemovitých věcí: porovnávací přístup, výnosový přístup a nákladový přístup.

Porovnávací (komparační, srovnávací) **přístup** vychází přímo z porovnání s prodeji podobných nemovitostí v podobných podmínkách. Porovnání srovnávacích nemovitostí a oceňované nemovitosti je provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti, přičemž hodnocení těchto kritérií je kvantifikováno pomocí indexů. Porovnávací přístup je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovitosti dostatečně rozvinutý segment realitního trhu.

Výnosový přístup předpokládá, že oceňované nemovitosti jsou schopny v budoucnu generovat výnos (příjem) – zpravidla formou jejich pronájmu. Všeobecně lze jako vstupní podklad použít výši nájemného sníženou o náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání nemovitostí. Výnosová hodnota je pak součtem odúročených předpokládaných budoucích čistých výnosů z pronájmu nemovitostí. Výnosový přístup je vhodným pro nemovitosti pronajaté nebo pronajmutelné s výnosovým potenciálem.

Nákladový přístup (stanovení věcné hodnoty) spočívá v porovnání skutečných reprodukčních nákladů stavby s porovnatelnými technickými a funkčními vlastnostmi se stavbou oceňovanou. Tato hodnota je dále upravena o vliv opotřebení stavby. Užití nákladového přístupu je vhodné zejména u nemovitostí, jejichž hodnota je dána rozhodující mírou náklady, tedy v případě, že oceňovanou nemovitost není možné

pronajmout a determinovat případné výnosy z pronájmu a zároveň se jedná o nemovitost natolik specifickou, že není vhodné užití porovnávacího přístupu.

2.3 Právní základy a předpisy související s oceňováním

GT při stanovení hodnoty Předmětu ocenění postupovala dle předpisů platných k datu ocenění.

NÁLEZ, POSUDEK, ODŮVODNĚNÍ

V následujících kapitolách jsou obsaženy náležitosti dle § 28 odst. 2 ZoZ a je proveden postup v souladu s § 41 VoVZČ. S ohledem na požadavky kladené na náležitosti a postupy analýz dle odborných zdrojů, Mezinárodních oceňovacích standardů a oceňovací praxe jsou části jako nález, posudek a odůvodnění obsaženy zároveň v dílčích analýzách, které jsou rovněž pro celkovou přehlednost uvedeny jako samostatné kapitoly. Výsledné odůvodnění je syntézou jednotlivých dílčích nálezu, posudků a odůvodnění.

3 POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Zpracovatelé: Ing. Petr Turczer, Ing. Jakub Nulíček

Popis postupu při sběru a tvorbě dat: Pro zpracování této kapitoly byla využita data z podkladu A.- M.

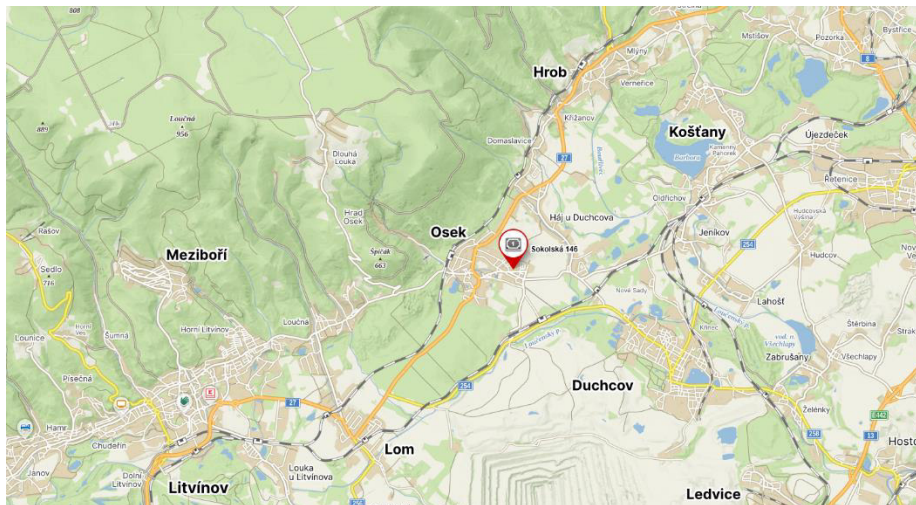
3.1 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno na adrese Sokolská 146 za účasti zástupce Zadavatele znaleckého posudku a zástupce GT. V rámci místního šetření byla provedena prohlídka oceňovaných Nemovitostí a zjištěn jejich skutečný stav k datu ocenění.

3.2 Poloha a popis Nemovitostí

Nemovitosti se nachází v obci Osek na adrese Sokolská 146.

Obrázek 3-1 Lokalizace Nemovitostí v rámci města Osek



Zdroj: mapy.cz

Město Osek se nachází na úpatí Krušných hor, v Ústeckém kraji v okrese Teplice. Pověřenou obcí je pro Osek nedaleký Duchcov, obcí s rozšířenou působností je město Teplice. Osek leží v nadmořské výšce 307 m.n.m. a jeho katastrální výměra dosahuje celkem 42,37 km².

Dopravní dostupnost obce Osek je na velmi dobré úrovni. Osekem prochází silnice první třídy č. I/27 v trase Železná Ruda – Plzeň – Most – Dubí. Nedaleko se napojuje na dálnici D8, po níž jsou vedeny evropské silnice E55 a E442. Územím obce dále prochází dvě železniční tratě (v úseku Teplice v Čechách – Litvínov a Most – Moldava v Krušných horách), které se spolu setkávají v sousedním Litvínově. Hromadná doprava je zajišťována městskými a dálkovými autobusovými linkami.

Osek disponuje rozšířenou občanskou vybaveností v podobě obchodů s potravinami, restauračních a ubytovacích zařízení, základní a mateřské školy, pošty, lékárny a dalšího. Komplexní občanská vybavenost je k dispozici v nedalekých Teplicích.

Nemovitost je situována v severovýchodní části obce v ulici Sokolská. Okolní zástavbu tvoří především výrobně skladovací areál a dále rezidenční zástavba rodinných a bytových domů. Severozápadně od Nemovitostí se nachází obchod s potravinami, nedaleko je dále situována pošta či autobusová zastávka „Osek, kolonie“.

Informace o existenci radonu nebo ekologické zátěže nebyla k datu ocenění k dispozici. Pro účely ocenění je předpokládán nulový výskyt radonu a ekologické zátěže.

3.2.1 Popis Nemovitostí

Areál se nachází v severovýchodní části obce Osek v ulici Sokolovská. Vjezd do areálu je umožněn z veřejné komunikace z ulice Sokolovská a dále po areálových komunikacích ve vlastnictví společnosti GKR VRTY s.r.o. Nemovitosti jsou situovány po pravé straně při vjezdu do areálu.

Předmět ocenění je tvořen několika budovami v různém stavebně technickém stavu a dále pozemky.

Nemovitosti mají zajištěny vlastní přípojky inženýrských sítí – vlastní přípojku vody a kanalizace, elektřina je využívána z vlastní trafostanice na pozemku.

- Hala č.p. 146 na Pozemku 438

Jedná se o jednopodlažní nepodsklepenou halu vystavěnou na půdoryse obdélníka. Hala je členitá, má různé konstrukční výšky. Jižní a střední část haly slouží pro výrobu a skladování, severní část představuje administrativní zázemí a dále malé samostatné

skladovací kóje. Nosné konstrukce haly jsou zděné, střecha západní části objektu je polovalbová, zastřešení východní části zajišťuje střecha sedlová osazena světlíky, které přivádí do haly dostatek přirozeného světla. Fasáda je nová, objekt je zateplen. Část haly, která slouží pro výrobu a skladování je vybavena mostovými jeřáby.

Hala včetně administrativního zázemí je ve stavu po kompletní rekonstrukci. Rekonstrukce byla dokončena ve 2. kvartálu roku 2021. Užitná plocha objektu činí 2 071,00 m².

■ Bývalá truhlárna na Pozemku 770

Bývalá truhlárna představuje jednopodlažní nepodsklepený objekt, který je vystavěn na půdoryse obdélníka. Svislé nosné konstrukce objektu jsou zděné, omítky vápenocementové, podlaha je tvořena cementovým potěrem.

Objekt je ve zhoršeném stavebně technickém stavu. Došlo k částečnému zhroucení stropu. Objekt je využíván pro skladování. Užitná plocha objektu činí 232,20 m².

■ Bývalá dílna na Pozemku 1019

Bývalá dílna představuje jednopodlažní nepodsklepený objekt. Bývalá dílna má dvě části – dílnu a garáž s kanceláří. Svislé nosné konstrukce jsou zděné, omítky vápenocementové. Podlaha je tvořena cementovým potěrem. Objekt je využíván jako dílna a pro skladování. Bývalá truhlárna je ve zhoršeném technickém stavu. Užitná plocha objektu činí 135,00 m².

■ Bývalá kotelna a dílna na Pozemku 771

Jedná se o jednopodlažní stavbu bývalé kotelny a dílny. Objekt je zděný ve zhoršeném stavebně technickém stavu. Střecha objektu je sedlová s plechovou střešní krytinou. Podlahy jsou stejně jako v ostatních objektech tvořeny cementovou stěrkou. Užitná plocha objektu činí 230,40 m².

■ Přístavba haly na Pozemku 769

Jedná se o jednopodlažní přístavbu k hlavní hale. Přístavba je zděná jednopodlažní s rovnou střechou. Objekt je udržovaný a využíván jako trafostanice. Trafostanice je v rámci ocenění uvažována jako příslušenství hlavní stavby.

■ Jednopodlažní objekt na Pozemku 780/5

Jedná se o jednopodlažní objekt umístěný na Pozemky 780/5. Svislé nosné konstrukce jsou zděné, střecha je pultová. Objekt je využíván pro skladování. Celková užitná plocha objektu činí 46,80 m².

Pro potřeby ocenění jsme Areál rozdělili na 3 části. Nová hala představuje nově zrekonstruovanou halu včetně části pozemků. Starší část areálu je tvořena zbylými objekty, které jsou ve zhoršeném stavebně technickém stavu a neprošly k datu ocenění rekonstrukcí. Pozemky představují volnou část pozemků, která je situována v severní části areálu.

Tabulka 3-1 Přehled dílčích celků

Název	Užitná plocha [m²]	Velikost pozemku [m²]
Nová hala	2 071,00	4 508,00
Starší část areálu	644,40	4 588,00
Pozemky	-	4 280,00
Celkem	2 715,40	13 376,00

Zdroj: Katastr nemovitostí, vlastní úprava

Rozdělení areálu do jednotlivých výše uvedených částí je zobrazeno na následujícím obrázku.

Obrázek 3-2 Rozdělení Nemovitosti do dílčích celků



Zdroj: katastr nemovitostí; vlastní zpracování

Nová hala a Starší část areálu dále také společně jako „Areál“. Přehled pozemků je uveden v následující tabulce.

Tabulka 3-2 Přehled pozemků

Nemovitost	Druh pozemku	Výměra [m²]
Pozemek st. 438	zastavěná plocha a nádvoří	2 336,00
Pozemek st. 769	zastavěná plocha a nádvoří	145,00
Pozemek st. 770	zastavěná plocha a nádvoří	258,00
Pozemek st. 771	zastavěná plocha a nádvoří	365,00
Pozemek st. 780/5	zastavěná plocha a nádvoří	52,00
Pozemek st. 1019	zastavěná plocha a nádvoří	150,00
Pozemek 585/5	zahrada	1 071,00
Pozemek 585/122	ostatní plocha	6 768,00
Pozemek 994	ostatní plocha	1 168,00
Pozemek 1035	ostatní plocha	824,00
Pozemek 1030	ostatní plocha	239,00
Celkem		13 376,00

Zdroj: Katastr nemovitostí, vlastní úprava

3.2.1.1 Územní plán

Dle platného územního plánu obce se Nemovitosti nachází v plochách VL – průmyslová výroba a sklady, lehký průmysl.

Výkresová část územního plánu obce se odkazuje na zákon č 501/2006 Sb., § 11, kde jsou plochy pro výrobu a skladování vymezeny takto:

Plochy výroby a skladování se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků například staveb pro výrobu a skladování a zemědělských staveb z důvodu negativních vlivů za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití.

Plochy výroby a skladování zahrnují zpravidla pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování, například pro těžbu, hutnictví, těžké strojírenství, chemii, skladové areály, pozemky zemědělských staveb a pozemky související veřejné infrastruktury. Plochy výroby a skladování se vymezují v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury a musí být z nich přístupné.

3.3 Věcná práva a poznámky evidované v katastru nemovitostí

V tabulce níže jsou uvedena věcná práva evidovaná v katastru nemovitostí a vztahující se k Nemovitostem.

Tabulka 3-3 Věcná práva a poznámky evidované v katastru nemovitostí

Název omezení	Ve prospěch	Zatížený	Poznámka
Věcná práva zatěžující nemovitosti			
Zástavní právo smluvní	Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4 – Nusle, RČ/IČO: 49240901	Pozemek st. 1019, Pozemek st. 438, Pozemek st. 769, Pozemek st. 770, Pozemek st. 771, Pozemek st. 780/5, Pozemek 1030, Pozemek 1035, Pozemek 585/122, Pozemek 585/5, Pozemek 994	Máme za to, že tato omezení mají vliv na likviditu Předmětu ocenění při případném prodeji, mají vliv na velikost okruhu kupujících, a tedy omezují jejich volnému nakládání. Ačkoliv je naším úkolem odhadnout hodnotu Předmětu ocenění, nejedná se o hodnotu zcela objektivní. Dle našeho názoru totiž všezahrnující objektivní hodnota nemovitosti neexistuje, jelikož není jejich vlastností. Proto v tomto znaleckém posudku jsme nuceni přijmout předpoklad, že při případném (uvažovaném) zobchodování Předmětu ocenění dojde k datu ocenění k vypořádání uvedených váznoucích omezení.
Zákaz zcizení a zatížení	Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4 – Nusle, RČ/IČO: 49240901	Pozemek st. 1019, Pozemek st. 438, Pozemek st. 769, Pozemek st. 770, Pozemek st. 771, Pozemek st. 780/5, Pozemek 1030, Pozemek 1035, Pozemek 585/122, Pozemek 585/5, Pozemek 994	
Věcná práva ve prospěch nemovitostí			
Bez zápisu	-	-	-
Další poznámky			
Zahájení exekuce	-	GKR VRTY s.r.o., Kratochvílova 2659, 413 01 Roudnice nad Labem, RČ/IČO: 28478762	bez vlivu na hodnotu
Pozemek v dobývacím prostoru Hrdlovka	-	Pozemek st. 1019, Pozemek st. 438, Pozemek st. 769, Pozemek st. 770, Pozemek st. 771, Pozemek st. 780/5, Pozemek 1030, Pozemek 1035, Pozemek 585/122, Pozemek 585/5, Pozemek 994	bez vlivu na hodnotu
Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou V-2829/2025-509 a Z-1851/2025-509	-	-	bez vlivu na hodnotu
Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení ZDŘ-137/2023-509	-	-	bez vlivu na hodnotu

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní zpracování

3.4 Rizika spojená s Nemovitostmi

V kapitolách níže jsou vyhodnocena vybraná rizika mající případnou spojitost s předmětnými Nemovitostmi, resp. mající případný vliv na výsledek předkládaného ocenění.

3.4.1 Rizika spojená s aktuálně platnými nájemními či pachtovními smlouvami

GT nejsou ve spojení s Nemovitostmi známa žádná rizika či omezení plynoucí z aktuálně platných nájemních smluv. Zároveň dle GT dostupných informací nejsou s Nemovitostmi spojeny žádné aktuálně platné pachtovní smlouvy.

3.4.2 Ekologická zátěž a životní prostředí

Nemovitosti se nacházejí v zastavěném území obce Osek. Okolní zástavba je tvořena skladovacím areálem, na západě bytovými domy a na východě samostatně stojícími rodinnými domy. Na severu se nachází zemědělské pozemky a les.

Dle veřejně dostupných informací se Nemovitosti nacházejí v poddolovaném území. Tato skutečnost nemá ale na Předmět ocenění zásadní vliv.

GT nebyly předloženy žádné podklady ani informace o případném ovlivnění okolí Nemovitostí ekologickou zátěží zhoršující stav životního prostředí. GT pro účely vypracování předkládaného znaleckého posudku tedy výskyt ekologické zátěže či působení negativních vlivů ovlivňujících životní prostředí dále nepředpokládá.

3.4.3 Přírodní rizika

Dle veřejně dostupných informací povodňových map se Nemovitosti nacházejí mimo záplavové území. V blízkosti Předmětu ocenění žádná významná řeka neprotéká, takže Nemovitosti nepostihuje žádné riziko v tomto ohledu.

Průběh záplavových zón v okolí Nemovitostí je zaznamenán na následujícím obrázku.

Obrázek 3-4 Záplavová území v okolí Předmětu ocenění



Zdroj: POVIS

3.4.4 Přístup k Nemovitostem

Nemovitosti jsou přístupné ze zpevněné komunikace (pozemek parc. č. 585/27, k.ú. Osek u Duchcova), která prochází celým areálem, v němž se Předmět ocenění nachází. Pozemek parc. č. 585/27, k.ú. Osek u Duchcova je vlastněn z 1/3 Majitelem Nemovitostí. Celý areál je pak přístupný z pozemní komunikace – ulice Sokolská (pozemek parc. č. 849/1, k.ú. Osek u Duchcova, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: silnice) ve vlastnictví Ústeckého kraje.

3.4.5 Stavby se zhoršeným technickým stavem

Některé stavby nacházející se v Předmětu ocenění jsou v horším stavebně technickém stavu. Objekt Bývalá truhlárna je ve špatném technickém stavu (především střecha) a každoročně je na něm hlášena pojistná událost v podobě zhroutení části stropu.

3.4.6 Stavby dlouhodobě neužívané a kapacitně předimenzované

Dle informací od Zadavatele se v Předmětu ocenění nenacházejí dlouhodobě nevyužívané prostory. Stavby se zhoršeným technickým stavem dle našeho odborného názoru celkově chápat jako prostory nižšího standardu a prostory vykazující cenotvorná

rizika. Všechny prostory jsou využívány a pronajaty. S přihlédnutím k účelovému užití Nemovitostí lze dle našeho odborného názoru konstatovat, že Nemovitosti nejsou kapacitně předimenzované.

3.5 Analýza trhu v daném segmentu nemovitostí

Předmět ocenění slouží jako výrobně skladovací prostory. V Nové hale jsou také vybudovány administrativní prostory. Areál je ke dni ocenění využíván převážně vlastníkem Nemovitostí.

Dle našeho odborného názoru lze do budoucna očekávat stabilní poptávku po výrobních a skladových prostorách situovaných v místě Nemovitostí a v jejich širším okolí. Nemovitosti se nachází v dobré lokalitě pro své účely a možnosti dopravní obslužnosti jsou také na dobré úrovni.

Výhodou oceňovaného výrobního a skladového areálu s administrativními prostory, je velmi dobrý technický stav odpovídající celkové rekonstrukci Nové haly, ve které jsou rovněž kanceláře. Určitým negativem může být špatný technický stav starších budov.

Vzhledem k výše uvedenému lze vývoj trhu v daném segmentu celkově hodnotit jako stabilní. Lze očekávat, že Nemovitosti budou dlouhodobě využívány nebo budou umožňovat pronájem prostor.

4 VOLBA METOD OCENĚNÍ

Zpracovatelé: Ing. Petr Turczer

Hodnotu nemovitostí lze odhadnout několika přístupy, blíže viz kapitola 2 tohoto znaleckého posudku.

Vzhledem k tomu, že je na místním realitním trhu k dispozici dostatečné množství podkladových údajů pro aplikaci porovnávacího přístupu – informace o prodejkách či nabídkách a cenách obdobných nemovitostí, byl jako vhodný zvolen právě porovnávací přístup, který vzhledem ke své podstatě umožňuje do stanovení hodnoty promítnout cenový vývoj, a tedy aktuální situaci na trhu.

Hodnota je stanovena porovnáním se souborem cen obdobných nemovitostí v daném čase a místě, očištěným o extrémní polohy spekulativních cen nebo cen, které z jiných důvodů zásadně vybočují ze souboru cen obdobných nemovitostí v daném místě a čase. Porovnávací nemovitosti mají srovnatelné parametry s oceňovanými nemovitostmi.

S přihlédnutím k charakteru Předmětu ocenění bude pro stanovení hodnoty jednotlivých funkčních celků porovnávacím přístupem aplikována metoda přímého a nepřímého porovnání jednotkových cen.

Tyto metody jsou blíže popsány dále v tomto znaleckém posudku.

4.1 Postup stanovení hodnoty nemovitostí konkrétními metodami

V následujících kapitolách jsou popsány metody použité pro stanovení hodnoty nemovitostí.

4.1.1 Postup stanovení hodnoty nemovitosti metodou přímého porovnání jednotkových cen

Pro stanovení hodnoty Pozemků bude užitá metoda přímého porovnání jednotkových cen. Tato metoda je ve znalecké praxi standardně používána a je popsána v odborné literatuře¹.

Hodnota oceňované nemovitosti je stanovena komparací se srovnávacími nemovitostmi.

Pro zohlednění kvalitativních odlišností oceňované a srovnávací nemovitosti je užito tzv. indexu srovnávací nemovitosti (I_s), pomocí kterého je stanovena indexovaná jednotková tržní cena jednotlivých srovnávacích nemovitostí (IJTCs). Index srovnávací nemovitosti je pro každou ze zvolených srovnávacích nemovitostí vypočten na základě dílčích koeficientů odlišnosti $K_1 - K_n$, které kvantifikují dílčí kvalitativní odlišnosti srovnávacích nemovitostí od nemovitosti oceňované.

Rozmezí jednotlivých dílčích koeficientů odlišnosti je stanoveno na základě našeho odborného úsudku, přičemž jako podklad pro jejich indikaci jsou užity odborné publikace.

Obecně platí, že v případě, kdy je hodnota konkrétního koeficientu rovna jedné, odpovídá úroveň příslušného kritéria u dané srovnávací nemovitosti oceňované nemovitosti. Pokud je hodnota koeficientu větší než jedna, je příslušné kritérium u srovnávací nemovitosti hodnoceno jako lepší než u oceňované nemovitosti. Je-li hodnota koeficientu menší než jedna, je příslušné kritérium hodnoceno jako horší než u oceňované nemovitosti.

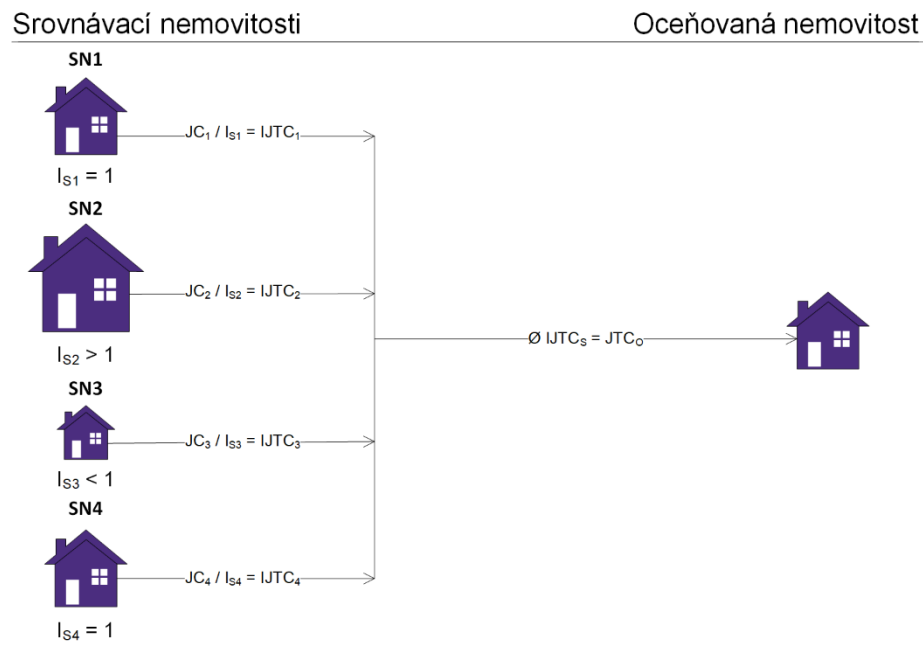
Na základě jednotlivých indexů srovnávacích nemovitostí (I_s) jsou následně vypočteny jejich indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí (IJTCs).

Vyhodnocením charakteristiky polohy indexovaných jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitostí (IJTCs) je následně stanovena jednotková tržní cena oceňované nemovitosti (JTC_o), z níž je poté odvozena její výsledná hodnota.

Jednotkovou tržní cenou se rozumí cena za 1 m² výměry pozemku.

Obrázek 4-1 graficky znázorňuje výše popsany postup stanovení hodnoty nemovitostí metodou přímého porovnání.

¹ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí. VIII. přepracované a doplněné vydání.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-578-5t

Obrázek 4-1 Grafické znázornění postupu stanovení hodnoty nemovitostí metodou přímého porovnání

Zdroj: vlastní zpracování

Obrázek 4-1 znázorňuje situaci, kdy srovnávací nemovitosti SN1 a SN4 jsou kvalitativně srovnatelné s oceňovanou nemovitostí, a I_S je tedy u těchto nemovitostí (transakcí) roven 1. Srovnávací nemovitost SN2 je kvalitativně lepší než oceňovaná nemovitost, a tedy I_S nabývá hodnot větších než 1. Naproti tomu srovnávací nemovitost SN3 je kvalitativně horší než oceňovaná nemovitost, a tedy I_S nabývá hodnot menších než 1.

4.1.2 Postup stanovení hodnoty nemovitostí metodou nepřímého porovnání jednotkových cen

Pro stanovení hodnoty Nové haly a Starší části areálu bude užitá metoda nepřímého porovnání jednotkových cen. Tato metoda je ve znalecké praxi standardně používána a je popsána v odborné literatuře².

² BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí. VIII. přepracované a doplněné vydání*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-578-5t

Hodnota oceňované nemovitosti je stanovena komparací se srovnávacími nemovitostmi.

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardní a srovnávací nemovitosti je užito tzv. indexu srovnávací nemovitosti (I_S), pomocí kterého je stanovena indexovaná jednotková tržní cena jednotlivých srovnávacích nemovitostí (IJTCs). Index srovnávací nemovitosti je pro každou ze zvolených srovnávacích nemovitostí vypočten na základě dílčích koeficientů odlišnosti $K_1 - K_n$, které kvantifikují dílčí kvalitativní odlišnosti srovnávacích nemovitostí od nemovitosti standardní.

Obdobně je pro zohlednění odlišností standardní a oceňované nemovitosti, a následné stanovení jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti (JTC_0), použit tzv. index oceňované nemovitosti (I_0).

Rozmezí jednotlivých koeficientů je stanoveno na základě odborného úsudku, přičemž jako podklad pro jejich stanovení jsou užity odborné publikace.

Obecně platí, že v případě, kdy je hodnota jednotlivého koeficientu rovna jedné, odpovídá úroveň příslušného kritéria u dané srovnávací nemovitosti standardní nemovitosti. Pokud je hodnota koeficientu větší než jedna, je příslušné kritérium u srovnávací nemovitosti hodnoceno jako lepší než u standardní nemovitosti. Je-li hodnota koeficientu menší než jedna, je příslušné kritérium hodnoceno jako horší než u standardní nemovitosti.

Na základě jednotlivých indexů srovnávacích nemovitostí (I_S) jsou následně vypočteny jejich indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí (IJTCs).

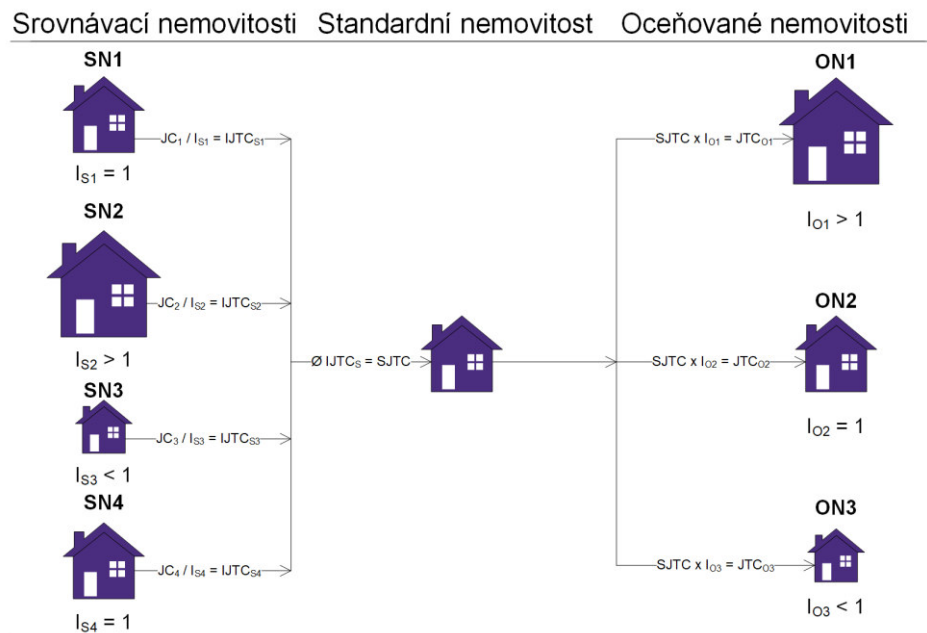
Vyhodnocením charakteristiky polohy indexovaných jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitostí (IJTCs) je následně stanovena standardní jednotková tržní cena (SJTC).

Na základě standardní jednotkové tržní ceny (SJTC) a jednotlivých indexů oceňovaných nemovitostí (I_0) jsou následně stanoveny jednotkové tržní ceny oceňovaných nemovitostí (JTC_0), z nichž je poté odvozena jejich výsledná hodnota.

Jednotkovou tržní cenou se rozumí cena za 1 m² užitné plochy objektu.

Obrázek 4-2 graficky znázorňuje výše popsaný postup stanovení hodnoty nemovitostí metodou nepřímého porovnání jednotkových cen.

Obrázek 4-2 Grafické znázornění postupu stanovení hodnoty nemovitostí metodou nepřímého porovnání jednotkových cen



Zdroj: vlastní zpracování

Obrázek 4-2 znázorňuje situaci, kdy srovnávací nemovitosti SN1 a SN4 jsou kvalitativně srovnatelné se standardní nemovitostí, a I_S je tedy u těchto nemovitostí (transakcí) roven 1. Srovnávací nemovitost SN2 je kvalitativně lepší než standardní nemovitost, a tedy I_S nabývá hodnot větších než 1. Naproti tomu srovnávací nemovitost SN3 je kvalitativně horší než standardní nemovitost, a tedy I_S nabývá hodnot menších než 1.

Obdobná logika platí i pro oceňované nemovitosti, kde v daném případě je oceňovaná nemovitost ON1 se zvažovaným standardem kvalitativně lepší a I_O je u této nemovitosti tedy větší než 1. Oproti tomu oceňovaná nemovitost ON3 je kvalitativně horší než standardní nemovitost, a I_O tedy nabývá hodnot menších než 1. Oceňovaná nemovitost ON2 je pak kvalitativně srovnatelná se standardní nemovitostí, I_O je tedy pro tuto nemovitost roven 1.

5 ODHAD HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Zpracovatelé: Ing. Petr Turczer, Ing. Jakub Nulíček

Popis postupu při sběru a tvorbě dat: Pro účely této kapitoly byla provedena analýza realitního trhu zájmových nemovitostí, dále byly využity informace poskytnuté Zadavatelem a byly aplikovány postupy obvyklé v oceňovatelské praxi.

5.1 Východisko

Dle definice znaleckého úkolu (viz kapitola 1.1) a s ohledem na požadavek Zadavatele je úkolem tohoto znaleckého posudku stanovení hodnoty Předmětu ocenění jako součtu hodnot jednotlivých funkčních celků. Nejprve bude hodnota Pozemků stanovena porovnávacím přístupem, konkrétně metodou přímého porovnání. Následně budou hodnoty Nové haly a Starší části areálu stanoveny rovněž porovnávacím přístupem, tentokrát metodou nepřímého porovnání.

5.2 Stanovení hodnoty Předmětu ocenění porovnávacím přístupem

V této kapitole je provedeno stanovení hodnoty Předmětu ocenění porovnávacím přístupem, a to konkrétně metodou přímého porovnání a nepřímého porovnání.

5.2.1 Stanovení hodnoty Pozemků metodou přímého porovnání

5.2.1.1 Stanovení indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - IJTCs

Pro potřeby stanovení hodnoty Pozemků metodou přímého porovnání byly užity srovnávací nemovitosti z jejich databáze popsané v další kapitole, přičemž pro každou ze srovnávacích nemovitostí byly stanoveny indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí (Is) a jejich indexované jednotkové tržní ceny (IJTCs).

Při výběru srovnávacích nemovitostí jsme se soustředili zejména na způsob využití objektu, jejich velikost a lokalitu. Vzhledem k faktu, že přímo v katastrálním území Osek u Duchcova se nenachází dostatečné množství porovnatelných objektů, byly tyto vzaty i z přilehlých lokalit. Vliv tohoto faktu a dalších případných odlišností srovnávacích nemovitostí od nemovitosti standardní byly eliminovány vhodnou aplikací porovnávacího přístupu.

Informace o všech srovnávacích nemovitostech v databázi jsou vztaženy k datu vypracování tohoto znaleckého posudku.

V závislosti na posuzovaných parametrech srovnávacích a oceňované nemovitosti byly pro výpočet jednotlivých indexů srovnávacích nemovitostí (Is) a indexů oceňovaných nemovitostí použity následující koeficienty odlišnosti.

Tabulka 5-1 Postup stanovení indexu srovnávací nemovitosti (Is) a použité dílčí koeficienty odlišnosti užitě pro stanovení hodnoty Pozemků

Koeficient	Název koeficientu
K ₁	Lokalita
K ₂	Velikost pozemku [m²]
K ₃	Inženýrské sítě
K ₄	Svažitost
K ₅	Využitelnost
K ₆	Právní aspekty
K ₇	Další vlivy
Is = K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x K ₆ x K ₇	

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.1.1.1 Databáze srovnávacích nemovitostí

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 3 srovnávacích objekty, u nichž jsou známy hodnocené parametry a prodejní ceny.

Databáze srovnávacích nemovitostí byla vytvořena na základě veřejně dostupných zdrojů (jedná se o nemovitosti s realizovanými kupními cenami v rozmezí let 2021 až 2022). Stáří jednotlivých nabývacích titulů je zohledněno přepočtem kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění.

Přepočet realizovaných cen pro srovnávací nemovitosti představující realizované transakce byl proveden na základě aplikace koeficientu data transakce. Jedná se o multiplikační koeficient vyjadřující časovou změnu cen nemovitostí vztaženou k datu ocenění. Pro účely tohoto znaleckého posudku bylo při stanovení koeficientu data transakce vycházeno z veřejně dostupných dat dokumentujících vývoj cen v segmentu nemovitostí určených pro pozemky publikovaných společností ČSOB Hypoteční banka,

a.s. Index cen pozemků zveřejňovaný společností ČSOB Hypoteční banka, a.s. (tzv. ČSOB Index bydlení pro pozemky) dle názoru GT nejlépe vystihuje časový vývoj cen zájmového typu nemovitostí od data prodeje k období ocenění.

■ **Popis srovnávacích nemovitostí**

V této kapitole je uveden popis srovnávacích nemovitostí převzatých z databáze GT.

Tabulka 1-2 Popis srovnávací nemovitosti 1

Lokalita:	k. ú. Všehrady
Výměra pozemku [m ²]:	5 146,00
Inženýrské sítě:	dostupné
Svažitost:	rovinatý až mírně svažité
Využitelnost:	výroba a skladování
Právní aspekty:	bez vlivu
Další vlivy:	bez vlivu



Zdroj: vlastní zpracování

Popis: Srovnávací nemovitost 1 se nachází v katastrálním území Všehrady. Výměra pozemku činí 5 146,00 m². Pozemek je rovinatý až mírně svažité, s dostupnými inženýrskými sítěmi. Dle územního plánu je pozemek zařazen do ploch výroby a skladování. Kupní cena ke dni uzavření kupní smlouvy s právními účinky zápisu, k datu 11.01.2021, činí 1 800 000,00 Kč. Transakce je v katastru nemovitostí vedena pod vkladovým číslem V-685/2021-503.

Tabulka 1-3 Popis srovnávací nemovitosti 2

Lokalita:	k. ú. Údlice
Výměra pozemku [m ²]:	23 715,00
Inženýrské sítě:	na hranici pozemku
Svažitost:	rovinatý až mírně svažité
Využitelnost:	průmyslová výroba – lehký průmysl
Právní aspekty:	bez vlivu
Další vlivy:	bez vlivu



Zdroj: vlastní zpracování

Popis: Srovnávací nemovitost 2 se nachází v katastrálním území Údlice. Výměra pozemku činí 23 715,00 m². Pozemek je rovinatý až mírně svažité, s inženýrskými sítěmi na hranici pozemku. Dle územního plánu je pozemek zařazen do ploch průmyslové výroby – lehký průmysl. Kupní cena ke dni uzavření kupní smlouvy s právními účinky zápisu, k datu 31.05.2021, činí 10 723 200,00 Kč. Transakce je v katastru nemovitostí vedena pod vkladovým číslem V-4028/2021-503.

Tabulka 1-4 Popis srovnávací nemovitosti 3

Lokalita:	k. ú. Žatec
Výměra pozemku [m ²]:	11 626,00
Inženýrské sítě:	na hranici pozemku
Svažitost:	rovinatý až mírně svažité
Využitelnost:	výroba a skladování
Právní aspekty:	bez vlivu
Další vlivy:	bez vlivu



Zdroj: vlastní zpracování

Popis: Srovnávací nemovitost 3 se nachází v katastrálním území Žatec. Výměra pozemku činí 11 626,00 m². Pozemek je rovinatý až mírně svažité, s inženýrskými sítěmi na hranici pozemku. Dle územního plánu je pozemek zařazen do ploch výroby a skladování. Kupní cena ke dni uzavření kupní smlouvy s právními účinky zápisu, k datu 29.09.2022, činí 7 894 054,00 Kč. Transakce je v katastru nemovitostí vedena pod vkladovým číslem V-3230/2022-533.

5.2.1.1.2 Stanovení jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - IJTC_s Pozemků

Stanovení indexované jednotkové tržní ceny jednotlivých srovnávacích nemovitostí (IJTC_s) na základě jejich kvalitativních a kvantitativních parametrů, stejně jako užití dílčí koeficienty odlišnosti a z nich odvozené indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) uvádí Tabulka 5-5 níže. Hodnota Pozemků byla následně stanovena na základě jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti (JTC_o) a její celkové výměry.

Tabulka 5-5 Stanovení indexů srovnávacích nemovitostí (I_s) a indexované tržní ceny srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$)

	Pozemky	1	2	3
Obecné informace				
Zdroj ceny	x	Realizovaná cena	Realizovaná cena	Realizovaná cena
Datum transakce	x	1. kvartál 2021	2. kvartál 2021	3. kvartál 2022
Realizovaná cena [Kč]	x	1 800 000,00	10 723 200,00	7 894 054,00
Koeficient data transakce	x	1,64	1,55	1,20
Koeficient druhu transakce	x	1,00	1,00	1,00
Upravená srovnávací cena [Kč]	x	2 952 000,00	16 620 960,00	9 472 864,80
Výměra pozemku [m ²]	4 280,00	5 146,00	23 715,00	11 626,00
JTC _s [Kč/m ²]	x	573,65	700,86	814,80
Komparace				
Lokalita (K_1)	k. ú. Osek u Duchcova	k. ú. Všehrdy	k. ú. Údlice	k. ú. Žatec
	1,00	1,10	1,10	1,10
Velikost pozemku (K_2)	< 5 000	5 001 – 10 000	> 15 001	10 001 – 15 000
	1,00	0,95	0,85	0,90
Inženýrské sítě (K_3)	kompletní	dostupné	na hranici pozemku	na hranici pozemku
	1,00	0,85	0,90	0,90
Svažitost (K_4)	rovinatý až mírně svažitý	rovinatý až mírně svažitý	rovinatý až mírně svažitý	rovinatý až mírně svažitý
	1,00	1,00	1,00	1,00
Využitelnost (K_5)	průmyslová výroba – lehký průmysl	výroba a skladování	průmyslová výroba – lehký průmysl	výroba a skladování
	1,00	1,00	1,00	1,00
Právní aspekty (K_6)	bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu
	1,00	1,00	1,00	1,00
Další vlivy (K_7)	bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu
	1,00	1,00	1,00	1,00
Index srovnávací nemovitosti (I_s)	1,00	0,89	0,84	0,89
IJTC _s [Kč/m ²]	-	644,55	834,36	915,51

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.1.2 Statistické vyhodnocení použité metody ocenění

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) z databáze byly určeny jejich výsledné indexované tržní ceny ($IJTC_s$) viz Tabulka 5-5. Žádná ze srovnávacích nemovitostí nebyla ze srovnání vyloučena. Pro určení jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti (JTC_o) byly tedy použity všechny 3 srovnávací nemovitosti (viz Tabulka 5-6).

Tabulka 5-6 Statistické vyhodnocení použité metody ocenění

Statistické vyhodnocení	
Celkový počet srovnávacích nemovitostí	3
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	3
Minimum použitých hodnot [Kč/m ²]	644,55
Maximum použitých hodnot [Kč/m ²]	915,51
Směrodatná odchylka [Kč/m²]	139,06
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	659,08
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	937,20
Průměr použitých hodnot (JTC_o)	798,14

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.1.3 Rekapitulace stanovení hodnoty Pozemků porovnávacím přístupem

Hodnota Pozemků byla stanovena na základě výsledné jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti (JTC_o) a její celkové výměry.

Tabulka 5-7 Stanovení hodnoty Pozemků porovnávacím přístupem

Nemovitosti	Výměra [m ²]	JTC_o [Kč/m ²]	Hodnota (zaokrouhlena na tisíce Kč) [Kč]
Pozemky	4 280,00	798,14	3 416 000,00
Pozemky celkem			3 416 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

Hodnota Pozemků stanovená pomocí porovnávacího přístupu činí k datu ocenění (po zaokrouhlení na tisíce Kč):

3 416 000,00 Kč

5.2.2 Stanovení hodnoty Nové haly a Starší části areálu metodou nepřímého porovnání

5.2.2.1 Stanovení indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - $IJTC_s$

Pro potřeby stanovení hodnoty Nové haly a Starší části areálu metodou nepřímého porovnání byly užity srovnávací nemovitosti z jejich databáze popsané v další kapitole, přičemž pro každou ze srovnávacích nemovitostí byly stanoveny indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) a jejich indexované jednotkové tržní ceny ($IJTC_s$).

Při výběru srovnávacích nemovitostí jsme se soustředili zejména na způsob využití objektu, jejich velikost a lokalitu. Vzhledem k faktu, že přímo v katastrálním území Osek u Duchcova se nenachází dostatečné množství porovnatelných objektů, byly tyto vzaty i z přilehlých lokalit. Vliv tohoto faktu a dalších případných odlišností srovnávacích nemovitostí od nemovitosti standardní jsou eliminovány vhodnou aplikací porovnávacího přístupu.

Informace o všech srovnávacích nemovitostech v databázi jsou vztaženy k datu vypracování tohoto znaleckého posudku.

V závislosti na posuzovaných parametrech srovnávacích a oceňované nemovitosti byly pro výpočet jednotlivých indexů srovnávacích nemovitostí (I_s) a indexů oceňovaných nemovitostí (I_o) použity dílčí koeficienty odlišnosti uvedené v tabulce níže.

Tabulka 5-8 Postup stanovení indexu srovnávací nemovitosti (I_s), indexu oceňovaných nemovitostí (I_o) a použité dílčí koeficienty odlišnosti užití pro stanovení hodnoty Nové haly a Starší části areálu

Koeficient	Název koeficientu
K_1	Lokalita
K_2	Velikost užitné plochy [m ²]
K_3	Typ konstrukce
K_4	Technický stav
K_5	Inženýrské sítě
K_6	Celková velikost pozemku [m ²]
K_7	Vybavení a provedení
K_8	Možnost parkování
K_9	Příslušenství
K_{10}	Dopravní dostupnost
K_{11}	Právní aspekty

Koeficient	Název koeficientu
K_{12}	Další vlivy
$I_s(I_o) = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} \times K_{11} \times K_{12}$	

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.2.1.1 Definice standardní nemovitosti

Za standardní nemovitost byl považován výrobně-skladovací objekt umístěný v obci Osek v okrese Teplice a v obdobných lokalitách. Hodnocená kritéria a parametry standardní nemovitosti jsou uvedeny v tabulce níže.

Tabulka 5-9 Definice parametrů standardní nemovitosti

Koeficient	Standardní úroveň koeficientu
Lokalita (K_1)	Osek u Duchcova, okres Teplice
Velikost užitné plochy (K_2)	2 501 – 5 000
Typ konstrukce (K_3)	smíšená
Technický stav (K_4)	horší
Inženýrské sítě (K_5)	kompletní
Celková velikost pozemku [m^2] (K_6)	0 - 5 000
Vybavení a provedení (K_7)	standardní
Možnost parkování (K_8)	uvnitř areálu
Příslušenství (K_9)	standardní
Dopravní dostupnost (K_{10})	silnice I. třídy, nedaleko D8
Právní aspekty (K_{11})	bez vlivu
Další vlivy (K_{12})	bez vlivu
$K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} \times K_{11} \times K_{12} = 1,00$	

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.2.1.2 Databáze srovnávacích nemovitostí

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 4 srovnávací objekty, u nichž jsou známy hodnocené parametry a prodejní ceny.

Databáze srovnávacích nemovitostí byla vytvořena na základě veřejně dostupných zdrojů (jedná se o nemovitosti s realizovanými kupními cenami v rozmezí let 2020 až 2024). Stáří jednotlivých nabyvacích titulů bylo zohledněno přepočtem kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění.

Přepočet realizovaných cen pro srovnávací nemovitosti představující realizované transakce byl proveden na základě aplikace koeficientu data transakce. Jedná se o multiplikační koeficient vyjadřující časovou změnu cen nemovitostí vztahenou k datu ocenění. Pro účely tohoto znaleckého posudku bylo při stanovení koeficientu data transakce vycházeno z veřejně dostupných dat dokumentujících vývoje cen v segmentu nemovitostí určených pro pozemky, byty a rodinné domy publikovaných společností ČSOB Hypoteční banka, a.s. Průměr, skládající se z indexů cen pro pozemky, byty a rodinné domy zveřejňovaných společností ČSOB Hypoteční banka, a.s. (tzv. ČSOB Index bydlení), dle názoru GT nejlépe vystihuje časový vývoj cen zájmového typu nemovitostí od data prodeje k období ocenění.

Popis srovnávacích nemovitostí

Níže je uveden popis srovnávacích nemovitostí z databáze GT.

Tabulka 1-10 Popis srovnávací nemovitosti 1

Lokalita:	k. ú. Verneřice u Hrobu
Užitná plocha [m^2]:	530,00
Typ konstrukce:	smíšená
Technický stav:	dobrý
Inženýrské sítě:	kompletní bez plynu
Celková velikost pozemku [m^2]:	0 – 5 000
Vybavení a provedení:	standardní
Možnost parkování:	uvnitř areálu
Příslušenství:	standardní
Dopravní dostupnost:	silnice I. třídy, nedaleko D8
Právní aspekty:	bez vlivu
Další vlivy:	bez vlivu



Zdroj: vlastní zpracování

Popis: Srovnávací nemovitost 1 se nachází v katastrálním území Verneřice u Hrobu. Užitná plocha objektu činí 530,00 m². Jedná se o stavbu smíšené konstrukce ve standardním provedení a v dobrém technickém stavu. Objekt je napojen na kompletní inženýrské sítě s výjimkou plynu. Celková velikost pozemku spadá do rozsahu 0 – 5 000 m². Parkování je možné uvnitř areálu. Příslušenství je standardní. Dopravní dostupnost je zajištěna prostřednictvím silnice I. třídy, s dobrou návazností na dálnici D8.

Právní a jiné vlivy nejsou evidovány. Kupní cena ke dni uzavření kupní smlouvy s právními účinky zápisu, k datu 22.03.2022, činí 5 400 000,00 Kč. Transakce je v katastru nemovitostí vedena pod vkladovým číslem V-1791/2022-509.

Tabulka 1-11 Popis srovnávací nemovitosti 2

Lokalita:	k. ú. Duchcov
Užitná plocha [m²]:	303,00
Typ konstrukce:	zděná
Technický stav:	dobrý
Inženýrské sítě:	kompletní
Celková velikost pozemku [m²]:	0 – 5 000
Vybavení a provedení:	standardní
Možnost parkování:	v ulici
Příslušenství:	standardní
Dopravní dostupnost:	silnice II. třídy, nedaleko D8
Právní aspekty:	bez vlivu
Další vlivy:	bez vlivu



Zdroj: vlastní zpracování

Popis: Srovnávací nemovitost 2 se nachází v katastrálním území Duchcov. Užitná plocha objektu činí 303,00 m². Jedná se o zděnou stavbu ve standardním provedení a v dobrém technickém stavu. Objekt je napojen na kompletní inženýrské sítě. Celková velikost pozemku spadá do rozsahu 0 – 5 000 m². Možnost parkování je v ulici. Příslušenství je standardní. Dopravní dostupnost je zajištěna prostřednictvím silnice II. třídy, s dobrou návazností na dálnici D8. Právní a jiné vlivy nejsou evidovány. Kupní cena ke dni uzavření kupní smlouvy s právními účinky zápisu, k datu 01.10.2024, činí 2 500 000,00 Kč. Transakce je v katastru nemovitostí vedena pod vkladovým číslem V - 5406/2024-509.

Tabulka 1-12 Popis srovnávací nemovitosti 3

Lokalita:	k. ú. Nehasice
Užitná plocha [m²]:	200,00
Typ konstrukce:	zděná
Technický stav:	velmi dobrý
Inženýrské sítě:	kompletní bez plynu
Celková velikost pozemku [m²]:	0 – 5 000
Vybavení a provedení:	standardní
Možnost parkování:	uvnitř areálu
Příslušenství:	standardní
Dopravní dostupnost:	místní komunikace, nedaleko D7
Právní aspekty:	bez vlivu
Další vlivy:	bez vlivu



Zdroj: vlastní zpracování

Popis: Srovnávací nemovitost 3 se nachází v katastrálním území Nehasice. Užitná plocha objektu činí 200,00 m². Jedná se o zděnou stavbu ve standardním provedení a ve velmi dobrém technickém stavu. Objekt je napojen na kompletní inženýrské sítě s výjimkou plynu. Celková velikost pozemku spadá do rozsahu 0–5 000 m². Parkování je možné uvnitř areálu. Příslušenství je standardní. Dopravní dostupnost je zajištěna prostřednictvím místní komunikace, s dobrou návazností na dálnici D7. Právní a jiné vlivy nejsou evidovány. Kupní cena ke dni uzavření kupní smlouvy s právními účinky zápisu, k datu 10.06.2020, činí 1 650 000,00 Kč. Transakce je v katastru nemovitostí vedena pod vkladovým číslem V-1568/2020-533.

Tabulka 1-13 Popis srovnávací nemovitosti 4

Lokalita:	k. ú. Koštice
Užitná plocha [m²]:	340,00
Typ konstrukce:	smíšená
Technický stav:	před rekonstrukcí
Inženýrské sítě:	kompletní
Celková velikost pozemku [m²]:	0 – 5 000
Vybavení a provedení:	standardní
Možnost parkování:	uvnitř areálu
Příslušenství:	standardní
Dopravní dostupnost:	silnice II. třídy, nedaleko D8
Právní aspekty:	bez vlivu
Další vlivy:	bez vlivu



Zdroj: vlastní zpracování

Popis: Srovnávací nemovitost 4 se nachází v katastrálním území Koštice. Užitná plocha objektu činí 340,00 m². Jedná se o stavbu smíšené konstrukce ve standardním provedení, která je určena k rekonstrukci. Objekt je napojen na kompletní inženýrské sítě. Celková velikost pozemku spadá do rozsahu 0 – 5 000 m². Parkování je možné uvnitř areálu. Příslušenství je standardní. Dopravní dostupnost je zajištěna prostřednictvím silnice II. třídy, s dobrou návazností na dálnici D8. Právní a jiné vlivy nejsou evidovány. Kupní cena ke dni uzavření kupní smlouvy s právními účinky zápisu, k datu 27.03.2024, činí 2 340 000,00 Kč. Transakce je v katastru nemovitostí vedena pod vkladovým číslem V-903/2024-507.

5.2.2.1.3 Stanovení indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí – IJTCs

Stanovení indexované jednotkové tržní ceny jednotlivých srovnávacích nemovitostí (IJTCs) na základě jejich kvalitativních a kvantitativních parametrů, stejně jako užití dílčí koeficienty odlišnosti a z nich odvozené indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí (Is) uvádí Tabulka 5-14 níže.

Tabulka 5-14 Stanovení indexů srovnávacích nemovitostí (I_s) a indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí (IJTC_s)

	1	2	3	4
Obecné informace				
Zdroj ceny	Realizovaná cena	Realizovaná cena	Realizovaná cena	Realizovaná cena
Datum transakce	1. kvartál 2022	4. kvartál 2024	2. kvartál 2020	1. kvartál 2024
Realizovaná cena [Kč]	5 400 000,00	2 500 000,00	1 650 000,00	2 340 000,00
Koeficient data transakce	1,21	1,03	1,63	1,08
Koeficient druhu transakce	1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená srovnávací cena [Kč]	6 534 000,00	2 575 000,00	2 689 500,00	2 527 200,00
Užitná plocha [m²]	530,00	303,00	200,00	340,00
JTC _s [Kč/m²]	12 328,30	8 498,35	13 447,50	7 432,94
Komparace				
Lokalita (K ₁)	k. ú. Verneřice u Hrobu	k. ú. Duchcov	k. ú. Nehasice	k. ú. Koštice
	1,00	1,00	1,05	0,95
Velikost užitné plochy (K ₂)	< 1 200	< 1 200	< 1 200	< 1 200
	1,10	1,10	1,10	1,10
Typ konstrukce (K ₃)	smíšená	zděná	zděná	smíšená
	1,00	1,00	1,00	1,00
Technický stav (K ₄)	dobrý	dobrý	velmi dobrý	před rekonstrukcí
	1,05	1,05	1,10	0,85
Inženýrské sítě (K ₅)	kompletní bez plynu	kompletní	kompletní bez plynu	kompletní
	0,95	1,00	0,95	1,00
Celková velikost pozemku [m²] (K ₆)	0 - 5 000	0 - 5 000	0 - 5 000	0 - 5 000
	1,00	1,00	1,00	1,00
Vybavení a provedení (K ₇)	standardní	standardní	standardní	standardní
	1,00	1,00	1,00	1,00
Možnost parkování (K ₈)	uvnitř areálu	v ulici	uvnitř areálu	uvnitř areálu
	1,00	0,95	1,00	1,00
Příslušenství (K ₉)	standardní	standardní	standardní	standardní
	1,00	1,00	1,00	1,00

	1	2	3	4
Dopravní dostupnost (K ₁₀)	silnice I. třídy, nedaleko D8	silnice II. třídy, nedaleko D8	místní komunikace, nedaleko D7	silnice II. třídy, nedaleko D8
	1,00	1,00	1,00	1,00
Právní aspekty (K ₁₁)	bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu
	1,00	1,00	1,00	1,00
Další vlivy (K ₁₂)	bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu
	1,00	1,00	1,00	1,00
Index srovnávací nemovitosti (I _s)	1,10	1,10	1,21	0,89
IJTC _s [Kč/m²]	11 207,55	7 725,77	11 113,64	8 351,62

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.2.2 Stanovení standardní jednotkové ceny – SJTC

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) z databáze byly určeny jejich výsledné tržní ceny ($IJTC_s$) – viz Tabulka 5-14. Žádná ze srovnávacích nemovitostí nebyla ze srovnání vyloučena. Pro určení standardní jednotkové tržní ceny byly tedy použity všechny 4 srovnávací nemovitosti (viz Tabulka 5-15).

Tabulka 5-15 Stanovení standardní jednotkové tržní ceny

Statistické vyhodnocení	
Celkový počet srovnávacích nemovitostí	4
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	4
Minimum použitých hodnot [Kč/m ²]	7 725,77
Maximum použitých hodnot [Kč/m ²]	11 207,55
Směrodatná odchylka [Kč/m²]	1 820,85
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	7 778,80
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	11 420,50
Průměr použitých hodnot (SJTC) [Kč/m²]	9 599,65

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.2.3 Stanovení jednotkové tržní ceny Nové haly a Starší části areálu

Na základě koeficientů odlišnosti $K_1 - K_{12}$ oceňovaných nemovitostí byl určen jejich index odlišnosti (I_o) a výsledné jednotkové tržní ceny oceňovaných nemovitostí (JTC_o).

Tabulka 5-16 Stanovení jednotkové tržní ceny Nové haly a Starší části areálu

	Nová hala	Starší část areálu
Lokalita (K_1)	k. ú. Osek u Duchcova	k. ú. Osek u Duchcova
	1,00	1,00
Velikost užitné plochy (K_2)	1 201 – 2 500	< 1 200
	1,05	1,10
Typ konstrukce (K_3)	smíšená	zděná
	1,00	1,00
Technický stav (K_4)	po rekonstrukci	špatný
	1,20	0,90
Inženýrské sítě (K_5)	kompletní	kompletní
	1,00	1,00

	Nová hala	Starší část areálu
Celková velikost pozemku [m ²] (K_6)	0 - 5 000	0 - 5 000
	1,00	1,00
Vybavení a provedení (K_7)	nadstandardní	standardní
	1,05	1,00
Možnost parkování (K_8)	uvnitř areálu	uvnitř areálu
	1,00	1,00
Příslušenství (K_9)	standardní	standardní
	1,00	1,00
Dopravní dostupnost (K_{10})	silnice I. třídy, nedaleko D8	silnice I. třídy, nedaleko D8
	1,00	1,00
Právní aspekty (K_{11})	bez vlivu	bez vlivu
	1,00	1,00
Další vlivy (K_{12})	bez vlivu	bez vlivu
	1,00	1,00
Index oceňované nemovitosti (I_o)	1,32	0,99
JTC_o [Kč/m²]	12 671,54	9 503,65

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.2.4 Stanovení hodnoty Nové haly a Starší části areálu porovnávacím přístupem

Hodnota Nové haly a Starší části areálu byla stanovena na základě výsledných jednotkových tržních cen oceňovaných nemovitostí (JTC_o) a jejich užitné plochy.

Tabulka 5-17 Stanovení hodnoty Nové haly a Starší části areálu porovnávacím přístupem

Nemovitosti	Užitná plocha [m ²]	JTC _o [Kč/m ²]	Hodnota (zaokrouhleno na tisíce Kč) [Kč]
Nová hala	2 071,00	12 671,54	26 243 000,00
Starší část areálu	644,40	9 503,65	6 124 000,00
Nová hala a Starší část areálu celkem			32 367 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

Hodnota Nové haly a Starší části areálu stanovená pomocí porovnávacího přístupu činí k datu ocenění (po zaokrouhlení na tisíce Kč):

32 367 000,00 Kč

5.3 Rekapitulace hodnoty Předmětu ocenění

V následující tabulce je uvedena rekapitulace hodnoty Předmětu ocenění.

Tabulka 5-18 Rekapitulace hodnoty Předmětu ocenění

Název	Hodnota [Kč]
Pozemky	3 416 000,00
Nová hala a Starší část areálu	32 367 000,00
Celkem	35 783 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

**Hodnota Předmětu ocenění stanovená pomocí porovnávacího přístupu činí
k datu ocenění (po zaokrouhlení na tisíce Kč):
35 783 000,00 Kč**

6 SHRNUTÍ POUŽITÝCH PŘÍSTUPŮ OCENĚNÍ

Zpracovatelé: Ing. Petr Turczer, Ing. Jakub Nulíček

6.1 Interpretace výsledků

Hodnotu Předmětu ocenění jsme stanovili na základě porovnávacího přístupu, konkrétně metodami přímého a nepřímého porovnání.

Pro stanovení hodnoty Předmětu ocenění jsme zvolili porovnávací přístup, na základě kterého jsme dospěli k hodnotě (zaokrouhleno na celé tisíce Kč):

35 783 000,00 Kč

(slovy: třicet pět milionů sedm set osmdesát tři tisíc korun českých).

6.2 Kontrola postupu znalce

GT prohlašuje, že jsme v souladu s požadavkem dle § 52 písm. a) až e) VoVZČ provedli kontrolu postupu znalce. Kontrola by provedena následujícím způsobem:

Výběr zdrojů dat – obsahuje kapitola 1.6.

Sběr a vytvoření dat – obsahuje kapitola 1.6.

Zpracování dat – obsahuje kapitola 3. a 5.

Analýza dat a formulace výsledků – obsahuje kapitola 5.

Interpretace výsledků analýzy dat – obsahuje kapitola 6.1.

Kontrola postupu je prováděna v této kapitole.

Závěr obsahuje kapitola 7.

7 ZÁVĚR

Znění odborné otázky: V souladu s požadavkem dle § 40, odst. 1 písm. a) zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech je úkolem tohoto znaleckého posudku stanovení hodnoty nemovitého majetku evidovaného v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 1455, katastrální území 712981 Osek u Duchcova, obec 567779 Osek, včetně součástí a příslušenství:

- i. pozemek p. č. st. 438, výměra: 2 336 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: chráněná ložisková území, součástí pozemku je stavba: Sokolská č.p. 146, způsob využití: stavba pro výrobu a skladování;
- ii. pozemek p. č. 1035, výměra: 824 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha, způsob ochrany: chráněná ložisková území;
- iii. pozemek p. č. 1030, výměra: 239 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha, způsob ochrany: chráněná ložisková území;
- iv. pozemek p. č. st. 769, výměra: 145 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: chráněná ložisková území, součástí pozemku je stavba: budova bez čp / č.ev., způsob využití: stavba technického vybavení;
- v. pozemek p. č. st. 770, výměra: 258 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: chráněná ložisková území, součástí pozemku je stavba: budova bez čp / č.ev., způsob využití: stavba pro výrobu a skladování;
- vi. pozemek p. č. st. 771, výměra: 365 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: chráněná ložisková území, součástí pozemku je stavba: budova bez čp / č.ev., způsob využití: jiná stavba;
- vii. pozemek p. č. st. 780/5, výměra: 52 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: chráněná ložisková území, součástí pozemku je stavba: budova bez čp / č.ev., způsob využití: stavba pro výrobu a skladování;
- viii. pozemek p. č. st. 1019, výměra: 150 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: chráněná ložisková území, součástí pozemku je stavba: budova bez čp / č.ev., způsob využití: jiná stavba;
- ix. pozemek p. č. 585/5, výměra: 1 071 m², druh pozemku: zahrada, způsob ochrany nemovitosti: zemědělský půdní fond, chráněná ložisková území;
- x. pozemek p. č. 585/122, výměra: 6 768 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha, způsob ochrany: chráněná ložisková území;
- xi. pozemek p. č. 994, výměra: 1 168 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, způsob ochrany: chráněná ložisková území.

**GT stanovila na základě tohoto znaleckého posudku hodnotu Předmětu ocenění (zaokrouhleno na celé tisíce Kč)
ve výši**

35 783 000,00 Kč

(Slovy: třicet pět milionů sedm set osmdesát tři tisíc korun českých).

Znalečné a náhradu nákladů GT účtuje podle daňového dokladu

Pozn.: Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním.

8 SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1 Výpis z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 1455, katastrální území 712981 Osek u Duchcova, obec 567779 Osek, prokazující stav evidovaný k 06.06.2025
- Příloha č. 2 Katastrální mapa a ortofoto mapa
- Příloha č. 3 Fotodokumentace

9 POSLEDNÍ STRANA

Znalecká doložka:

Společnost Grant Thornton Appraisal services a.s., se sídlem Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 275 99 582, byla dne 31. října 2006 zapsána na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti České republiky č.j. 234/2006-ODS-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost a disponuje znaleckým oprávněním v rozsahu:

**Obor
Ekonomika**

pro účetní evidenci: české a mezinárodní účetní standardy, účetnictví podnikatelů, finančních institucí, organizací veřejného sektoru, inventarizací a ekonomické rozborů, stanovení reálné hodnoty pro účetní účely, sledování výše a snižování nákladů, kontroling, environmentální účetnictví, environmentální reporting (reporting environmentálních rizik, environmentálních dopadů, politik, strategií, závazků či environmentálního profilu, reporting emisí skleníkových plynů, reporting znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadů a sanace znečištění, reporting výroby a spotřeby energie, sledování a snížení environmentálních nákladů, ekonomické souvislosti)

pro daňovou a celní problematiku: daně, daňový systém České republiky a Evropské unie, mezinárodní smlouvy o zamezení dvojitého zdanění, způsob stanovení a stanovení převodních (zúčtovacích) cen mezi spojenými osobami pro daňové účely, posouzení a vymezení činností výzkumu a vývoje v kontextu daňových úlev, posouzení a vymezení výše slevy na dani z příjmů u poplatníka, kterému byly poskytnuty investiční pobídky, posouzení splnění zvláštních podmínek, za kterých lze uplatnit slevu na dani z příjmů u poplatníka, kterému byly poskytnuty investiční pobídky, zařizování majetku do odpisových tříd pro daňové účely

pro mzdy: ocenění naturální mzdy a jiných nepeněžních příjmů

pro oblast veřejné podpory: veřejná podpora**pro ceny a odhady:**

oceňování věcí movitých a nemovitých, oceňování práv, pohledávek a závazků, nehmotného majetku a jiných majetkových hodnot, oceňování služeb, oceňování investičních instrumentů, majetkových účastí a obchodních podílů, oceňování nepeněžitých vkladů do obchodních společností, oceňování vypovědacího podílu, posuzování ceny bydlení pro účely stanovení nájemného, oceňování podniků a jejich částí, oceňování obchodního jmění zejména při přeměnách právnických osob, přezkoumání návrhu smlouvy o fúzi, vypovězení v peněžích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na akcionáře, resp. společníka, přezkoumání projektu rozdělení a přezkoumání smlouvy o rozdělení a převzetí obchodního jmění, přezkoumání ovládací smlouvy a smlouvy o převodu zisku, přezkoumání přiměřenosti ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí, přezkoumání přiměřenosti ceny při veřejném návrhu smlouvy o převodu cenných papírů, stanovení a posuzování přiměřené ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídky na odkoupení, přezkum zpráv o vztazích mezi propojenými osobami, ekonomika správy majetku v rámci likvidace, konkursu a vyrovnání, oceňování podnikatelských rizik, oceňování ochranných známek a jiných práv průmyslového vlastnictví, počítačových programů (software), výrobně technických a jiných hospodářsky využitelných poznatků (know-how), autorských práv a podobných práv právům autorským, odhady environmentálních rizik, ocenění znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadu znečištění a nákladů na sanaci znečištění a odstranění ekologických zátěží

Číslo položky, pod kterou je znalecký posudek zapsán v evidenci posudků: **056755/2025**

V Praze dne 15.07.2025

Otisk kulaté pečeti:

Na zpracování znaleckého posudku se podíleli:

Grant Thornton Appraisal services, a.s.
Ing. Petr Turczer, prokura

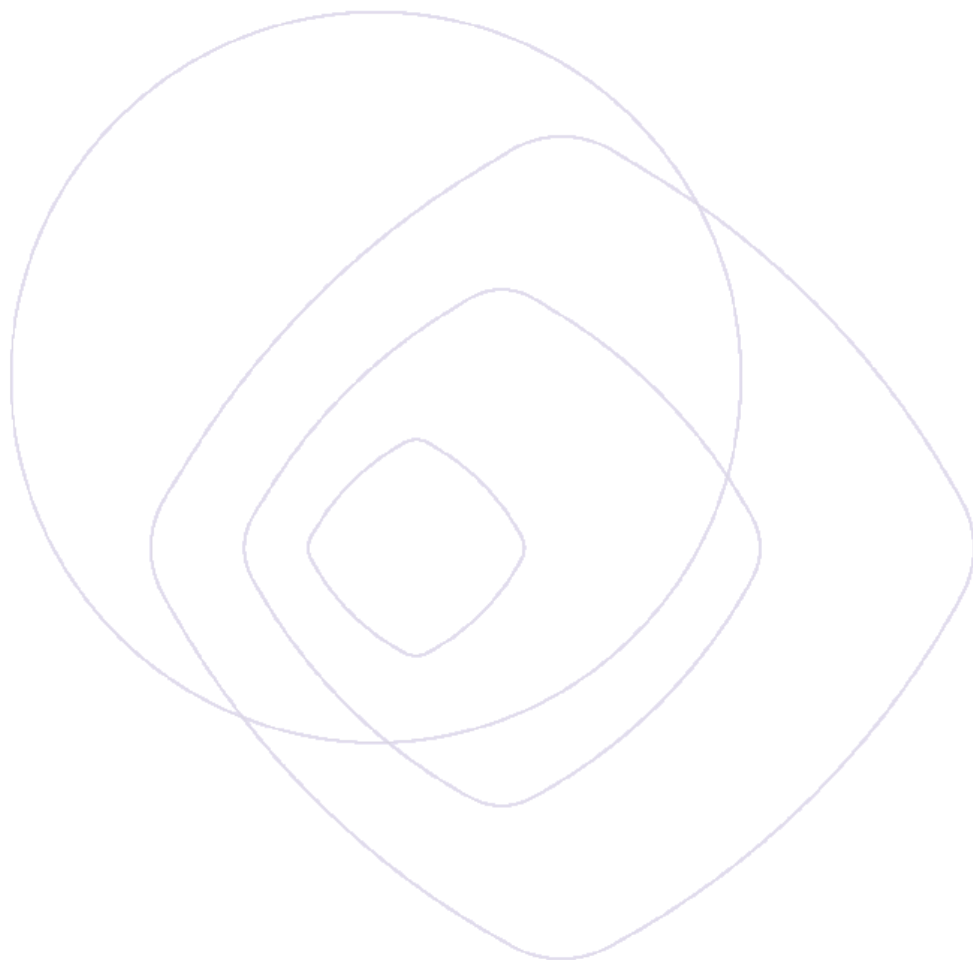
Ing. Petr Turczer

Ing. Jakub Nulíček



Za vypracování tohoto znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Pro potřeby zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán žádný konzultant.



PŘÍLOHA Č. 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2025 14:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 152 EX 611/09 pro Mgr. Predrag Kohoutek

Okres: **CZ0426 Teplice**

Obec: **567779 Osek**

Kat.území: **712981 Osek u Duchcova**

List vlastnictví: **1455**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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

Vlastnické právo

GKR VRTY s.r.o., Kratochvílova 2659, 41301 Roudnice nad Labem 28478762

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

P	St. 438	2336	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Osek, č.p. 146, výroba					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 438					
P	St. 769	145	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 769					
P	St. 770	258	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 770					
P	St. 771	365	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 771					
P	St. 780/5	52	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 780/5					
P	St. 1019	150	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1019					
P	585/5	1071	zahrada		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
P	585/122	6768	ostatní plocha	manipulační plocha	chráněná ložisková území
P	994	1168	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná ložisková území
P	1030	239	ostatní plocha	manipulační plocha	chráněná ložisková území
P	1035	824	ostatní plocha	manipulační plocha	chráněná ložisková území

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2025 14:35:02

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567779 Osek

Kat.území: 712981 Osek u Duchcova

List vlastnictví: 1455

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

budoucí pohledávky do výše 61.741.290 Kč s příslušenstvím, které budou vznikat ode dne účinnosti této smlouvy do 31.12.2099, smlouva o úvěru č. SU/0001/NCINV/01/28478762

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: St. 1019, Parcela: St. 438, Parcela: St. 769, Parcela: St. 770,
Parcela: St. 771, Parcela: St. 780/5, Parcela: 1030, Parcela: 1035, Parcela:
585/122, Parcela: 585/5, Parcela: 994

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. ZN/0001/NCINV/01/28478762 ze dne 24.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2023 08:19:52. Zápis proveden dne 18.04.2023; uloženo na prac. Teplice
V-1502/2023-509

Pořadí k 27.03.2023 08:19

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. ZN/0001/NCINV/01/28478762 ze dne 24.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2023 08:19:52. Zápis proveden dne 18.04.2023; uloženo na prac. Teplice

V-1502/2023-509

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. ZN/0001/NCINV/01/28478762 ze dne 24.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2023 08:19:52. Zápis proveden dne 18.04.2023; uloženo na prac. Teplice

V-1502/2023-509

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: St. 1019, Parcela: St. 438, Parcela: St. 769, Parcela: St. 770,
Parcela: St. 771, Parcela: St. 780/5, Parcela: 1030, Parcela: 1035, Parcela:
585/122, Parcela: 585/5, Parcela: 994

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. ZN/0001/NCINV/01/28478762 ze dne 24.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2023 08:19:52. Zápis proveden dne 18.04.2023; uloženo na prac. Teplice

V-1502/2023-509

Pořadí k 27.03.2023 08:19

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Predrag Kohoutek, Čechova 298, 391 65 Bechyně

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2025 14:35:02

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567779 Osek

Kat.území: 712981 Osek u Duchcova

List vlastnictví: 1455

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

GKR VRTY s.r.o., Kratochvílova 2659, 41301 Roudnice nad
Labem, RČ/IČO: 28478762

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Tábor 152 EX-
153/2024 -29 ze dne 02.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.01.2025
17:38:41. Zápis proveden dne 07.01.2025; uloženo na prac. Tábor
Z-12/2025-308

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1019, Parcela: St. 438, Parcela: St. 769, Parcela: St. 770,
Parcela: St. 771, Parcela: St. 780/5, Parcela: 1030, Parcela: 1035, Parcela:
585/122, Parcela: 585/5, Parcela: 994

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Tábor 152 EX-
153/2024 -43 ze dne 02.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.01.2025
17:38:42. Zápis proveden dne 08.01.2025; uloženo na prac. Teplice
Z-22/2025-509

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Bulvas, Jablonecká 322,
190 00 Praha 9

Povinnost k

GKR VRTY s.r.o., Kratochvílova 2659, 41301 Roudnice nad
Labem, RČ/IČO: 28478762

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 146 EX 903/25-11 ze dne
27.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2025 22:51:32. Zápis proveden
dne 02.06.2025; uloženo na prac. Praha
Z-27838/2025-101

o Pozemek se nachází v dobývacím prostoru

Hrdlovka

Povinnost k

Parcela: St. 1019, Parcela: St. 438, Parcela: St. 769, Parcela: St. 770,
Parcela: St. 771, Parcela: St. 780/5, Parcela: 1030, Parcela: 1035, Parcela:
585/122, Parcela: 585/5, Parcela: 994

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-2829/2025-509

Z-1851/2025-509

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-137/2023-509

Parcela: 585/5

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o koupi závodu ze dne 13.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2019
12:36:30. Zápis proveden dne 19.09.2019; uloženo na prac. Teplice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2025 14:35:02

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567779 Osek

Kat.území: 712981 Osek u Duchcova

List vlastnictví: 1455

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

V-4728/2019-509

Pro: GKR VRTY s.r.o., Kratochvílova 2659, 41301 Roudnice nad Labem RČ/IČO: 28478762

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
585/5	25001	1071

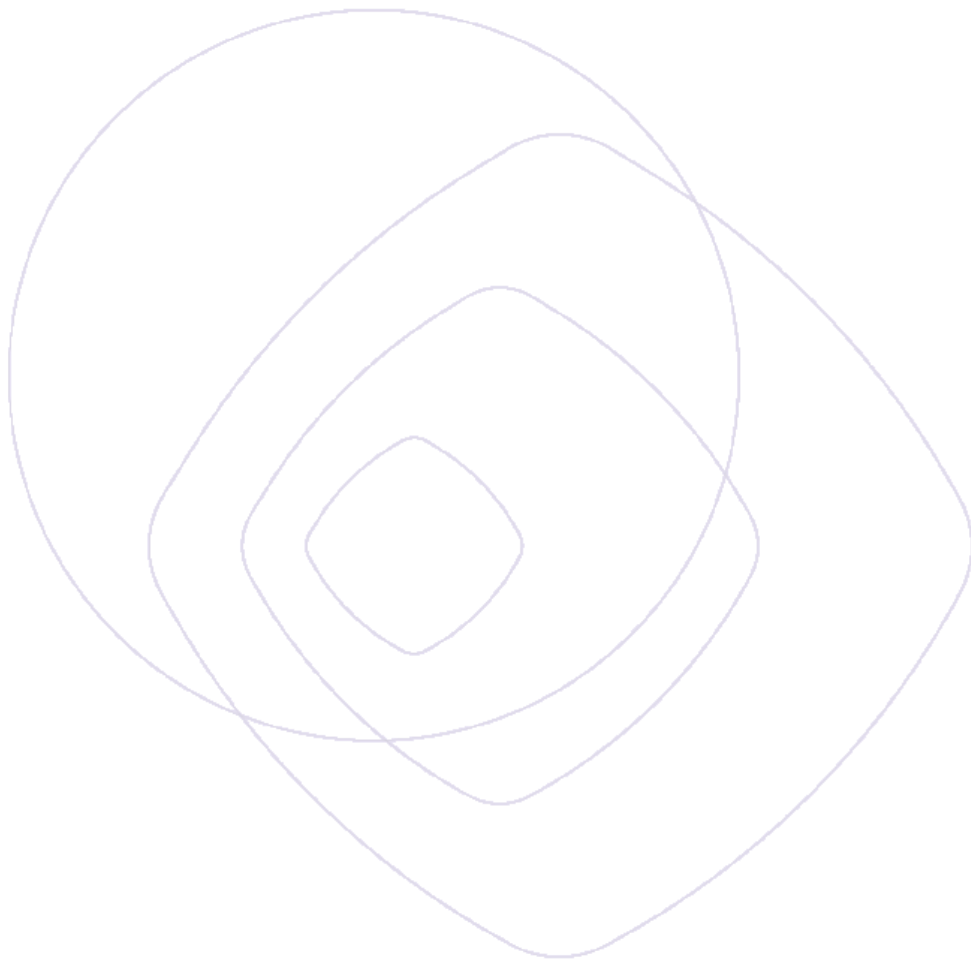
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.

Vyhotovil:

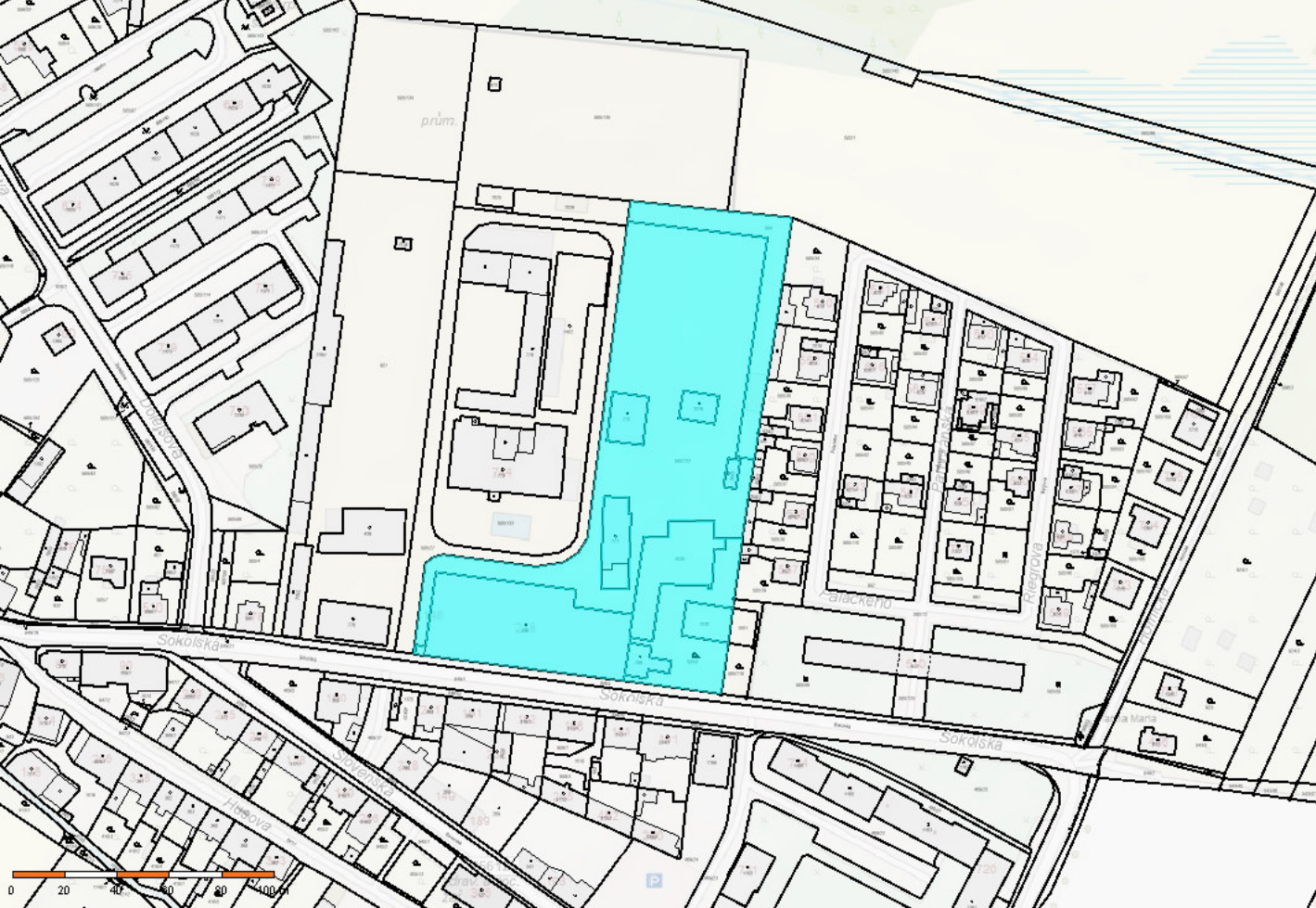
Vyhotoveno: 06.06.2025 14:38:04

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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



PŘÍLOHA Č. 2



prům.

24

Sokolská

Sokolská

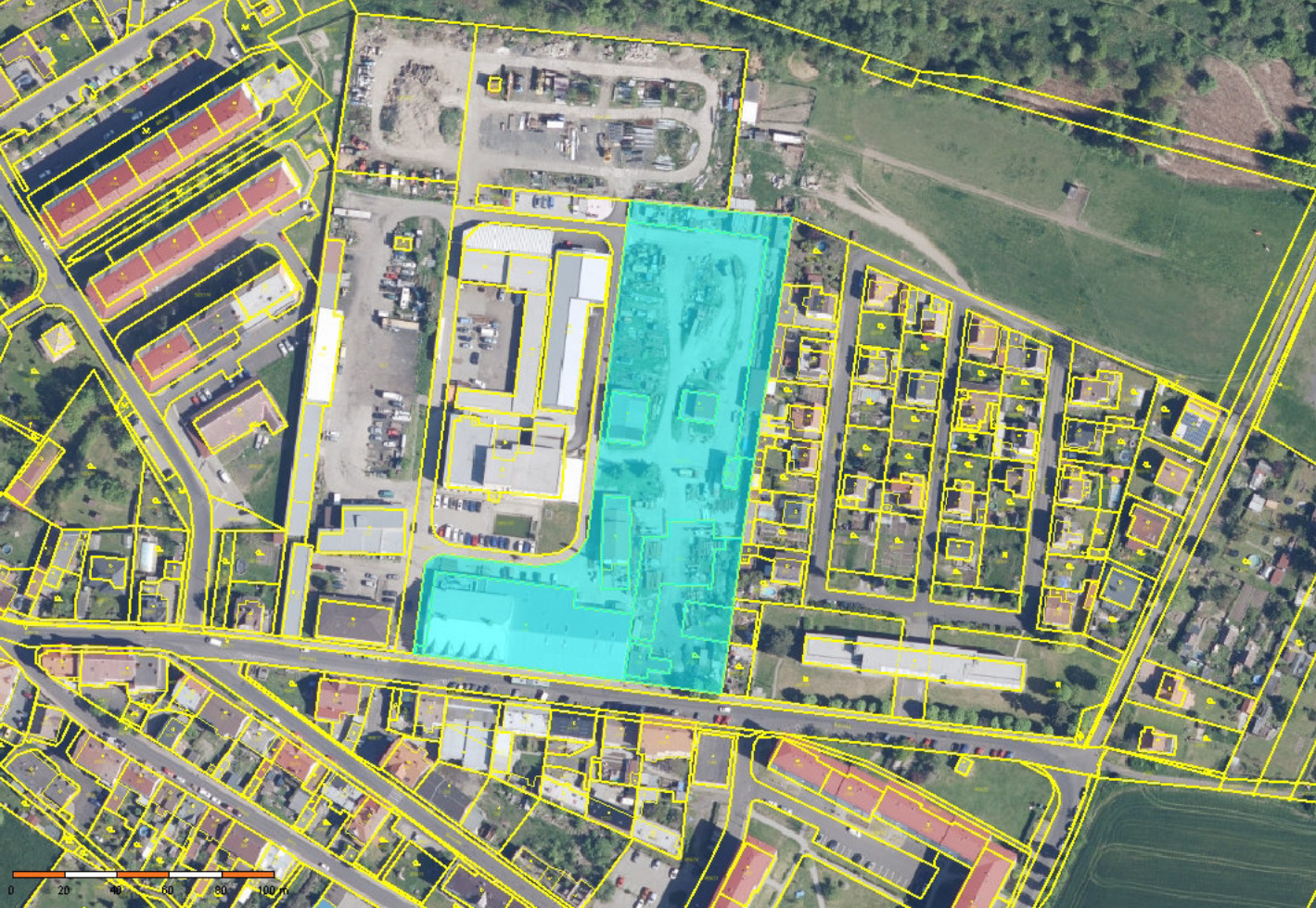
Slackého

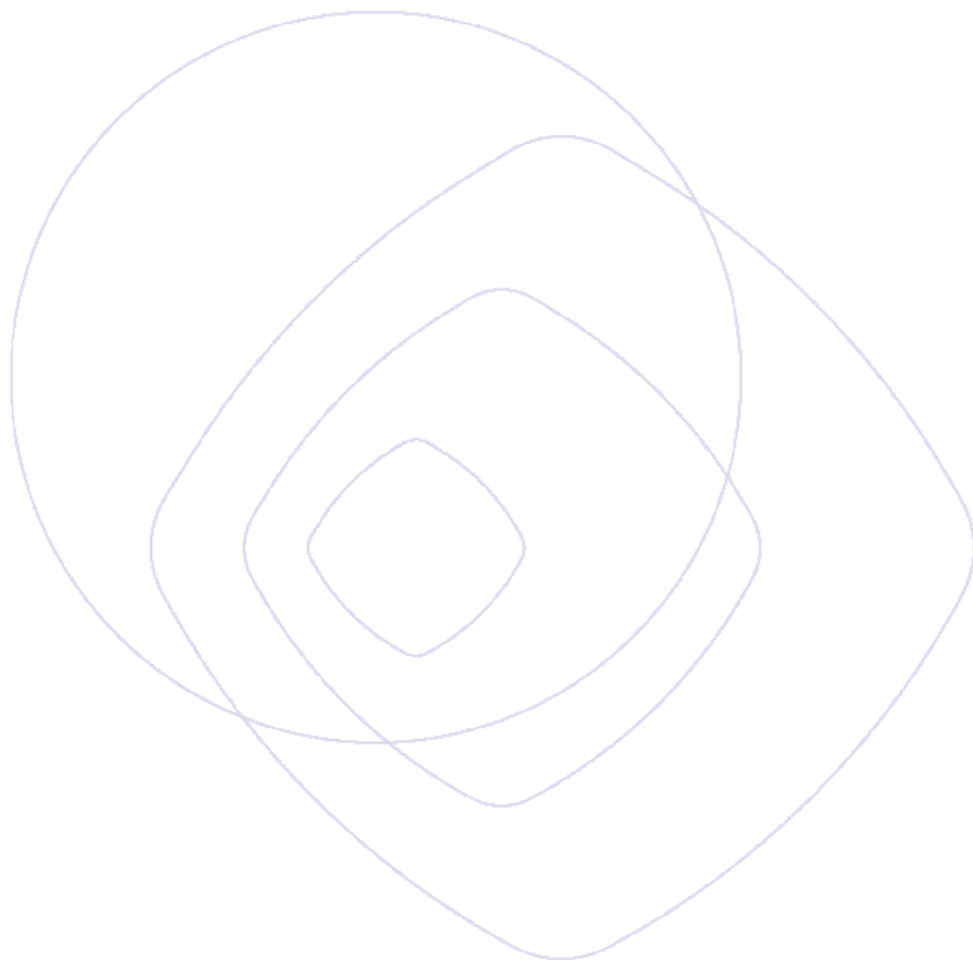
Slackého

Sokolská

Lubská

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 280 300 320 340 360 380 400 420 440 460 480 500 520 540 560 580 600 620 640 660 680 700 720 740 760 780 800 820 840 860 880 900 920 940 960 980 1000





PŘÍLOHA Č. 3



