

**ZNALECKÝ POSUDEK
č. 077900/2025**

STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ

**SOUBOR NEMOVITÝCH VĚCÍ
ZAPSANÝ V KATASTRU NEMOVITOSTÍ
NA LV č. 1708, K.Ú. DUBÍ-BYSTŘICE
DUBÍ, OKR. TEPLICE**

ZADAVATEL / OBJEDNATEL:

AZAM - INSOLVENCE, v.o.s.
OPLETALOVA 1417/25
110 00 PRAHA 1 – NOVÉ MĚSTO
IČO 08777993

ČÍSLO JEDNACÍ ZADAVATELE:

KSUL 63 INS 22274 / 2024
VEDENÁ U KRAJSKÉHO SOUDU V ÚSTÍ NAD LABEM

ZNALECKÝ ÚKOL:

STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITÉHO MAJETKU V MAJETKOVÉ PODSTATĚ DLUŽNÍKA
PRO POTŘEBY INSOLVENČNÍHO SPRÁVCE

OBOR / ODVĚTVÍ

EKONOMIKA
OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ A STAVEB

DATUM OCENĚNÍ:

14. SRPNA 2025

POSUDEK VYPRACOVAL (ZNALEC):

EQUITA CONSULTING S.R.O.
ZNALECKÁ KANCELÁŘ
TRUHLÁŘSKÁ 3
110 00 PRAHA 1
IČO 25761421

POSUDEK PŘEDÁN OBJEDNATELI VE DVOU VYHOTOVENÍCH

POSUDEK V JEDNOM VYHOTOVENÍ ULOŽEN V ARCHIVU ZNALCE

V PRAZE, DNE 16. ŘÍJNA 2025

VYHOTOVENÍ PDF

OBSAH

OBSAH	2
SEZNAM TABULEK, GRAFŮ A OBRÁZKŮ	4
SEZNAM TABULEK	4
SEZNAM GRAFŮ	4
SEZNAM OBRÁZKŮ	4
1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	5
1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADANÁ OBJEDNATELEM	5
1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU	5
1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ OBJEDNATELEM	5
2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	6
2.1 POSTUP ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT	6
2.1.1 Zásady při výběru zdrojů dat	6
2.1.2 Použité zdroje dat a jejich věrohodnost	6
2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS	7
2.2.1 Podklady předané Objednatelem	7
2.2.2 Podklady zajištěné Znalcem	7
2.2.3 Ostatní použité informační zdroje	8
2.2.4 Použitá odborná literatura	8
3 PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ	10
4 VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ OCENĚNÍ / NÁLEZ	11
4.1 SBĚR A ANALÝZA DAT	11
5 NÁLEZ	12
5.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ	12
5.2 PRÁVNÍ STAV A RIZIKA	13
5.3 POPIS NEMOVITÉHO MAJETKU	16
5.3.1 Popis pozemků	16
5.3.2 Správní budova na pozemkové parcele č. 634/19	19
5.3.3 Administrativní budova č.p. 302 na pozemkové parcele č. 634/29	19
5.3.4 Hala na pozemkové parcele č. 634/17	20
5.3.5 Dvojhala na pozemkové parcele č. 634/15	20
5.3.6 Sklad na pozemkové parcele č. 634/21	21
5.3.7 Vedlejší stavby, venkovní úpravy a inženýrské sítě	21
5.4 SWOT ANALÝZA	21
5.5 ANALÝZA RELEVANTNÍHO REALITNÍHO TRHU	22
5.6 ANALÝZA NÁJEMNÍHO TRHU	22
6 TEORETICKO-METODOLOGICKÁ ČÁST	24
6.1 KATEGORIE HODNOTY	24
6.1.1 Tržní hodnota	24
6.1.2 Cena obvyklá	26
6.1.3 Netržní hodnoty	27
6.1.4 Vybraná kategorie hodnoty	27
6.2 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ	27
6.2.1 Nákladový přístup	28
6.2.2 Výnosový přístup	28
6.2.3 Porovnávací přístup	30
7 POSUDEK	32
7.1 POSTUPY OCEŇOVÁNÍ	32
7.1.1 Nákladová metoda ocenění	32
7.1.2 Výnosová metoda ocenění	35
8 ODŮVODNĚNÍ	39
8.1 REKAPITULACE POUŽITÉ METODIKY A INTERPRETACE VÝSLEDNÝCH HODNOT	39
8.2 SHRNUTÍ A REKAPITULACE RIZIK	39
8.3 KONTROLA POSTUPU ZNALCE	40

9	ZÁVĚR	41
9.1	REKAPITULACE ZADÁNÍ.....	41
9.2	ZÁVĚRY OCENĚNÍ	41
9.2.1	<i>Výsledná hodnota</i>	41
9.2.2	<i>Komentáře</i>	41
	PŘÍLOHY	42
	OSOBY, KTERÉ SE PODÍLELY NA ZPRACOVÁNÍ POSUDKU	64
	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	65

SEZNAM TABULEK, GRAFŮ A OBRÁZKŮ

SEZNAM TABULEK

TABULKA Č. 1 – KRITÉRIA HODNOCENÍ PRO VÝBĚR SROVNATELNÝCH NEMOVITOSTÍ K POROVNÁNÍ.....	22
TABULKA Č. 1 – KRITÉRIA HODNOCENÍ PRO VÝBĚR SROVNATELNÝCH PLOCH K PRONÁJMU	23
TABULKA Č. 3 – VÝPOČET NÁKLADOVÉ METODY OCENĚNÍ STAVEB	32
TABULKA Č. 4 – KRITÉRIA HODNOCENÍ PRO VÝBĚR SROVNATELNÝCH NEMOVITOSTÍ – POZEMKY S PRŮMYSLOVÝM VYUŽITÍM.....	33
TABULKA Č. 5 – VÝPOČET POROVNÁVACÍ METODY OCENĚNÍ AREÁLOVÝCH POZEMKŮ – VĚCNÁ HODNOTA	34
TABULKA Č. 6 – VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY POZEMKŮ	34
TABULKA Č. 7 – VÝSLEDKY OCENĚNÍ NÁKLADOVOU METODOU	34
TABULKA Č. 9 – VÝPOČET VÝNOSŮ Z PRONÁJMU.....	35
TABULKA Č. 10 – VÝPOČET NÁKLADŮ NA PRONÁJEM	36
TABULKA Č. 11 – HODNOTY PRIME YIELDŮ PRO SEKTOR „INDUSTRIAL“ VČETNĚ PRŮMĚRNÉ HODNOTY	37
TABULKA Č. 12 – STANOVENÍ VÝŠE KAPITALIZAČNÍ MÍRY.....	37
TABULKA Č. 13 – VÝPOČET VÝNOSOVÉ METODY OCENĚNÍ.....	38
TABULKA Č. 14 – REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT	39
TABULKA Č. 15 – REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT	41

SEZNAM GRAFŮ

GRAF Č. 1 – VÝVOJ YIELDŮ PRO ČR.....	37
--------------------------------------	----

SEZNAM OBRÁZKŮ

OBRÁZEK Č. 1 – UMÍSTĚNÍ PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	13
OBRÁZEK Č. 2 – VYZNAČENÍ POZEMKŮ VE VLASTNICTVÍ OBCÍ A KRAJŮ	14
OBRÁZEK Č. 3 – MAPA POVODŇOVÉHO PLÁNU ČESKÉ REPUBLIKY S VYZNAČENÍM Q5, Q20 A Q100	15
OBRÁZEK Č. 4 – VÝŘEZ KOORDINAČNÍHO VÝKRESU I. ÚZEMNÍHO PLÁNU DUBÍ	18
OBRÁZEK Č. 5 – VÝŘEZ LEGENDY KOORDINAČNÍHO VÝKRESU I. ÚZEMNÍHO PLÁNU DUBÍ	18

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADANÁ OBJEDNATELEM

Úkolem Znalce je stanovení hodnoty položky číslo 1 majetkové podstaty dlužníka, společnosti v insolvenční STEBAL logistic, spol. s r.o., IČO 27329313, sídlem Dubí, Horská 302, PSČ 417 02, okres Teplice (dále také jako „*Dlužník*“), pro potřeby insolvenčního správce. V majetkové podstatě jsou pod položkou č. 1 uvedeny nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 1708, k.ú. Dubí-Bystřice, obec Dubí, okres Teplice.

Na základě usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem č.j. č. j. KSUL 63 INS 22274/2024-A-12 ze dne 14. února 2025:

- bylo rozhodnuto o úpadku Dlužníka,
- na majetek Dlužníka byl prohlášen konkurs,
- insolvenčním správcem byla jmenována společnost AZAM - insolvence, v.o.s., IČO 08777993, sídlem Opletalova 1417/25, 110 00 Praha (dále i jako „*Správce*“),
- byli vyzváni věřitelé, aby přihlásili své pohledávky a uplatnili zajišťovací práva,
- bylo nařízeno přezkumné jednání na den 14.5.2025,
- byla svolána schůze věřitelů na 14.5.2025,
- byly soudem uloženy další související povinnosti insolvenční správkyni a Dlužníkovi.

Datum ocenění

Ocenění je provedeno ke dni provedení místního šetření, tj. ke dni 14. srpna 2025 (dále také jako „*Datum ocenění*“).

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem vypracování znaleckého posudku je stanovení hodnoty položky číslo 1 majetkové podstaty dlužníka, společnosti v insolvenční STEBAL logistic, spol. s r.o., IČO 27329313, sídlem Dubí, Horská 302, PSČ 417 02, okres Teplice pro potřeby insolvenčního správce.

1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ OBJEDNATELEM

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

2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

2.1 POSTUP ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

2.1.1 ZÁSADY PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Znalec pro vypracování tohoto posudku vybral zdroje dat na základě těchto obecných zásad:

- Sebraná data by Znalci měla umožnit dostatečně identifikovat Předmět ocenění, jeho základní charakteristiky, specifika a jiné stavebně technické, stavebně právní, obchodní, ekonomické a smluvní parametry, které mohou mít vliv na hodnotu Předmětu ocenění.
- Sebraná data by Znalci měla umožnit dostatečně přesně zmapovat makroekonomické prostředí ČR, a jeho specifika k Datu ocenění a jeho pravděpodobný budoucí vývoj, který ovlivňuje současný a budoucí potenciál Předmětu ocenění.
- Sebraná data Znalci musí umožnit dostatečně analyzovat realitní trh, který je pro Předmět ocenění relevantní, včetně jeho aktivity, nabídky, poptávky, realizovaných prodejů, legislativních podmínek a případných regulací k Datu ocenění a to ve vztahu k prodejmům i pronájmům nemovitostí obdobných jako Předmět ocenění.
- Sebraná data by Znalci měla umožnit provedení všech dílčích analýz, které jsou nezbytné pro zodpovězení odborné otázky.
- Sebraná data by Znalci měla umožnit zpracovat ocenění Předmětu ocenění a vyslovení jednoznačného závěru ohledně hodnoty Předmětu ocenění, nebo případně vyslovit závěr, který bude mít určité podmínky platnosti či omezení.
- Sebraná data by Znalci měla umožnit vhodné odůvodnění zvolených postupů a výstupů dílčích i komplexních analýz.
- Sebraná data by měla být vzájemně konzistentní a jejich zdroje věrohodné.

Znalec nemohl ověřit správnost, úplnost a přesnost informací získaných z níže uvedených zdrojů v rámci sběru dat, neboť k tomu není oprávněn.

2.1.2 POUŽITÉ ZDROJE DAT A JEJICH VĚROHODNOST

Znalec pro zpracování posudku využívá informace a data získaná z těchto základních zdrojů:

1. **Od Objednatele**, kdy jde zejména o informace charakterizující Předmět ocenění (např. manažerské výstupy, daňová přiznání, smlouvy, stavebně technická dokumentace apod.) a Znalec tyto informační zdroje považuje za věrohodné, pokud při jejich analýze nezjistí narušení jejich vzájemné konzistence a logiky.
2. **Z veřejně dostupných zdrojů** (zejména prostřednictvím internetu) a to konkrétně od
 - a) Veřejných institucí – ČNB, ČSÚ, ECB, jednotlivá ministerstva a úřady (včetně archivu příslušného stavebního úřadu) apod., kdy tento informační zdroj považuje za zcela věrohodný, neboť jde o instituce veřejné správy a jsou vnímány jako autority,
 - b) Odborných veřejných subjektů – oborové komory, asociace, vysoké školy apod., kdy tento informační zdroj považuje za věrohodný, neboť tyto instituce jsou obecně vnímány jako uznávané autority ve svém oboru,
 - c) Odborných soukromých subjektů – webové prezentace, odborné články a publikace, přednášky, analýzy apod., kdy tento informační zdroj považuje za dostatečně věrohodný
 - d) Ostatních subjektů – firemní webové prezentace, běžné články a jiné publikované informace, kdy Znalec není schopen posoudit věrohodnost těchto informací.

Pokud má Znalec u některých informačních zdrojů či konkrétních podkladů z nějakého důvodu jakoukoli pochybnost o jejich věrohodnosti, je tato skutečnost uvedena ve výčtu podkladů u konkrétní položky a je objasněn i důvod pochybnosti Znalce a možnost a způsob použití tohoto podkladu.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

2.2.1 PODKLADY PŘEDANÉ OBJEDNATELEM

Pro vypracování tohoto posudku měl Znalec k dispozici následující podklady předané Objednatelem:

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 1708, k.ú. Dubí-Bystřice, obec Dubí, okres Teplice, vyhotovený dálkovým přístupem dne 28.4.2025, prokazující stav ke dni 28.4.2025, v elektronické podobě,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 1708, k.ú. Dubí-Bystřice, obec Dubí, okres Teplice, vyhotovený dálkovým přístupem dne 11.6.2025, prokazující stav ke dni 11.6.2025, v elektronické podobě,
- fotokopie nájemní smlouvy uzavřené dne 1.8.2014 mezi Dlužníkem jako pronajímatelem a společností Naska a.s. jako nájemcem včetně Dodatku č. 1 ze dne 1.10.2019 a Dodatku č. 2 ze dne 14.7.2023, v elektronické podobě,
- fotokopie nájemní smlouvy uzavřené dne 31.3.2010 mezi Dlužníkem jako pronajímatelem a společností EURAS SYSTEMS spol. s r.o. jako nájemcem včetně Dodatku č. 3 ze dne 1.10.2023, v elektronické podobě (Znalec nemá k dispozici Dodatky č. 1 a 2).

Znalec neobdržel podklady v originální verzi, ale většinou jako naskenované. Žádné běžně dostupné znaky nenasvědčují tomu, že by předložené dokumenty nebyly věrohodné.

2.2.2 PODKLADY ZAJIŠTĚNÉ ZNALCEM

Dne 14. srpna 2025 provedl Znalec šetření v archivu příslušného stavebního úřadu ve spisové dokumentaci týkající se oceňovaných nemovitých věcí.

Pro zpracování posudku si Znalec zajistil následující podklady a informace:

- katastrální mapa, k.ú. Dubí-Bystřice, vyhotovená z webového portálu katastrálního operátu,
- fotokopie Kupní smlouvy o převodu nemovitostí podle ust. § 588 a násl. Obč. zák. a o zřízení práva zástavy a o věcném břemeni uzavřené dne 30.4.1998 mezi společností Avirunion a.s. jako prodávající a manželi Ing. Ferdinandem Staskem a MUDr. Olgou Staskovou jako kupujícími,
- Stavební povolení č.j. Výst. 208/85-332.2/Pa stavby „Přeložka vysokotlakého plyn. Řadu Js 150“, vydané dne 5.12.1985 Odborem výstavby Městského národního výboru v Dubí,
- Stavební povolení č.j. Výst. 490/332.4//85/Kv stavby „Centrálního skladu MTZ Severočeských státních lesů“, obsahující celkem 22 objektů, vydané dne 17.5.1985 Odborem výstavby Městského národního výboru v Dubí,
- Rozhodnutí č.j. VLHZ/928/88-235/G povolení k trvalému provozování a užívání „vodohospodářské části stavby Centrální sklad MTZ v Dubí“ vydané dne 11.10.1988, Odborem vodního a lesního hospodářství a zemědělství Okresního národního výboru v Teplicích,
- Kolaudační rozhodnutí č.j. (nečitelné) povolení užívání stavby „Centrálního skladu MTZ SL Dubí“ obsahující celkem 23 objektů, vydané dne (nečitelné), resp. v roce 1988, Odborem výstavby Městského národního výboru Dubí,
- Kolaudační rozhodnutí č.j. SÚ.766.2/98/99-330/Sm povolení užívání stavby „Administrativní budova A-TERM“ vydané dne 11.1.1999 Stavebním úřadem Městského úřadu v Dubí,
- Rozhodnutí č.j. SÚ/1641.2/13/Sm povolení stavby „Zateplení jednolodní skladové haly“ vydané dne 17.5.2013 Stavebním úřadem a územní plánování Městského úřadu Dubí,
- Kolaudační souhlas č.j. SÚ/3884.2/13/Sm s užíváním stavby „1. zateplení dvoulodní haly, 2. Zateplení jednolodní skladové haly“ vydaný dne 14.10.2013 Stavebním úřadem a územní plánování Městského úřadu Dubí,
- Územní souhlas č.j. SÚ/3741.2/21/Ni s umístěním stavby „Přípojka kanalizace pro objekt na pozemku p.č. 634/29, k.ú. Dubí-Bystřice, ul. Horská, Dubí 2“ vydaný dne 13.10.2021 Stavebním úřadem a územní plánování Městského úřadu Dubí.
- Dokumentace stavby „Centrální sklad MTZ SZ - Dubí“ vypracovaná v letech 1984-85, v rozsahu archivovaném stavebním úřadem v Dubí,
- Dokumentace stavby „Admin. budova A-TERM“ vypracovaná v roce 1996, v rozsahu archivovaném stavebním úřadem v Dubí,

- Dokumentace stavby „Zásobníky propanu“ vypracovaná v roce 1998, v rozsahu archivovaném stavebním úřadem v Dubí,
- Dokumentace stavby „Zateplení dvoulodní haly“ vypracovaná v roce 2009, v rozsahu archivovaném stavebním úřadem v Dubí,
- Dokumentace stavby „Zateplení jednolodní haly“ vypracovaná v roce 2013, v rozsahu archivovaném stavebním úřadem v Dubí.

Místní šetření prováděl Znalec dne 14. srpna 2025 za účasti zástupce Objednatele pana Stanislava Máčka.

Ocenění je provedeno podle stavu nemovitosti ke dni místního šetření.

2.2.3 OSTATNÍ POUŽITÉ INFORMAČNÍ ZDROJE

Znalec při zpracování tohoto posudku čerpal informace z následujících informačních zdrojů:

- katastr nemovitostí www.cuzk.cz,
- dálkový přístup do katastru nemovitostí nahlizenidokn.cuzk.cz,
- obchodní rejstřík a sbírka listin www.justice.cz,
- Česká národní banka www.cnb.cz,
- Český statistický úřad www.czso.cz,
- Ministerstvo financí ČR www.mfcr.cz,
- realitní portál www.sreality.cz,
- realitní portál www.reality.cz,
- Město Dubí www.mesto-dubi.cz,
- Digitální technická mapa Ústeckého kraje usk.krajdtm.cz,
- Povodňový plán České republiky www.dppcr.cz,
- Trend Report 2025 (Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí),
- Savills, Knight Frank, Cushman & Wakefield, Colliers, iO Partners.

2.2.4 POUŽITÁ ODBORNÁ LITERATURA

Znalec při zpracování tohoto posudku vycházel mimo jiné z následujících odborných publikací:

- IVSC - International Valuation Standards Committee - mezinárodní standardy pro oceňování majetku včetně překladu do ČJ, Praha, Ekopress, 2017,
- S1 ON VŠE - Standard pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice,
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění úvěrových institucí, Kolektiv autorů - zástupců peněžních ústavů - členů Pracovní skupiny pro oceňování majetku při ČBA,
- Albert Bradáč: Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí, VUT v Brně-ÚSI, 1998,
- Vítězslav Hálek: Oceňování majetku v praxi, Bratislava, DonauMedia, s.r.o., 2009,
- Albert Bradáč, Josef Fiala: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy, 3. vydání, LINDE PRAHA, a.s., 2004,
- Zbyněk Zazvonil: Porovnávací hodnota nemovitostí,
- Zbyněk Zazvonil: Výnosová hodnota nemovitostí,
- Soudní inženýrství, Albert Bradáč, 1997,
- Základy oceňování nemovitých věcí, David Dušek, 2015,
- Teorie oceňování nemovitostí, Rudolf Štefan, 2002,
- Oceňování majetku, František Drožen, Jaromír Ryska, Alexandr Vacek, 1997,
- Stavby, byty, nebytové prostory a pozemky, Milan Skála, 2004,
- Oceňování nemovitostí na tržních principech, Zbyněk Zazvonil, 1996,
- Nemovitosti Oceňování a právní vztahy, Albert Bradáč, Josef Fiala, Vítězslava Hlavinková, 2007,
- Oceňování nemovitých věcí, Renáta Schneiderová Heralová, 2015,

- Appraisal principles and procedures, Henry A. Babcock,
- Teorie oceňování nemovitostí, Rudolf Štefan, 2002,
- Ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrovou a účelovou jednotku, ÚRS Praha,
- Teorie oceňování nemovitostí Podklady pro oceňování, Bradáč.

3 PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ

Prohlášení

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s Předmětem ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatel. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce.

Nestrannost a nezávislost

Znalec jedná a vystupuje jako nezávislá strana. Odměny za vypracování znaleckého posudku nejsou závislé a ani nevycházejí z jeho závěrů. Znalec prohlašuje, že je Znalcem nestranným a nezávislým na Společnosti i na Objednateli.

Podjatost

Znalec prohlašuje, že není podjatý ve smyslu ustanovení § 18 odst. 1 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Předpoklady

Veškeré informace o Předmětu ocenění byly převzaty od Objednatele a z veřejně dostupných zdrojů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých Znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost. Případné pochybnosti o věrohodnosti použitých informací jsou uvedeny v seznamu podkladů.

Ocenění vychází z předpokladu, že vlastnická a jiná práva k oceňovanému majetku jsou bezvadná a úplná.

Věcná omezení

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto posudku je kalkulováno pro účely uvedené v kapitole 1 *Zadání znaleckého posudku*. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné než uvedené účely neodpovídá Znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Znalec nezjišťoval, zda oceňovaná nemovitost není součástí hromadné věci (závodu, části závodu), na které by vážla zástava zapsaná v Rejstříku zástav (v souladu s § 1348 NOZ).

Tento posudek neposkytuje a nenahrazuje posouzení Předmětu ocenění z hlediska stavebnětechnického stavu, neposuzuje stavebně technická rizika a hrozby, nesoulad s normami, s požadavky na bezpečnost a zabezpečení.

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se Předmětu ocenění se může lišit od výsledné hodnoty zjištěné tímto posudkem díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování, přechod kontroly atd.) nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

Časové omezení

Výsledná hodnota v tomto znaleckém posudku je stanovena na základě údajů o předmětu ocenění známých ke dni ocenění a informací o budoucím vývoji v době zpracování posudku. Za skutečnosti nebo podmínky (možné odchylky v budoucím českém ekonomickém a politickém vývoji), které se vyskytnou po datu zpracování tohoto posudku, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

Za předpokladu, že nedojde od data zpracování posudku k žádným významným změnám vztahujícím se k předmětu ocenění, makroekonomickému vývoji v ČR, vývoji daného segmentu trhu, lze považovat výslednou hodnotu v tomto znaleckém posudku za udržitelnou po dobu šesti měsíců od data zpracování tohoto posudku.

Omezení využití

Žádná část této zprávy nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení společnosti EQUITA Consulting s.r.o. Výjimku tvoří použití tohoto posudku pro potřeby uvedené v kapitole 1 *Zadání znaleckého posudku*.

4 VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ OCENĚNÍ / NÁLEZ

4.1 SBĚR A ANALÝZA DAT

Technický způsob zpracování dat

Při práci s daty, jejich analýzou a zpracováním či dalšími výpočty Znalec využívá počítačový program MS Excel, kdy Znalec pracuje s přesnými (nezaokrouhlenými) hodnotami včetně nekonečného desetinného rozvoje (zejména u částek vzniklých výpočtem). V textu tohoto dokumentu či v přílohových tabulkách jsou však uvedeny veškeré částky s omezeným počtem desetinných míst. Z tohoto důvodu je pravděpodobné, že při případné revizi výpočtu podle částek uvedených v textu či přílohových tabulkách, lze dospět k mírně odlišným hodnotám. Tento rozdíl by měl být zanedbatelný a je způsoben pouze nezobrazením všech desetinných míst jednotlivých částek, které vstupují do výpočtu.

Věcný způsob zpracování dat

Znalec pro zpracování posudku využil veškerá data a informace, které jsou uvedeny v seznamu podkladů. Znalec vyhodnotil relevanci jednotlivých informací a zpracoval následující analýzy:

- Identifikaci a specifikaci Předmětu ocenění.
- Analýzu právního stavu nemovitosti.
- Analýzu stavebně-technického stavu.
- SWOT analýzu.
- Analýzu relevantního realitního trhu, tj. realizovaných prodejů obdobných nemovitostí a aktuální nabídky a poptávky.
- Analýzu nájemního trhu, tj. aktuální nabídky a poptávky pronájmů obdobných nemovitostí.

Na základě výsledků těchto analýz může Znalec přistoupit k volbě vhodných přístupů a metod ocenění, provedení ocenění a vlastnímu stanovení výsledné hodnoty.

Podrobný popis dat, jejich zdroje, způsob zpracování v rámci jednotlivých analýz a jejich závěry jsou uvedeny v jednotlivých kapitolách, které jsou součástí nálezkové části posudku.

5 NÁLEZ

5.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění jsou dále uvedené nemovitosti v Dubí, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 1708, k.ú. Dubí-Bystřice, obec Dubí, okres Teplice:

- pozemková parcela č. 618 o výměře 3.321 m²,
- pozemková parcela č. 623/4 o výměře 52 m²,
- pozemková parcela č. 624/6 o výměře 148 m²,
- pozemková parcela č. 634/9 o výměře 4.363 m²,
- pozemková parcela č. 634/13 o výměře 249 m²,
- pozemková parcela č. 634/14 o výměře 3.792 m²,
- pozemková parcela č. 634/15 o výměře 1.814 m², jejíž součástí je stavba bez č.p./č.e. (jiná stavba),
- pozemková parcela č. 634/16 o výměře 596 m²,
- pozemková parcela č. 634/17 o výměře 595 m², jejíž součástí je stavba bez č.p./č.e. (jiná stavba),
- pozemková parcela č. 634/18 o výměře 4.106 m²,
- pozemková parcela č. 634/19 o výměře 189 m², jejíž součástí je stavba bez č.p./č.e. (jiná stavba),
- pozemková parcela č. 634/20 o výměře 25 m², na které stojí stavba bez č.p./č.e. (jiná stavba) a bez LV,
- pozemková parcela č. 634/21 o výměře 114 m², jejíž součástí je stavba bez č.p./č.e. (jiná stavba),
- pozemková parcela č. 634/29 o výměře 346 m², jejíž součástí je stavba č.p. 302 (jiná stavba),
- pozemková parcela č. 634/50 o výměře 62 m²,
- pozemková parcela č. 634/51 o výměře 5 m²,
- pozemková parcela č. 634/52 o výměře 26 m²,
- pozemková parcela č. 634/53 o výměře 66 m²,
- pozemková parcela č. 634/54 o výměře 1.979 m²,
- pozemková parcela č. 634/55 o výměře 331 m²,
- pozemková parcela č. 634/56 o výměře 97 m²,
- pozemková parcela č. 634/57 o výměře 62 m²,
- pozemková parcela č. 730/1 o výměře 313 m²,
- pozemková parcela č. 730/4 o výměře 704 m²,
- pozemková parcela č. 730/5 o výměře 3 m²

a další dále popsané stavby a věci nezapsané v katastru nemovitostí, které jsou součástí nebo příslušenstvím uvedených nemovitostí jako věci hlavní.

Poznámka

Dle zjištění Znalce se na pozemkové parcele č. 634/20 nenachází stavba charakteru budovy. Na pozemku se nachází zpevněná plocha a mobilní zásobník AdBlue.

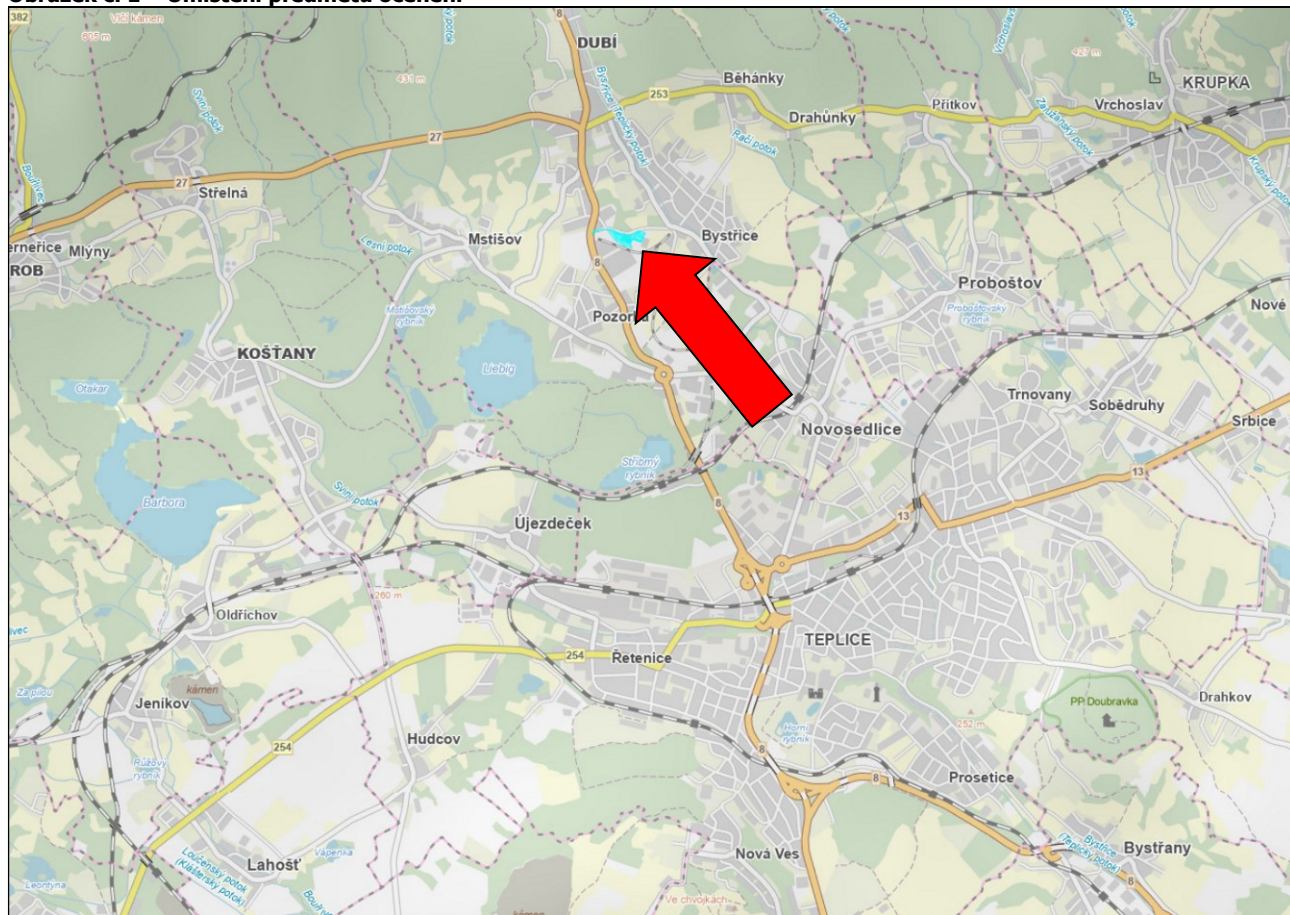
Poloha a stručný popis

Oceňované nemovitosti se nacházejí v severočeském městě Dubí, části Bystřice, v Ústeckém kraji, a jsou přístupné z ulice Horská, resp. z ulice Ruská (pozemkové parcely č. 730/1 a č. 730/4-5). V nejbližším okolí se nacházejí obdobné průmyslové areály. Město Dubí navazuje na severní okraj (okresního) města Teplice.

Oceňované nemovitosti tvoří jeden celek (vyjma pozemkových parcel č. 730/1 a č. 730/4-5) průmyslového areálu, který je v současnosti užíván pouze z části dvěma nájemci. Předmětný areál je průmyslového charakteru a nachází se v něm zejména dvě výrobní / skladové haly, dvě administrativně / správní budovy a množství vnějších zpevněných ploch. Areál byl vybudován na konci 80. let 20. století, resp. administrativní budova je z roku 1999 a dvojice hal je po rekonstrukci z roku 2013. Areál byl užíván Dlužníkem jako sídlo a zázemí dopravní společnosti s provozováním kamionové přepravy.

Pozemkové parcely č. 730/1 a č. 730/4-5 tvoří samostatný celek, jsou využívány částí veřejné komunikace ulice Ruská a nachází se na nich stavba silnice s živičným povrchem.

Obrázek č. 1 – Umístění předmětu ocenění



Zdroj: nahlížení do KN, grafické úpravy Znalece

5.2 PRÁVNÍ STAV A RIZIKA

Vlastnictví

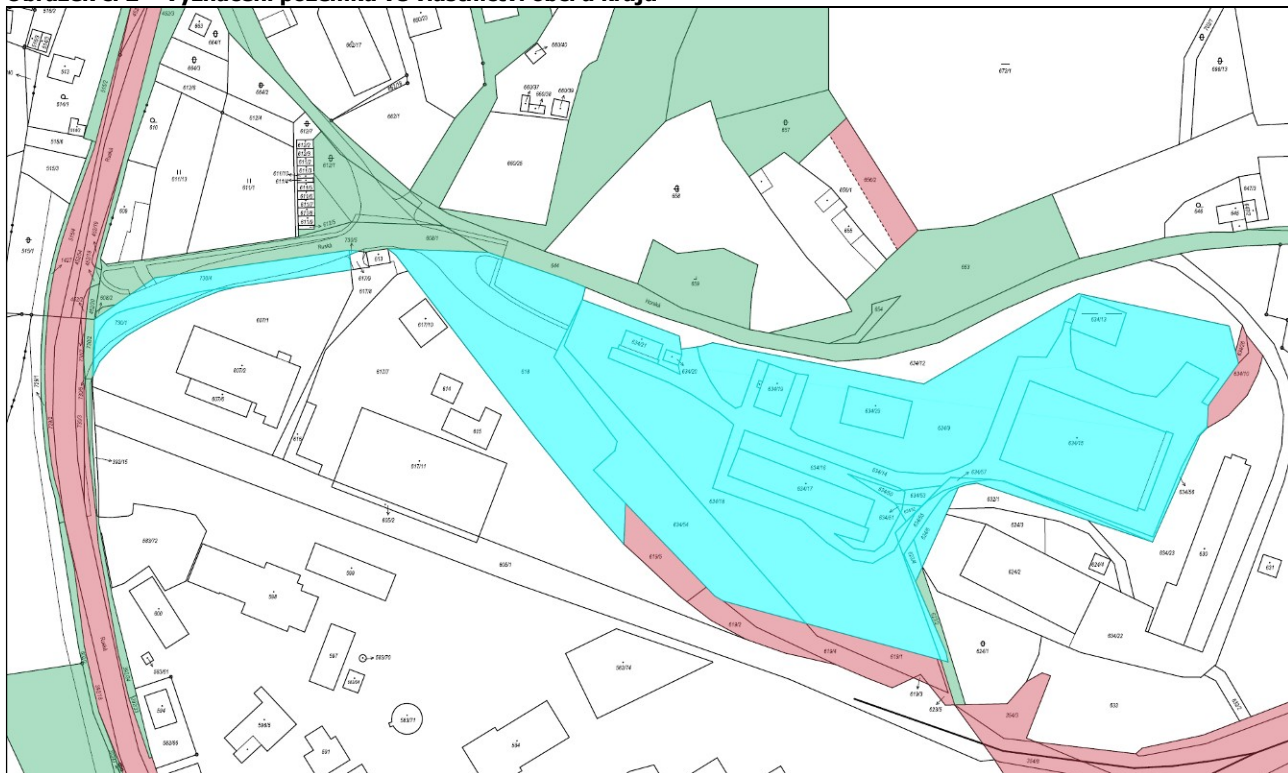
Ze zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že oceňované nemovitosti jsou ve vlastnictví Dlužníka.

Přístup

Oceňované nemovitosti jsou přístupné z veřejné komunikace ulice Horská na pozemkové parcele č. 608/1, k.ú. Dubí-Bystřice, ve vlastnictví Města Dubí.

Oceňované pozemkové parcely č. 730/1, č. 730/4 a č. 730/5 se nacházejí mimo celek nemovitostí oceňovaného areálu a tvoří součást veřejné komunikace ulice Ruská.

Na dále uvedeném obrázku jsou oceňované nemovitosti podbarveny modrou barvou, pozemky ve vlastnictví obcí a krajů zelenou barvou a pozemky ve vlastnictví státu Česká republika červenou barvou.

Obrázek č. 2 – Vyznačení pozemků ve vlastnictví obcí a krajů

Zdroj: www.cuzk.cz

Stavebněprávní stav

Ke stavebněprávnímu stavu oceňovaných nemovitostí nebyla objednatelům předložena žádná stavebněprávní dokumentace.

Znalec provedl šetření v archivu stavebního úřadu v Dubí. Dokumentace uložená v archivu stavebního úřadu obsahuje mimo jiné následující dokumenty dokládající stavebněprávní stav oceňovaných nemovitostí:

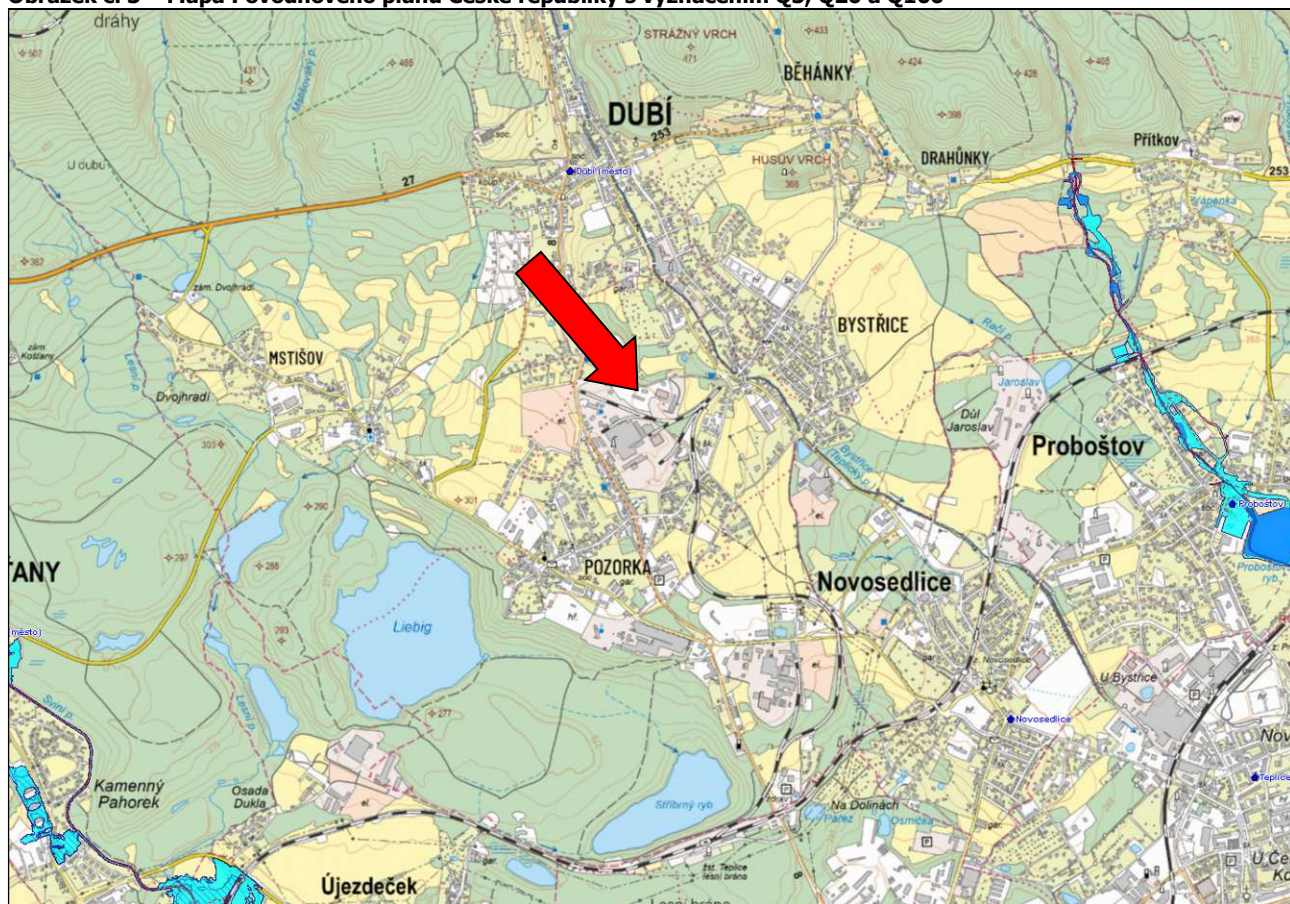
- Stavební povolení č.j. Výst. 208/85-332.2/Pa stavby „Přeložka vysokotlakého plyn. Řadu Js 150“, vydané dne 5.12.1985 Odborem výstavby Městského národního výboru v Dubí,
- Stavební povolení č.j. Výst. 490/332.4//85/Kv stavby „Centrálního skladu MTZ Severočeských státních lesů“, obsahující celkem 22 objektů, vydané dne 17.5.1985 Odborem výstavby Městského národního výboru v Dubí,
- Rozhodnutí č.j. VLHZ/928/88-235/G povolení k trvalému provozování a užívání „vodohospodářské části stavby Centrální sklad MTZ v Dubí“ vydané dne 11.10.1988, Odborem vodního a lesního hospodářství a zemědělství Okresního národního výboru v Teplicích,
- Kolaudační rozhodnutí č.j. (nečitelné) povolení užívání stavby „Centrálního skladu MTZ SL Dubí“ obsahující celkem 23 objektů, vydané dne (nečitelné), resp. v roce 1988, Odborem výstavby Městského národního výboru Dubí,
- Kolaudační rozhodnutí č.j. SÚ.766.2/98/99-330/Sm povolení užívání stavby „Administrativní budova A-TERM“ vydané dne 11.1.1999 Stavebním úřadem Městského úřadu v Dubí,
- Rozhodnutí č.j. SÚ/1641.2/13/Sm povolení stavby „Zateplení jednolodní skladové haly“ vydané dne 17.5.2013 Stavebním úřadem a územní plánování Městského úřadu Dubí,
- Kolaudační souhlas č.j. SÚ/3884.2/13/Sm s užíváním stavby „1. zateplení dvoulodní haly, 2. Zateplení jednolodní skladové haly“ vydaný dne 14.10.2013 Stavebním úřadem a územní plánování Městského úřadu Dubí,
- Územní souhlas č.j. SÚ/3741.2/21/Ni s umístěním stavby „Přípojka kanalizace pro objekt na pozemku p.č. 634/29, k.ú. Dubí-Bystrice, ul. Horská, Dubí 2“ vydaný dne 13.10.2021 Stavebním úřadem a územní plánování Městského úřadu Dubí.

Z textu těchto dokumentů vyplývá, že stavebněprávní stav oceňovaných nemovitostí je bez závažnějších závad.

Povodňové riziko

Podle mapy Povodňového plánu České republiky (dppcr.cz) se oceňované nemovitosti nenacházejí v záplavovém území Q5, Q20 a Q100, viz následující obr. Poloha oceňovaných nemovitostí je vyznačena červenou šipkou.

Obrázek č. 3 – Mapa Povodňového plánu České republiky s vyznačením Q5, Q20 a Q100



Zdroj: Povodňový plán České republiky, grafické úpravy Znalcem

Zástavní a jiná věcná práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí je ve prospěch oceňované pozemkové parcely č. 730/4 zřízeno věcné břemeno *plynovodní přeložky* s povinností k pozemkovým parcelám č. 617/8 a 617/9 ve vlastnictví třetích osob na základě smlouvy ze dne 30.4.1998 s právními účinky vkladu práva ke dni 13.5.1998.

Podle výpisu z katastru nemovitostí vázne na oceňované pozemkové parcele č. 730/1 věcné břemeno *vstupu* s oprávněním pro pozemkovou parcelu č. 616 ve vlastnictví třetích osob na základě smlouvy ze dne 30.4.1998 s právními účinky vkladu práva ke dni 13.5.1998.

Podle výpisu z katastru nemovitostí vázne na oceňované pozemkové parcele č. 730/1 věcné břemeno *ochranného pásma drážní vlečky* s oprávněním pro pozemkové parcely č. 605/1 a 605/2 ve vlastnictví třetích osob na základě smlouvy ze dne 30.4.1998 s právními účinky vkladu práva ke dni 13.5.1998.

Podle výpisu z katastru nemovitostí váznou na oceňovaných nemovitostech zástavní práva smluvní s oprávněním pro společnost Komerční banka, a.s., IČ 45317054, včetně souvisejících *Závazků nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh, Závazků neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého a Závazků zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva.*

Podle výpisu z katastru nemovitostí váznou na oceňovaných nemovitostech zástavní práva smluvní s oprávněním pro stát Česká republika, IČ 00000001-001 (s výkonem Finančním úřadem pro Ústecký kraj), včetně souvisejících *Závazků nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh a Závazků neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého.*

Podle výpisu z katastru nemovitostí vázne na oceňovaných nemovitostech zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny s oprávněním pro VŠEOBECNOU ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNU ČESKÉ REPUBLIKY,

IČ 41197518, včetně souvisejícího *Závazku nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh a Závazku neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého.*

Podle výpisu z katastru nemovitostí byla zahájena exekuce pověřený soudním exekutorem Mgr. Zdeňkem Pánkem, s povinností pro Dlužníka, a byl vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitostí.

Podle výpisu z katastru nemovitostí bylo vydáno rozhodnutí o úpadku s povinností pro Dlužníka včetně *Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona.*

Podle výpisu z katastru nemovitostí vážne na oceňovaných nemovitostech jejich zajištění za základě *Usnesení Policie ČR nebo jiného policejního orgánu o zajištění věci Č. j. KRPU-185615-33/TC-2024-040080-FT ze dne 03.12.2024.*

Odhadce nezjišťoval a nemá žádnou informaci, zda oceňovaná nemovitost není součástí hromadné věci (závodu, části závodu), na které by vážla zástava zapsaná v Rejstříku zástav (v souladu s § 1348 NOZ).

Nájemní vztahy

Znalci byla předložena fotokopie nájemní smlouvy uzavřené dne 1.8.2014 mezi Dlužníkem jako pronajímatelem a společností Naska a.s. jako nájemcem, včetně Dodatku č. 1 ze dne 1.10.2019 a Dodatku č. 2 ze dne 14.7.2023. Předmětem pronájmu je hala na pozemkové parcele č. 634/17 za nájemné ve výši 45.000 Kč/měsíc (tj. cca 990 Kč/m²/rok), kanceláře (53 m²) v přízemí budovy č.p. 302 za nájemné ve výši 11.000 Kč/měsíc (tj. cca 2.490 Kč/m²/rok) a 2 vnější parkovací místa za nájemné ve výši 2.000 Kč/měsíc. Smlouva je uzavřena na dobu určitou do 31.7.2030, přičemž smluvní nájemné může být jednostranně zvýšeno o míru inflace za předchozí rok nejdříve v roce 2028.

Znalci byla předložena fotokopie nájemní smlouvy uzavřené dne 31.3.2010 mezi Dlužníkem jako pronajímatelem a společností EURAS SYSTEMS spol. s r.o. jako nájemcem, včetně Dodatku č. 3 ze dne 1.10.2023. Znalec nemá k dispozici Dodatky č. 1 a 2 této nájemní smlouvy. Předmětem pronájmu je část haly na pozemkové parcele č. 634/15 o výměře 1.100 m² za nájemné ve výši 50.000 Kč/měsíc (tj. cca 545 Kč/m²/rok). Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 6 měsíců. Nájemní smlouva obsahuje inflační doložku dle indexu nájemních cen Českého statistického úřadu.

Ostatní nebytové prostory v budovách a halách v areálu a vnější zpevněné plochy nejsou dle dostupných informací a podkladů užívány ani pronajímány.

Ekologická a jiná rizika prostředí

Znalci nebyl doložen žádný zpracovaný ekologický audit a nejsou mu známy žádné ekologické zátěže spojené s předmětem ocenění.

Podle výpisu z katastru nemovitostí se oceňované nemovitosti nacházejí ve chráněném ložiskovém území.

5.3 POPIS NEMOVITÉHO MAJETKU

5.3.1 POPIS POZEMKŮ

Předmětem ocenění jsou dále uvedené pozemky v k.ú. Dubí-Bystřice, obec Dubí, okres Teplice:

- pozemková parcela č. 618 o výměře 3.321 m², zapsaná jako ostatní plocha, manipulační plocha,
- pozemková parcela č. 623/4 o výměře 52 m², zapsaná jako ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemková parcela č. 624/6 o výměře 148 m², zapsaná jako ostatní plocha, neplodná půda,
- pozemková parcela č. 634/9 o výměře 4.363 m², zapsaná jako ostatní plocha, manipulační plocha,
- pozemková parcela č. 634/13 o výměře 249 m², zapsaná jako ostatní plocha, vodní nádrž umělá,
- pozemková parcela č. 634/14 o výměře 3.792 m², zapsaná jako ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemková parcela č. 634/15 o výměře 1.814 m², zapsaná jako zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba bez č.p./č.e. (jiná stavba),
- pozemková parcela č. 634/16 o výměře 596 m², zapsaná jako ostatní plocha, manipulační plocha,
- pozemková parcela č. 634/17 o výměře 595 m², zapsaná jako zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba bez č.p./č.e. (jiná stavba),

- pozemková parcela č. 634/18 o výměře 4.106 m², zapsaná jako ostatní plocha, manipulační plocha,
- pozemková parcela č. 634/19 o výměře 189 m², zapsaná jako zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba bez č.p./č.e. (jiná stavba),
- pozemková parcela č. 634/20 o výměře 25 m², zapsaná jako zastavěná plocha a nádvoří, na které stojí stavba bez č.p./č.e. (jiná stavba) a bez LV,
- pozemková parcela č. 634/21 o výměře 114 m², zapsaná jako zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba bez č.p./č.e. (jiná stavba),
- pozemková parcela č. 634/29 o výměře 346 m², zapsaná jako zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba č.p. 302 (jiná stavba),
- pozemková parcela č. 634/50 o výměře 62 m², zapsaná jako ostatní plocha, manipulační plocha,
- pozemková parcela č. 634/51 o výměře 5 m², zapsaná jako ostatní plocha, manipulační plocha,
- pozemková parcela č. 634/52 o výměře 26 m², zapsaná jako ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemková parcela č. 634/53 o výměře 66 m², zapsaná jako ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemková parcela č. 634/54 o výměře 1.979 m², zapsaná jako ostatní plocha, manipulační plocha,
- pozemková parcela č. 634/55 o výměře 331 m², zapsaná jako ostatní plocha, manipulační plocha,
- pozemková parcela č. 634/56 o výměře 97 m², zapsaná jako ostatní plocha, manipulační plocha,
- pozemková parcela č. 634/57 o výměře 62 m², zapsaná jako ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemková parcela č. 730/1 o výměře 313 m², zapsaná jako ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemková parcela č. 730/4 o výměře 704 m², zapsaná jako ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemková parcela č. 730/5 o výměře 3 m², zapsaná jako ostatní plocha, ostatní komunikace.

Popis

Oceňované pozemky se nacházejí ve městě Dubí, části Bystřice, a jsou přístupné z ulice Horská, resp. z ulice Ruská (pozemkové parcely č. 730/1 a č. 730/4-5). V nejbližším okolí se nacházejí obdobné průmyslové areály.

Oceňované pozemky tvoří jeden celek (vyjma pozemkových parcel č. 730/1 a č. 730/4-5) nepravidelného půdorysného tvaru, jsou mírně svažité a jsou využívány průmyslovým areálem s budovami, halami a množstvím vnějších zpevněných ploch. Areálové pozemky jsou napojeny na veřejný vodovod, kanalizaci a elektrickou energii. Zásobování areálu plynem je zajištěno areálovými nadzemními zásobníky propanu.

Na pozemcích oceňovaného areálu se nacházejí dále popsané budovy / haly v kapitolách 5.3.2 - 5.3.6 a vedlejší stavby, venkovní úpravy a inženýrské sítě uvedené v kapitole 5.3.7.

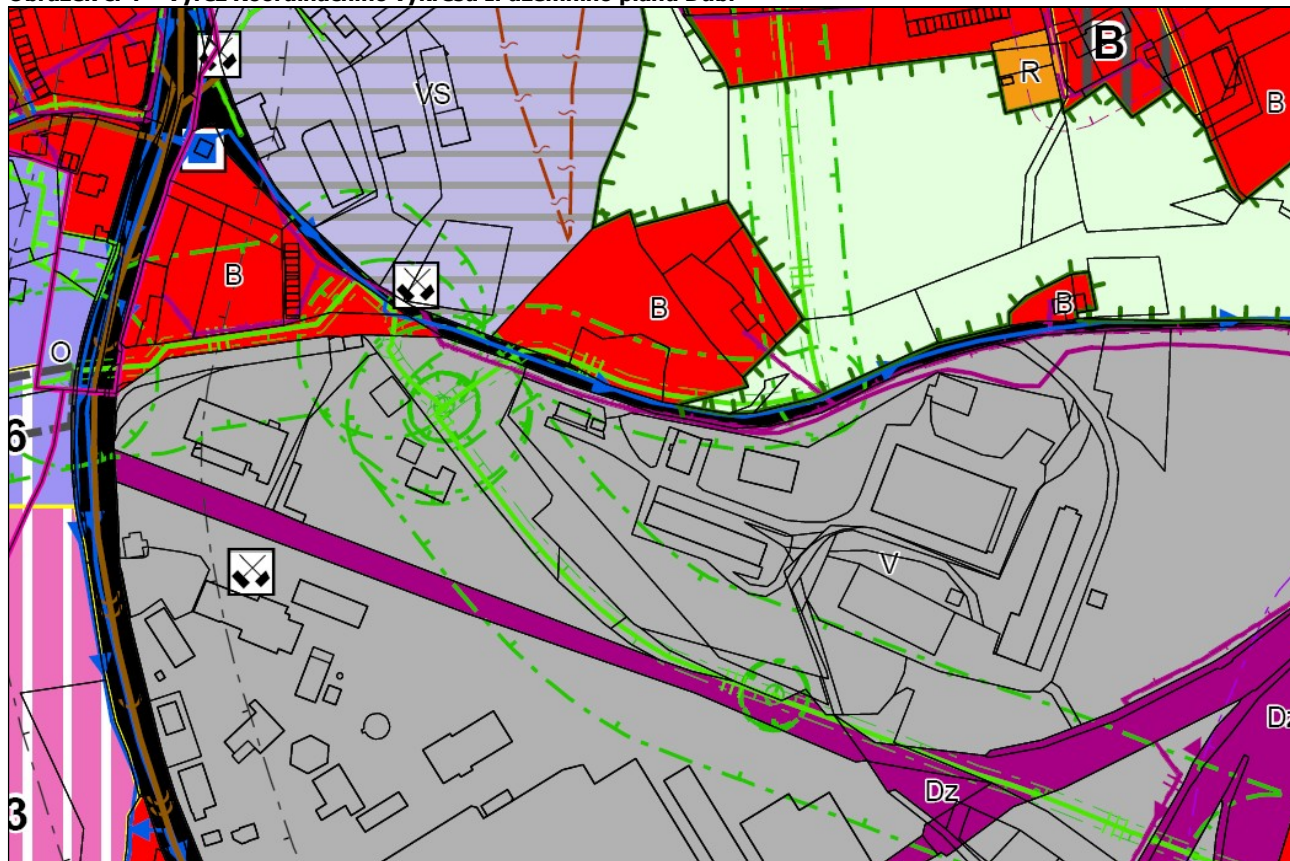
Dle místního šetření Znalce se na pozemkové parcele č. 634/20 nenachází stavba charakteru budovy (viz zápis na LV). Na pozemku se nachází zpevněná plocha a mobilní zásobník AdBlue.

Dle dostupných informací je jihozápadní okraj pozemků areálu dotčený podzemním potrubím VTL plynovodu s ochranným a bezpečnostním pásmem.

Pozemkové parcely č. 730/1 a č. 730/4-5 tvoří samostatný celek, jsou využívány částí veřejné komunikace ulice Ruská a nachází se na nich stavba silnice s živičným povrchem.

Územní plán

Dle územního plánu města Dubí se oceňované pozemky nacházejí v území s funkčním využitím „V - plochy výroby a skladování“.

Obrázek č. 4 – Výřez Koordinačního výkresu I. územního plánu Dubí

Zdroj: www.mesto-dubi.cz

Obrázek č. 5 – Výřez legendy Koordinačního výkresu I. územního plánu Dubí

		V - plochy výroby a skladování (§11)
		plynovod VTL do tlaku 40 barů včetně
		plynovod STL
		plynovod NTL
		bezpečnostní pásmo plynovodu
		ochranné pásmo plynovodu
		bezpečnostní pásmo objektu na plynovodní síti
		ochranné pásmo objektu na plynovodní síti

Zdroj: www.mesto-dubi.cz

V - plochy výroby a skladování**Převažující způsob využití**

- samostatně vymezené plochy staveb pro výrobu, skladování a zemědělských staveb

Přípustné využití

- pozemky pro výrobu, skladové areály, pozemky zemědělských staveb
- pozemky veřejných prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES
- pozemky související dopravní infrastruktury

- *pozemky staveb a zařízení občanského vybavení souvisejícího s výrobou, kromě využití specifikovaného dále jako nepřipustné či podmíněně přípustné*

Nepřipustné využití

- *pozemky souvisejícího občanského vybavení pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m²*
- *novostavby a změny staveb pro veřejné stravování, občerstvení a služby, zejména restaurace, jídelny, hostince, vinárny, kavárny, bary, bufety, herny, kasina, kluby*
- *stavby pro veřejné ubytování a ubytovací služby, zejména hotely, motely, penziony a ubytování v soukromí*
- *stavby větrných elektráren*

Podmíněně přípustné využití

(Podmínkou pro podmíněně přípustné využití je kromě případných dalších uvedených podmínek to, že u uvedeného využití jeho rozsah a provoz nesmí zapříčinit takové negativní vlivy, které by znehodnotily prostředí okolního obytného území (např. nárůstem dopravy, znečištěním ovzduší, zvýšením hluku, emisí, imisí apod.)

- *čerpací stanice pohonných hmot*
- *Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu*
- *plochy výroby a skladování musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné.*
- *výšková regulace zástavby: nová zástavba bude vždy řešena do max. výšky 10m od rostlého terénu*

5.3.2 SPRÁVNÍ BUDOVA NA POZEMKOVÉ PARCELE Č. 634/19

Jedná se o nepodsklepenou správní budovu s jedním nadzemním podlažím se sedlovou střechou a s hlavními půdorysnými rozměry cca 10,9 x 17,15 m. V budově se nachází administrativně správní zázemí areálu včetně sociálního zázemí. Budova není v současnosti užívána.



Stavební popis

Dle dostupných podkladů z archivu stavebního úřadu jsou nosné konstrukce budovy vytvořeny ze 6-ti prostorových buněk s půdorysnými rozměry 7,2 x 3,6 m. Střecha je sedlová. Klempířské prvky jsou úplné. Okna a vstupní dveře jsou plastové s izolačním zasklením. Vnitřní dveře jsou hladké s dřevěným dekorem do obložkových zárubní. Podlahy jsou z nášlapnými vrstvami z PVC. Vnitřní povrchy stěn a stropu jsou hladké. Vnější fasády jsou z kovových / plastových lamel s dřevěným dekorem. Vnitřní obklady jsou keramické. V budově jsou provedeny silnoproudé a slaboproudé (data) elektrické rozvody. Budova je vytápěna teplovodním systémem ústředního vytápění se zdrojem vody z plynového kotle. Budova je napojena na areálové rozvody vodovodu, kanalizace, elektrické energie a plynovodu.

Technický stav a stáří stavby

Celkový stav objektu je velmi dobrý a odpovídá stáří stavby a dosavadního způsobu užívání s pravidelnou údržbou a prováděním modernizací.

Dle dostupných podkladů z archivu stavebního úřadu je budova užívána pravděpodobně od roku 1988. V průběhu existence své existence byla budova rekonstruována modernizována.

5.3.3 ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA Č.P. 302 NA POZEMKOVÉ PARCELE Č. 634/29

Jedná se o nepodsklepenou administrativní budovu se dvěma nadzemními podlažními s polovalbovou střechou a s hlavními půdorysnými rozměry cca 24,43 x 14,03 m. V budově se nacházejí administrativní prostory včetně sociálního zázemí. Budova není v současnosti užívána, resp. dle uzavřených nájemních smluv má nájemce společnost Naska a.s. pronajaté kancelářské prostory s výměrou 53 m² v přízemí.



Stavební popis

Dle dostupných podkladů z archivu stavebního úřadu je budova založena krátkých pilotách. Nosné konstrukce budovy jsou dřevěné (rámová konstrukce). Schodiště je dřevěné dvouramenné. Střecha je

polovalbová s dřevěným krovem s krytinou z asfaltových šindelů. Klempířské prvky jsou úplné. Okna jsou plastová s izolačním zasklením. Podlahy jsou s nášlapnými vrstvami z textilních koberců, PVC a keramických dlažeb. Vnitřní povrchy stěn a stropů jsou hladké z SDK. Vnější omítky jsou hladké. Vnitřní dveře jsou hladké do ocelových zárubní. V budově jsou provedeny silnoproudé a slaboproudé (data) elektrické rozvody. Budova je vytápěna teplovodním systémem ústředního vytápění se zdrojem vody z plynového kotle. Teplá voda je centrálně v zásobníku. Budova je napojena na areálové rozvody vodovodu, kanalizace, elektrické energie a plynovodu.

Technický stav a stáří stavby

Celkový stav objektu je dobrý a odpovídá stáří stavby a dosavadnímu způsobu užívání s běžnou údržbou. Dle dostupných podkladů z archivu stavebního úřadu je budova užívána od roku 1999.

5.3.4 HALA NA POZEMKOVÉ PARCELE Č. 634/17

Jedná se o nepodsklepenou lehkou průmyslovou jednodílnou halu s jedním nadzemním podlažím se sedlovou střechou a s hlavními půdorysnými rozměry cca 50,86 x 11,29 m. Hala je v současnosti užívána nájemcem společností Naska a.s. jako zámečnická dílna.



Stavební popis

Nosná svislá konstrukce je z ocelových sloupů. Střecha je sedlová z ocelových vazníků a příčníků. Obvodový a střešní plášť je ze sendvičových panelů KINGSPAN. Klempířské prvky jsou úplné systémové. Okna jsou plastová s izolačním zasklením. Vrata jsou automatická. Vnitřní a vnější povrchy obvodových stěn jsou tvořeny povrchy sendvičových panelů. Podlaha je betonová. V hale jsou provedeny silnoproudé elektrické rozvody. Hala je vytápěna teplovzdušně. Teplá voda je připravována elektrickým průtokovým ohříváčem. Hala je napojena na areálové rozvody vodovodu, kanalizace, elektrické energie a plynovodu.

Technický stav a stáří stavby

Celkový stav objektu je velmi dobrý a odpovídá stáří stavby a dosavadního způsobu užívání s prováděnou údržbou a modernizacemi.

Dle dostupných podkladů z archivu stavebního úřadu je hala užívána pravděpodobně od roku 1988.

V roce 2013 bylo dle dokumentace uložené v archivu stavebního úřadu provedeno zateplení haly spočívající ve výměně obvodového a střešního pláště včetně výměny vrat v obvodových stěnách a včetně zateplení podezdívky.

5.3.5 DVOJHALA NA POZEMKOVÉ PARCELE Č. 634/15

Jedná se o nepodsklepenou provozně nepropojenou dvojhalu s jedním nadzemním podlažím se sedlovými střechami střechou a s celkovými hlavními půdorysnými rozměry cca 54,66 x 31,63 m.

V současnosti je užívána jižní polovina haly nájemcem společností EURAS SYSTEMS spol. s r.o. jako zámečnická dílna. V této jižní části haly je osazen mostový jeřáb s nosností 5 tun ve vlastnictví nájemce. Dále je v jižní části provedena vestavba zázemí z buněk.

Severní polovina haly není v současnosti užívána, v minulosti sloužila jako servis nákladních automobilů. V podlaze haly jsou pro tento účel vybudovány montážní jámy. V severní části haly je rovněž provedena vestavba správního a sociálního zázemí.



Stavební popis

Nosná svislá konstrukce je z ocelových sloupů. Střecha je sedlová z ocelových vazníků a příčníků. Obvodové stěny jsou vyzdívané. Obvodový a střešní plášť je ze sendvičových panelů KINGSPAN. Klempířské prvky jsou úplné systémové. Okna jsou plastová s izolačním zasklením. Vrata jsou automatická. Vnitřní povrchy stěn jsou s hladkými omítkami. Vnější povrchy obvodových stěn jsou tvořeny povrchy sendvičových panelů. Podlaha je betonová. V hale jsou provedeny silnoproudé elektrické rozvody. Obě části haly jsou vytápěny teplovzdušně. Hala je napojena na areálové rozvody vodovodu, kanalizace, elektrické energie a plynovodu.

Technický stav a stáří stavby

Celkový stav objektu je dobrý a odpovídá stáří stavby a dosavadního způsobu užívání s prováděnou údržbou a modernizacemi.

Dle dostupných podkladů z archivu stavebního úřadu je dvojhala užívána pravděpodobně od roku 1988.

V roce 2013 bylo dle dokumentace uložené v archivu stavebního úřadu provedeno zateplení haly spočívající ve výměně obvodového a střešního pláště včetně výměny vrat v obvodových stěnách a včetně zateplení podezdívky.

5.3.6 SKLAD NA POZEMKOVÉ PARCELE Č. 634/21

Jedná se o nepodsklepenou budovu skladu (původně sklad hořlavín) s jedním nadzemním podlažím s plochou střechou a s hlavními půdorysnými rozměry cca 14,7 x 6,0 m. Podél jedné z delších stran budovy se nachází železobetonová nakládací rampa. Znalci nebyl umožněn přístup do objektu.



Stavební popis

Dle dostupných podkladů je budova se zděnými svislými nosnými konstrukcemi. Střecha je plochá. Klempířské prvky jsou úplné. Vnější omítky jsou hladké. Vstupní dveře v čelní fasádě jsou jednokřídlé kovové. V zadní stěně jsou osazena okna.

Technický stav a stáří stavby

Celkový stavebnětechnický stav objektu je pravděpodobně průměrný (Znalci nebyl umožněn přístup do budovy) a odpovídá stáří stavby a způsobu užívání.

Dle dostupných podkladů z archivu stavebního úřadu je budova užívána pravděpodobně od roku 1988.

5.3.7 VEDLEJŠÍ STAVBY, VENKOVNÍ ÚPRAVY A INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

V předmětném areálu se dále nachází vrátnice u vjezdu do areálu vybudovaná z mobilní buňky a přístřešek s ocelovou konstrukcí. V zadní části areálu se na pozemkové parcele č. 634/13 nachází požární nádrž. Nadzemní zásobníky propanu se nacházejí mezi dvojicí administrativně / správních budov. V areálu se nachází množství vnějších zpevněných ploch s živичným krytem a z železobetonových panelů. Areál je oplocen s vjezdovou branou. Dle dostupných podkladů jsou v areálu rozvody vodovodu, kanalizace, elektrické energie a plynovodu (propan ze zásobníků).

5.4 SWOT ANALÝZA

Na základě údajů o nemovitosti získaných při místním šetření a zjištěných z předložených podkladů provedl Znalec SWOT analýzu oceňované nemovitosti.

Silné stránky nemovitosti (*Strengths*):

- Velmi dobrá dopravní dostupnost (dobré dopravní napojení na dálnici D8 Praha - Drážďany)
- Velmi dobrý stavebnětechnický stav budov a hal v areálu (z konce 80. let 20. století), s admin. budovou z roku 1999 a po rekonstrukci hal v roce 2013.
- Variabilní využití výrobních / skladových hal.
- Kvalitní administrativní a správní zázemí areálu.
- Množství vnějších zpevněných ploch v dobrém stavebnětechnickém stavu.
- Napojení areálu na veřejný vodovod, kanalizaci a elektrickou energii.
- Veškeré pozemky se stavební využitelností dle platného územního plánu Dubí.

Slabé stránky nemovitosti (*Weakness*):

- Areál není užíván, resp. část ploch je pronajata dvěma nájemcům.
- Jedna z nájemních smluv je uzavřena na dobu určitou do 31.7.2030 (za nájemné odpovídající intervalu tržní výše).
- Ochrané a bezpečnostní pásmo VTL plynovodu.
- Areál není napojen na plynovod, zdrojem plynu (propan) jsou vnější nadzemní zásobníky.

Příležitosti (*Opportunities*):

- Zlepšení energetických parametrů budov a hal v areálu.
- Vybudování FVE v areálu.
- Zahájení těžby lithia v lokalitě Cínovec.
- Možnost zcelení vlastnictví se sousedním areálem (LV č. 1849, k.ú. Dubí-Bystřice), který je aktuálně nabízen k prodeji, viz výpočet ocenění pozemků v příloze č. 1).
- Odprodej pozemkových parcel č. 730/1 a č. 730/4-5 městu Dubí.

Hrozby (*Threats*):

- Vývoj realitního trhu.
- Vývoj ekonomiky a hospodářství.
- Politické vlivy.

5.5 ANALÝZA RELEVANTNÍHO REALITNÍHO TRHU

Znalec se v rámci této analýzy zabýval získáním informací k relevantnímu realitnímu trhu, což v tomto případě představuje trh s průmyslovými areály výrobního / skladového charakteru v Dubí a okolí. Tato analýza je nezbytná pro posouzení, zda je možné provést relevantní ocenění porovnávací metodou.

Pro ocenění porovnávací metodou musí být splněna řada předpokladů:

- Musí existovat lokální realitní trh s daným typem nemovitostí
- Na tomto trhu se musí aktivně obchodovat
- Musí existovat převody shodných nebo velmi obdobných typů nemovitostí jako jsou oceňované
- Tyto převody musí být realizovány v přiměřeném období před Datem ocenění
- Musí být k dispozici informace o realizovaných cenách těchto převodů
- Musí existovat aktuální nabídka srovnatelných nemovitostí na trhu k Datu ocenění
- Musí existovat aktuální poptávka po srovnatelných nemovitostech na trhu k Datu ocenění

Znalec vydefinoval kritéria hodnocení pro výběr srovnatelných nemovitostí, aby bylo možné posoudit, zda jsou splněny výše uvedené předpoklady a bude možné provést ocenění porovnávací metodou.

Tabulka č. 1 – Kritéria hodnocení pro výběr srovnatelných nemovitostí k porovnání

Kritérium	Charakteristika oceňovaných nemovitostí	Kritéria pro srovnatelné nemovitosti	Priorita
Typ nemovitosti	průmyslový výrobní / skladový areál	průmyslový výrobní / skladový areál	vysoká
Lokalita	Dubí	Dubí a okolí	vysoká
Velikost	22.338 m ² pozemků 3.048 m ² užitných ploch budov / hal	5.000 - 50.000 m ² pozemků 1.000 - 5.000 m ² užitných ploch budov / hal	průměrná
Období realizace prodeje	Datum ocenění (současnost)	od 1/2023 do současnosti	vysoká

Zdroj: názor Znalce na základě syntézy dostupných informací

Na základě výše uvedených kritérií provedl Znalec analýzu lokálního trhu a zjistil, že se ke Dni ocenění v dané i širší lokalitě nenabízejí k prodeji podobné nemovitosti a Znalec nemá informace o realizovaných prodejkách obdobného typu majetku z časově relevantního období.

Znalec dospěl k názoru, že nejsou splněny předpoklady pro ocenění předmětného průmyslového areálu porovnávací metodou.

5.6 ANALÝZA NÁJEMNÍHO TRHU

Znalec se v rámci této analýzy zabýval získáním informací k relevantnímu nájemnímu trhu, což v tomto případě představuje nájemní trh s plochami výrobního / skladového charakteru včetně zázemí v Dubí a okolí. Tato analýza je nezbytná pro posouzení, zda je možné provést relevantní ocenění výnosovou metodou.

Pro ocenění výnosovou metodou musí být splněna řada předpokladů:

- Musí existovat lokální nájemní trh s daným typem ploch, aby bylo možné zjistit výši obvyklého nájemného a průměrnou výši neobsazenosti daných typů ploch
- Musí existovat převody obdobných typů nemovitostí jako jsou oceňované a musí být známy realizované výše yieldů, aby bylo možné z trhu odvodit výši diskontní či kapitalizační míry pro výnosové ocenění

- Musí existovat aktuální nabídka k pronájmu srovnatelných nemovitostí na trhu k Datu ocenění
- Musí existovat aktuální poptávka po pronájmu srovnatelných nemovitostí na trhu k Datu ocenění

Znalec vydefinoval kritéria hodnocení pro výběr srovnatelných ploch k pronájmu, aby bylo možné posoudit, zda jsou splněny výše u vedené předpoklady a bude možné provést ocenění výnosovou metodou.

Tabulka č. 2 – Kritéria hodnocení pro výběr srovnatelných ploch k pronájmu

Kritérium	Charakteristika oceňovaných nemovitostí	Kritéria pro srovnatelné nemovitosti	Priorita
Typ ploch	výrobní a skladové plochy v průmyslových objektech včetně souvisejících ploch administrativního zázemí a vnějších manipulačních ploch	výrobní a skladové plochy v průmyslových objektech včetně souvisejících ploch administrativního zázemí a vnějších manipulačních ploch	vysoká
Lokalita	Dubí	Dubí a okolí	vysoká
Velikost	22.338 m ² pozemků 3.048 m ² užitných ploch budov / hal	5.000 - 50.000 m ² pozemků 1.000 - 5.000 m ² užitných ploch budov / hal	průměrná
Období realizace pronájmu	Datum ocenění (současnost)	současnost	vysoká

Zdroj: názor Znalce na základě syntézy dostupných informací

Na základě výše uvedených kritérií provedl Znalec analýzu lokálního nájemního trhu a zjistil, že:

- Nájemní trh v dané lokalitě je aktivní a běžné se daný typ ploch pronajímá
- Jsou známy yieldy z realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí
- Existuje dostatečná nabídka pronájmů obdobných ploch k Datu ocenění
- Existuje dostatečná poptávka po pronájmech obdobných ploch k Datu ocenění

Znalec dospěl k názoru, že jsou splněny předpoklady pro ocenění výnosovou metodou. Bližší informace o provedení této analýzy jsou uvedeny v posudkové části v kapitole 7.1.2.

6 TEORETICKO-METODOLOGICKÁ ČÁST

6.1 KATEGORIE HODNOTY

Pojem **cena** (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

Hodnota (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užítku, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

Druhy hodnot

Obecně jsou rozlišovány dva druhy hodnot:

1. tržní hodnota
2. netržní hodnoty

6.1.1 TRŽNÍ HODNOTA

Tržní hodnota

Tržní hodnota (Market Value, pojem používaný v EU, někdy Fair Market Value, používaný zejména v USA) je mezinárodními oceňovacími standardy definována jako:

Odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingovém období, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

"Odhadnutá částka..." představuje cenu vyjádřenou v penězích (obvykle v místní měně), která by byla zaplacená za aktivum v nezávislé tržní transakci. Tržní hodnota je měřena jako nejpravděpodobnější cena rozumně dostupná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Je to nejlepší rozumně dostupná cena pro prodávajícího a nejvýhodnější rozumně dostupná cena pro kupujícího. Tento odhad především vylučuje odhad ceny zvýšené nebo snížené zvláštními faktory nebo okolnostmi, jako je atypické financování, prodej a dohoda o zpětném pronájmu, zvláštní hlediska nebo výhody poskytované někým, kdo je s prodejem spojen, nebo jakýkoli prvek zvláštní hodnoty.

"...majetek měl být směněn..." odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Je to cena, za kterou trh očekává, že by byla provedena transakce ke dni ocenění pro splnění všech ostatních částí definice tržní hodnoty.

"...k datu ocenění..." vyžaduje, aby odhad tržní hodnoty byl časově omezen. Protože se trhy a tržní podmínky mohou změnit, odhadnutá hodnota může být v jiné době nesprávná nebo nevhodná. Ocenění bude odrážet aktuální tržní stav a podmínky existující ke skutečnému datu ocenění. Definice také předpokládá současnou směnu a provedení prodeje bez jakýchkoli cenových variant, které by někdy mohly být prováděny.

"...mezi dobrovolným kupujícím..." odkazuje na toho, kdo je motivován, ale ne nucen ke koupi. Tento kupující není ani příliš dychtivý ani nucen kupovat za každou cenu. Tento kupující je také ten, kdo kupuje podle situace na současném trhu a podle aktuálních tržních očekávání, a ne podle imaginárního nebo hypotetického trhu, u kterého nelze prokázat nebo předpokládat, že existuje. Případný kupující by neměl zaplatit vyšší cenu, než jakou požaduje trh. Současný vlastník majetku je zahrnut mezi ty, kteří tvoří "trh". Odhadce nebo znalec nesmí udělat nerealistické předpoklady ohledně tržních podmínek ani předpokládat úroveň tržní hodnoty vyšší, než jaká je rozumně dostupná.

"...dobrovolný prodávající..." není ani příliš dychtivý ani není nucen k prodeji za jakoukoli cenu, ani není připraven nabízet za cenu, která nepřichází na současném trhu rozumně v úvahu. Dobrovolný prodávající je

motivován k prodeji majetku na trhu za nejlepší cenu dosažitelnou na (otevřeném) trhu po náležitém marketingu, ať už je tato cena jakákoli. Skutečná situace stávajícího vlastníka daného aktiva není součástí těchto úvah, protože "dobrovolný prodávající" je hypotetický vlastník.

"...v nezávislé transakci..." je transakce mezi stranami, které nemají mezi sebou blízké nebo zvláštní vztahy (např. mateřská a dceřiná společnost nebo vlastník a nájemce), které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo by byla zvýšená v důsledku prvku zvláštní hodnoty. Transakce za tržní hodnotu se předpokládá mezi nesusouvisejícími stranami, z nichž si každá počíná nezávisle.

"...po náležitém marketingovém období..." znamená, že by majetek měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu při splnění definice tržní hodnoty. Délka doby vystavení se může měnit v závislosti na podmínkách trhu, ale musí být vždy dostatečná k tomu, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem potenciálních kupujících.

"...při které každá strana jedná informovaně a racionálně..." předpokládá, že jak dobrovolný kupující, tak dobrovolný prodávající jsou rozumně informováni o podstatě a charakteristikách majetku, jeho skutečném a potenciálním využití a stavu trhu k datu ocenění. Dále se předpokládá, že každý jedná s touto znalostí a rozumně ve vlastním zájmu a usiluje o nejlepší cenu pro svoji pozici v transakci. Rozumnost je dána vztahem ke stavu trhu k datu ocenění a ne výhodami vzniklými tak, že bychom situaci posuzovali někdy později již se znalostí minulého vývoje. Není nezbytně nerozumné, když prodávající prodá majetek na trhu s klesajícími cenami za cenu, která je nižší než předchozí tržní cena. V takovýchto případech, tak jak je tomu v ostatních situacích prodeje a koupě na trzích s měnícími se cenami, bude rozumný kupující nebo prodávající reagovat podle nejlepších tržních informací k danému datu.

"...a bez nátlaku..." stanovuje, že každá strana je motivována k podniknutí transakce, ale ani jedna není nadměrně nucena ji uskutečnit.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota majetku bez zahrnutí nákladů prodeje nebo koupě a bez kompenzace za související daně.

Předpoklad

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) je takové využití ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

- dodržení právních předpisů,
- fyzická realizovatelnost,
- finanční proveditelnost,
- maximální ziskovost.

Zákon o oceňování majetku

V české legislativě aktuálně definuje pojem tržní hodnota Zákon č. 237/2020 Sb., zákon, kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony s platností od 12. 5. 2020 a účinností od 1. 1. 2021 v § 2 odstavec 4, který zní:

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

6.1.2 CENA OBVYKLÁ

V české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je definována ve dvou různých právních normách:

- zákonem č. 151/1997 Sb., **o oceňování majetku** definována jako „cena, která by byla dosažena při prodeji 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 věci a určí se porovnáním ze sjednaných cen.“
- zákonem č. 526/1990 Sb., **o cenách** definována jako „cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“

Definice ceny obvyklé v obou zákonech se věcně zásadním způsobem neliší, pouze formulačně, ale liší se dovětky o způsobu jejího stanovení. Zatímco zákon o oceňování majetku jednoznačně říká, že obvyklou cenu lze určit porovnáním, zákon o cenách stanoví, že pokud nelze zjistit cenu obvyklou statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných cen na trhu, tak pro účinky hospodářské soutěže lze využít kalkulační propočet.

Primárně však obě definice ceny obvyklé stanoví, že **cenu obvyklou je nutno stanovit statistickým vyhodnocením již realizovaných prodejů** (historických cen).

Cena obvyklá se určuje výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

V praxi dochází často k záměně pojmů **cena obvyklá** a **tržní hodnota**, resp. jsou mylně považovány synonyma. Rozdíl tržní hodnoty oproti obvyklé ceně je v možnostech jejich stanovení. Tržní hodnotu lze stanovit na rozdíl od obvyklé ceny na základě všech tří základních oceňovacích přístupů:

- nákladového přístupu (věcná hodnota, časová cena),
- výnosového přístupu (diskontování, kapitalizace),
- porovnávací přístup (porovnáním s cenami obdobných věcí).

Z definice ceny obvyklé lze dovodit, že obvyklá cena existuje pouze u zboží, resp. služby, se kterým se v tuzemsku k datu ocenění běžně obchoduje, tj. existuje konzistentní trh. Je to cena běžná, pravidelně se opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Analýzou trhu ji lze odhadnout s poměrně velkou přesností nebo s malým rozptylem od průměrné hodnoty.

Existuje však velmi mnoho typů majetků, zboží či služeb, kde trh není natolik rozvinutý a s nimiž se běžně neobchoduje a pak je stanovení ceny obvyklé velmi obtížné. V případě, kdy se v daném místě a čase s obdobným majetkem či službou neobchoduje, a tedy tam neexistuje ani trh s takovým majetkem, nemůže tam existovat ani obvyklá cena, neboť k obvyklé ceně lze dospět pouze na základě analýzy trhu.

To ovšem neznamená, že majetek nebo služba v takovém místě a čase nemá žádnou hodnotu. V zásadě lze konstatovat, že cenu obvyklou stanovit nelze, ale je možné provést odhad tržní hodnoty majetku či služby, popřípadě jiné kategorie hodnoty. Kategorie ceny obvyklé je podmnožinou kategorie tržní hodnoty. V případě, kdy lze stanovit cenu obvyklou, je tato rovna tržní hodnotě (obráceně to však neplatí).

Tržním oceněním se tedy neurčuje absolutní hodnota majetku, ale interpretuje se chování kupujících na trhu ve vztahu k danému majetku. Jde tedy o odborný názor vykonstruovaný na základě dostupných a relevantních informací k datu ocenění.

6.1.3 NETRŽNÍ HODNOTY

Spravedlivá, reálná hodnota

Equitable Value (přiměřená, spravedlivá hodnota) je v IVS definována jako: „částka, za kterou by aktivum mohlo být směřeno mezi informovanými a nezávislými stranami, které mají na transakci zájem“ a současně „jde o cenu, která je spravedlivá mezi dvěma konkrétními stranami při zohlednění všech výhod a nevýhod, které může každá strana z transakce mít“. Equitable Value je založena na tržních principech, ale není synonymem k tržní hodnotě, je to širší pojem. Na rozdíl od tržní hodnoty může zohledňovat specifika dané transakce mezi dvěma konkrétními subjekty. Tržní hodnota musí být neosobní a nestranná. Equitable Value může zohlednit například synergické efekty a přínosy dané transakce pro všechny zúčastněné strany. Jsou situace, kdy bude Equitable Value odpovídat tržní hodnotě a kdy nikoli.

Hodnota využití

Value-in-Use (Hodnota využití) je hodnota daného majetku, kterou má pro své specifické využití pro konkrétního uživatele bez ohledu na nejvyšší a nejlepší využití.

Investiční hodnota

Investment Value (Investiční hodnota) je hodnota majetku pro konkrétního investora nebo skupinu investorů s konkrétním investičním záměrem. Subjektivní hodnota založená na individuálních investičních požadavcích, tím se odlišuje od tržní hodnoty, která je neosobní a nestranná.

Likvidační hodnota

Liquidation; Forced Sale Value (Likvidační hodnota nebo hodnota při nuceném prodeji) je hodnota, za kterou by bylo možné majetek zpeněžit ve velmi krátké době. Také může být některá strana v nevýhodě nebo nucena ke transakci.

Speciální hodnota

Special value (speciální hodnota) je používána pro případ mimořádného prvku hodnoty převyšující tržní hodnotu. Tato hodnota může vzrůst nad tržní hodnotu při spojení s jiným majetkem (synergický efekt).

Účetní hodnota

Book value (účetní hodnota) je hodnota, která je určena na základě platných zákonných norem v účetnictví.

6.1.4 VYBRANÁ KATEGORIE HODNOTY

Úkolem Znalce je stanovení hodnoty majetkové podstaty Dlužníka (nemovitostí zapsaných na LV č. 1708, k.ú. Dubí-Bystřice, pro potřeby insolvenčního správce.

Znalec rešerší realitního trhu zjistil, že k Datu ocenění a jeho časově blízkém okolí nejsou na trhu realizovány transakce shodných parametrů tak, aby bylo možné splnit požadavky definované kategorií ceny obvyklé.

Pro potřeby splnění znaleckého úkolu, tj. stanovení hodnoty oceňovaného majetku, bude proto pro oceňovaný nemovitý majetek Znalcem stanovena tržní hodnota. Veškeré dále popsání postupy se týkají tržních principů stanovení hodnoty majetku.

6.2 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

6.2.1 NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP

Reprodukční cena

Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by ho mohl nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

Základní vztah pro stanovení reprodukční ceny je uveden níže:

$$RC = ZCU \times OP \text{ nebo } ZCU \times ZP$$

Kde

RC reprodukční cena

ZCU základní upravená cena vztažená na jednotku (m², m³)

OP obestavěný prostor

ZP zastavená plocha

Základní upravená cena se odvozuje ze základní tabulkové ceny (zjištěné pomocí katalogu THU) pro nemovitosti shodných nebo obdobných technických charakteristik a upravuje se o odlišnosti oceňované nemovitosti.

Věcná hodnota nemovitosti

V případě nemovitostí se zjišťují náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění snížené o opotřebení způsobené vlivem stárí a technického stavu nemovitosti. K takto zjištěné věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, zjištěná na základě porovnatelných prodejů.

Základní vztah pro stanovení věcné hodnoty je uveden níže:

$$VH = RC - OS$$

Kde

VH věcná hodnota nemovitosti

RC reprodukční cena

OS opotřebení stavby

6.2.2 VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP

Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:

Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti.

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby.

Analýza diskontní/kapitalizační míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti.

Používané metody

Pro ocenění nemovitostí se výnosový přístup aplikuje prostřednictvím dvou základních metod:

- Metoda přímé kapitalizace
- Metoda diskontovaných peněžních toků (DCF)

Metoda přímé (prosté) kapitalizace

Tato metoda je založená na předpokladu, že výnosová hodnota nemovitostí je přímo úměrná jedinému reprezentativnímu výnosu. Poměr mezi výnosovou hodnotou a tímto výnosem udává tzv. míra kapitalizace, takže výnosovou hodnotu lze vypočítat jedinou jednoduchou početní operací. Míra kapitalizace v tomto případě však zahrnuje nejen míru výnosů vloženého kapitálu, ale i jeho návratnost.

Čistý výnos z nemovitosti pro výpočet přímé kapitalizace je stanoven ve stálých cenách a tomu odpovídá i míra kapitalizace, která je použita v reálné nikoli nominální výši úrokové míry.

Základní vztah pro výpočet přímé kapitalizace (věčnou rentu) je uveden níže:

$$VH = \check{C}V / k$$

Kde

VH	výnosová hodnota nemovitosti
ČV	dosažitelný roční čistý výnos z pronájmu nemovitosti po očištění o náklady
k	kapitalizační míra (yield)

V praxi se můžeme setkat potřebou ocenění pomocí dočasné renty, kdy je vztah následující:

$$VH = \check{C}V \times ((q^n - 1) / (q^n \times k))$$

Kde

VH	výnosová hodnota nemovitosti
ČV	dosažitelný roční čistý výnos z pronájmu nemovitosti po očištění o náklady
q	úročitel ($q = 1 + k$)
k	kapitalizační míra (yield)
n	počet budoucích let, kdy bude plynout výnos z nemovitosti

Další možnou variantou ocenění pomocí kapitalizace je kombinace dočasné renty a s odloženou věčnou rentou.

$$VH = \text{dočasná renta} + \text{odložená věčná renta} = \check{C}V_1 \times ((q^n - 1) / (q^n \times k)) + (\check{C}V_2 / k) \times (1 / q^n)$$

Kde

VH	výnosová hodnota nemovitosti
ČV ₁	dosažitelný roční čistý výnos z pronájmu nemovitosti po očištění o náklady v období dočasné renty
ČV ₂	dosažitelný roční čistý výnos z pronájmu nemovitosti po očištění o náklady v období věčné renty
q	úročitel ($q = 1 + k$)
k	kapitalizační míra (yield)
n	počet let trvání dočasné renty

Kapitalizační míra

Kapitalizační míra je ukazatel, který vyjadřuje vztah mezi ročním čistým příjmem nemovitosti a její tržní hodnotou. Kapitalizační míra se používá pro odvození hodnoty nemovitosti z jejího čistého výnosu.

Metoda diskontovaných peněžních toků (DCF)

Tato metoda je založena na diskontování budoucí časové řady peněžních toků z nemovitosti na jejich současnou hodnotu. Rozdílem oproti metodě přímé kapitalizace je skutečnost, že jsou kalkulovány peněžní toky jednotlivých let v běžných cenách po dobu plánu, diskontovány nominální úrokovou mírou (diskontní míra) a teprve po ustálení všech parametrů ocenění lze aplikovat odloženou věčnou rentu.

Základní vztah pro ocenění metodou DCF je následující:

$$VH = \text{suma} (CF_t / (1 + i)^t) + ((CF_{n+1}) / (i - g)) \times (1 / (1 + i)^n)$$

Kde

VH	výnosová hodnota nemovitosti
CF _t	dosažitelný roční peněžní tok z pronájmu nemovitosti po očištění o náklady v roce t
t	pořadí roku v období plánu (od 1 do n)
i	diskontní míra
g	tempo růstu
n	počet let trvání plánu

Diskontní míra

Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočet částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí.

Riziko

Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat. Jinak řečeno, riziko se splněním prognóz.

Rozdíl mezi diskontní mírou a kapitalizační mírou, spočívá v tom, že:

- Diskontní míra představuje nominální výši úrokové míry
- Kapitalizační míra představuje reálnou výši úrokové míry

To znamená, že jejich vzájemný vztah je následující:

$$\text{Diskontní míra (i)} = \text{kapitalizační míra (k)} + \text{tempo růstu (g)}$$

6.2.3 POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP

Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje hodnota majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků porovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery. Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se zjistí výsledná hodnota.

Základní vztah pro výpočet porovnávací metody je následující:

$$PH = JPUC \times PJ$$

Kde

PH	porovnávací hodnota
JPUC	jednotková průměrná upravená cena odvozená ze srovnatelných nemovitostí
PJ	počet jednotek oceňované nemovitosti (m ² zastavené plochy, plochy pozemku, počet lůžek apod.)

Stanovení JPUC se provádí na základě volby vzorků srovnatelných nemovitostí se známou cenou (realizovanou, případně nabídkovou), kdy se pro jednotlivé vzorky stanoví JC (jednotková cena), která se následně upraví jednotlivými korekčními koeficienty, které zohledňují odlišnosti oceňované nemovitosti ve vztahu ke každé srovnávané. Tak vznikne JUC (jednotková upravená cena) pro každou srovnávanou nemovitost a jejich průměr pak tvoří JPUC.

Vztah pro stanovení jednotkové ceny pro každou srovnávanou nemovitost:

$$JC = C / PJ$$

Kde

JC	jednotková cena
C	realizovaná/nabídková cena srovnávané nemovitosti
PJ	počet jednotek srovnávané nemovitosti (m ² zastavené plochy, plochy pozemku, počet lůžek apod.)

Vztah pro stanovení jednotkové upravené ceny pro každou srovnávanou nemovitost:

$$\mathbf{JUC = JC * k1 * k2 * k3 * * kn}$$

Kde

JUC jednotková upravená cena

JC jednotková cena

k korekční koeficient pro jednotlivé odlišné parametry

n počet korekčních koeficientů (resp. odlišných parametrů)

Vztah pro stanovení jednotkové průměrné upravené ceny:

$$\mathbf{JPUC = \text{průměr} (JUC1; JUC2;...;JUCn)}$$

Kde

Průměr prostý aritmetický průměr nebo vážený průměr

JPUC jednotková průměrná upravená cena

JUC jednotková upravená cena jednotlivé srovnávané nemovitosti

n počet porovnávaných nemovitostí (1 až n)

7 POSUDEK

7.1 POSTUPY OCEŇOVÁNÍ

Volba kategorie hodnoty

Znalec v kapitole 6.1.4 provedl volbu kategorie hodnoty. Znalec přistoupil ke stanovení tržní hodnoty oceňovaného nemovitého majetku.

Volba přístupů ocenění

Znalec s ohledem k charakteru oceňovaných nemovitostí, tj. celku průmyslového areálu s budovami a halami a s množstvím vnějších zpevněných ploch, přistoupil ke stanovení tržní hodnoty na základě výnosové metody ocenění. Znalec má za to, že uvedená metoda je s ohledem na charakter oceňovaných nemovitostí vhodná ke stanovení tržní hodnoty. Znalec nepoužil porovnávací metody ocenění celku areálu, neboť v dané i širší lokalitě se ke dni ocenění podobné nemovitosti k prodeji nenabízejí a Znalec nemá informace o realizovaných prodejkách obdobného typu majetku z časově relevantního období. Dle zkušenosti Znalce se transakce za podobný typ nemovitostí často provádějí na úrovni prodeje společnosti, nikoliv nemovitostí. Takové informace pak nepodléhají zveřejnění v katastru nemovitostí, jako cenový údaj. Porovnávací metoda ocenění je Znalcem využita v případě ocenění pozemků při stanovení jejich věcné hodnoty.

Volba metod ocenění

V rámci nákladového přístupu byla použita:

- metoda reprodukční ceny staveb
- metoda věcné hodnoty staveb

V rámci výnosového přístupu byla použita:

- metoda přímé kapitalizace

V rámci porovnávacího přístupu byla použita:

- metoda přímého porovnání pozemků

7.1.1 NÁKLADOVÁ METODA OCEŇOVÁNÍ

Výpočet věcné hodnoty staveb vychází z reprodukční ceny a zohledňuje opotřebení, odpovídající průměrné opotřebené nemovitosti stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Současně je zohledněno provádění rekonstrukcí a modernizací. Výsledek věcné hodnoty může být pak snížen o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání nemovitosti.

Reprodukční cena a věcná hodnota staveb

Znalec na základě informací a podkladů získaných z příslušného stavebního archivu a na základě provedení místního šetření stanovil rozměrové charakteristiky oceňovaných staveb. Reprodukční cena pro jednotlivé stavby byla stanovena pomocí technickohospodářských ukazatelů z databáze RTS Brno®. K uvedeným stavebním nákladům byly připočteny další náklady nezbytné k provedení stavby, jako jsou vedlejší rozpočtové náklady a investiční náklady (projektové a inženýrské). Výpočet reprodukční ceny a věcné hodnoty staveb viz následující tabulka.

Tabulka č. 3 – Výpočet nákladové metody ocenění staveb

Název objektu	parcelní číslo	podlažnost	zastavěná plocha	podlažní plocha	konstrukční výška	obestavěný prostor	užívání objektu	stáří objektu	životnost objektu	opotřebení	rozestavěnost
Správní budova	634/19	1NP	189,0	160,7	-	614,3	1 988	37	60	50%	-
Admin. budova č.p. 302	634/29	2NP	346,0	626,6	3,3	2 422,0	1 999	26	70	37%	-
Hala	634/17	1NP	574,2	545,5	-	2 951,4	1 988	37	80	46%	-
Dvojhala	634/15	1NP	1 728,9	1 644,2	-	12 780,9	1 988	37	80	46%	-
Sklad	634/21	1NP	88,2	70,7	-	308,7	1 988	37	80	46%	-
CELKEM	-	-	2 926,3	3 047,6	-	19 077,2	-	-	-	-	-

Název objektu	JKSO	cena za jednotku	koefficient vybavení (0,8 - 1,2)	obestavěný prostor	stavební náklady	stavební	investiční náklady	reprodukční cena	opotřebení	nedokončenost	věcná hodnota
					Kč	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč
Správní budova	801.6	11 585	0,95	614	6 760 282	338 014	811 234	7 909 530	3 954 765	0	3 954 765
Admin. budova č.p. 302	801.6	11 585	0,95	2 422	26 655 927	1 332 796	3 198 711	31 187 434	11 583 904	0	19 603 530
Hala	811.6	5 490	0,95	2 951	15 393 216	769 661	1 847 186	18 010 063	8 329 654	0	9 680 409
Dvojhala	811.6	5 490	0,80	12 781	56 133 547	2 806 677	6 736 026	65 676 250	30 375 266	0	35 300 984
Sklad	812.7	8 250	0,90	309	2 292 098	114 605	275 052	2 681 754	1 240 311	0	1 441 443
CELKEM	-	-	-	-	107 235 069	5 361 753	12 868 208	125 465 031	55 483 900	0	69 981 131

Název objektu	měrná jednotka (MJ)	množství MJ	materiál	stáří roky	opotřebení, nedokončenost	JKSO	cena za jednotku Kč/MJ	reprodukční cena Kč	opotřebení, nedokončenost	věcná hodnota
Vnější zpevněné plochy	m ²	13 500	živice, žebet. panely	-	50%	-	1 500,0	20 250 000	10 125 000	10 125 000
Ostatní venk. úpravy a IS	%	2%	% z RC hlavních staveb	-	60%	-	-	2 509 301	1 505 580	1 003 720
CELKEM	-	-	-	-	-	-	-	22 759 301	11 630 580	11 128 720

Zdroj: výpočty Znalce

Výpočet reprodukční ceny a věcné hodnoty staveb, jeho vstupy i výsledky jsou uvedeny v příloze č. 1.

Pozemky

Pro potřeby stanovení věcné hodnoty nemovitostí, souboru staveb a pozemků, se hodnota oceňovaných pozemků zjišťuje jako by byly nezastavěné.

Odhadce v rámci sběru dat vydefinoval charakteristiky pozemků oceňovaného areálu (bez pozemkových parcel č. 730/1 a č. 730/4-5) a kritéria pro výběr srovnatelných nemovitostí, tj. obdobných pozemků zastavitelných dle územního plánu. Podle těchto kritérií odhadce vyhledával realizované prodeje či aktuální nabídky pro provedení porovnávací metody ocenění části pozemků s průmyslovým využitím.

Tabulka č. 4 – Kritéria hodnocení pro výběr srovnatelných nemovitostí - pozemky s průmyslovým využitím

Kritérium	Charakteristika oceňované nemovitosti	Kritéria pro srovnatelné nemovitosti	Priorita
Typ nemovitosti	Pozemek	Pozemek	vysoká
Lokalita	Dubí	Dubí a okolí	průměrná
Období realizace prodeje	K datu ocenění	2022 - souč.	průměrná
Velikost pozemku	22.338 m ²	5.000 - 50.000 m ²	průměrná
Využití pozemku dle územního plánu	V - plochy pro výrobu a skladování	průmyslové funkční využití	průměrná

Zdroj: názor Znalce na základě syntézy dostupných informací

Při ocenění porovnávacím přístupem se odhaduje hodnota nemovitosti na základě realizovaných, příp. nabídkových cen, při prodeji porovnatelných nemovitostí mezi nezávislými partnery. Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o obdobných nemovitostech a na znalosti a analýze realitního trhu s těmito nemovitostmi. Následnou úpravou již realizovaných cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi oceňovanými a porovnávanými nemovitostmi, se zjistí výsledná hodnota.

Pro výpočet porovnávací hodnoty areálových pozemků s průmyslovým funkčním využitím bylo použito 3 srovnatelných vzorků, z čehož 2 vzorky jsou realizované prodeje z období let 2023 - 2025 a 1 vzorek je aktuální nabídka na realitním trhu. Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů, zejména z informací o realizovaných cenách z katastru nemovitostí.

Rozdíly v cenové hladině mezi datem ocenění a datem uskutečnění realizovaného prodeje (srovnatelné vzorky s realizovanými cenami) byly odhadcem zohledněny koeficientem změny ceny v čase (za použití statistiky růstu cen samostatných stavebních pozemků dle ČNB, databáze ARAD, pro stavební pozemky).

V případě srovnatelného vzorku s nabídkovou cenou provedl odhadce její korekci na cenu dosažitelnou / realizační s využitím koeficientu prodejnosti, kdy tato korekce vyjadřuje aktuální stav mezi nabídkou a poptávkou po daném typu nemovitostí, konkrétní výši nabídkové ceny ve vztahu k průměrnému etalonu a dopady vyjednávání stran transakce, jejich motivace a schopnosti.

Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

- koeficientem polohy, který odráží rozdíl v atraktivitě umístění srovnatelného a oceňovaného pozemku,
- koeficientem dopravní dostupnosti, který odráží rozdíl v kvalitě dopravní dostupnosti srovnatelného a oceňovaného pozemku,
- koeficientem velikosti pozemku, který zohledňuje cenový rozdíl ve velikosti výměry srovnatelných a oceňovaných pozemků,
- koeficientem vybavení pozemků, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě a rozsahu vybavení srovnatelného a oceňovaného pozemku (inženýrské sítě, zpevněné plochy, další stavby atd.),
- koeficientem funkčního využití, který zohledňuje možnost využití srovnatelného a oceňovaného pozemku ve vztahu k regulativům územního plánu,
- koeficientem možnosti zastavění, který je určován s ohledem na statut srovnatelného a oceňovaného pozemku a na vhodnost k další zástavbě oceňovaného pozemku (tj. vliv územně plánovací dokumentace, územního rozhodnutí a stavebního povolení, překážek pro zastavění pozemku)
- koeficientem jiné korekce, který zohledňuje individuální charakteristiky srovnatelného a oceňovaného pozemku.

Ze vzájemného srovnání oceňovaných areálových pozemků (s funkčním využitím „V - plochy pro výrobu a skladování“) se srovnatelnými vzorky pozemků na reálním trhu vyplynuly následující závěry:

Tabulka č. 5 – Výpočet porovnávací metody ocenění areálových pozemků – věcná hodnota

položka	základní jednotková cena Kč/m ²	koeficient prodejnosti	koeficient změny ceny v čase	výchozí jednotková cena Kč/m ²	celkový porovnávací koeficient	upravená jednotková cena Kč/m ²
Srovnatelný pozemek č. 1	1 111	0,800	1,000	889	1,10	980
Srovnatelný pozemek č. 2	692	1,000	1,136	786	1,07	838
Srovnatelný pozemek č. 3	1 400	1,000	1,000	1 400	0,67	938
Minimální hodnota	692	-	-	786	-	838
Maximální hodnota	1 400	-	-	1 400	-	980
Průměr zaokr.	1 100	-	-	1 000	-	920

Zdroj: výpočty Znalce

Věcná hodnota areálových pozemků s funkčním využitím „V - plochy pro výrobu a skladování“ je Znalcem stanovena porovnávací metodou ve výši 920 Kč/m².

Tržní hodnota oceňovaných pozemkových parcel č. 730/1 a č. 730/4-5 s funkčním využitím „V - plochy pro výrobu a skladování“ užívaných jako součást veřejné komunikace ulice Ruská je odhadcem stanovena odborným odhadem ve výši 200 Kč/m² na základě informací z reálního trhu.

Tabulka č. 6 – Výpočet věcné hodnoty pozemků

Číslo parcely	objekt na parcele nebo druh pozemku, způsob využití	výměra m ²	územní plán	hodnota pozemku	
				Kč/m ²	Kč
618	areálové pozemky	3 321	V	920	3 055 320
623/4		52	V	920	47 840
624/6		148	V	920	136 160
634/9		4 363	V	920	4 013 960
634/13		249	V	920	229 080
634/14		3 792	V	920	3 488 640
634/15		1 814	V	920	1 668 880
634/16		596	V	920	548 320
634/17		595	V	920	547 400
634/18		4 106	V	920	3 777 520
634/19		189	V	920	173 880
634/20		25	V	920	23 000
634/21		114	V	920	104 880
634/29		346	V	920	318 320
634/50		62	V	920	57 040
634/51		5	V	920	4 600
634/52		26	V	920	23 920
634/53		66	V	920	60 720
634/54		1 979	V	920	1 820 680
634/55		331	V	920	304 520
634/56		97	V	920	89 240
634/57		62	V	920	57 040
730/1	veřejná komunikace	313	V	200	62 600
730/4		704	V	200	140 800
730/5		3	V	200	600
CELKEM	-	23 358	-	-	20 754 960

Zdroj: výpočty Znalce

Výpočet věcné hodnoty pozemků, jeho vstupy i výstupy jsou uvedeny v příloze č. 1.

Souhrn ocenění nákladovou metodou

Výsledné ocenění nemovitosti nákladovou metodou je uveden v následující tabulce.

Tabulka č. 7 – Výsledky ocenění nákladovou metodou

Reprodukční cena staveb	78 243 000 Kč
Věcná hodnota - staveb	81 110 000 Kč
- pozemků	20 755 000 Kč
Věcná hodnota celkem	101 865 000 Kč

Zdroj: výpočty Znalce

Výpočet nákladové metody ocenění, jeho vstupy i výstupy jsou uvedeny v příloze č. 1.

7.1.2 VÝNOSOVÁ METODA OCENĚNÍ

Výnosová hodnota byla stanovena diskontováním budoucích čistých výnosů z pronájmu nemovitostí, tj. oceňovaného areálu vyjma pozemkových parcel č. 730/1 a č. 730/4-5, za použití současné hodnoty (PV). Pro výpočet byl zvolen stochastický model nestacionárního ekonomického prostředí s předpokladem nekonečné ekonomické životnosti staveb. Veškeré vstupy byly převzaty od objednatele nebo je Znalec sám výpočtem stanovil.

Stanovení výnosů

Znalec pro potřeby výpočtu výnosové hodnoty stanovil na základě analýzy trhu dosažitelné nájemné pro jednotlivé typy ploch oceňovaných nemovitostí a současně provedl odhad průměrné roční obsazenosti, viz následující tabulka.

Tabulka č. 8 – Výpočet výnosů z pronájmu

Název objektu	kancelářské plochy vč. zázemí	správní plochy vč. zázemí	výrobní / skladové plochy	sklady	vnější zpevněné (manipulační) plochy	ostatní	celkem za objekt (bez vnějších ploch)
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m	m
Celkové užité plochy (m ²)	627	161	2 190	71	9 360	0	3 048
Průměrná roční obsazenost	60%	80%	90%	80%	70%		
Sazba ročního nájemného (Kč/m ² /rok)	1 700	1 200	1 100	600	250		
Výše ročního nájemného (tis. Kč)	639,13	154,27	2 167,80	33,91	1 638,00	0,00	4 633,12

Zdroj: podklady ze stavebního archivu, průzkum trhu, databáze Znalce, www.sreality.cz

Výše nájemného pro jednotlivé užité plochy použita pro výpočet výnosové hodnoty oceňované nemovitosti včetně předpokládané obsazenosti jednotlivých ploch je přehledně uvedena v příloze č. 2.

Stanovení nákladů

Náklady, které musí hradit vlastník nemovitosti, tvoří zejména:

Fixní náklady

- * daň z nemovitosti
- * pojištění staveb
- * obnovovací náklady staveb

Variabilní

- * běžné udržovací a správní náklady

Daň z nemovitých věcí

Výše roční daně z nemovitosti byla Znalcem stanovena odborným odhadem na základě zákona č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí.

Pojištění nemovitosti

Výše ročního pojistného za živelné pojištění nemovitosti bylo stanoveno ve výši obvyklé pro pojištění nemovitostí v ČR. Obvyklá sazba pojišťoven se pohybuje okolo 0,4 - 1,0‰ z reprodukční ceny staveb.

Obnovovací náklady

Tyto náklady jsou představovány průměrnými výdaji na výměny stavebních prvků krátkodobé životnosti, které musí být periodicky vyměňovány, a dále na modernizace (zvyšování užitého standardu pronajímaných ploch v souvislosti s rostoucími požadavky trhu) zajišťující nekonečnou ekonomickou životnost staveb. Tyto náklady nejsou skutečnými výdaji jednotlivých let, ale jsou vynakládány jednorázově v pravidelně se opakujících periodách. Pro potřeby výpočtu výnosové hodnoty jsou tyto jednorázové výdaje časově rozlišeny na počet let podle zvolené periody. Výše těchto nákladů závisí na typu nemovitosti, na jejím konstrukčním systému, použitých materiálech atd. Výše těchto nákladů se odvíjí od reprodukční ceny staveb a základními kritérii je délka periody a objemový podíl konstrukcí, které budou podléhat výměně či opravě.

Pro oceňovanou nemovitost byla použita perioda 25 let a objemový podíl konstrukcí 15% vzhledem k dobrému stavebnětechnickému stavu a charakteru staveb a využitelnosti areálu.

Běžné udržovací a správní náklady

Tyto náklady jsou spojeny s provozem nemovitosti a jsou tvořeny zejména:

- výdaji na drobné opravy a údržbu,
- výdaji na správu (právní služby, účetnictví, provize realitní kanceláři, marketing atd.),
- výdaji na zajištění provozu technických zařízení (výtahy, příprava TUV, vytápění, vzduchotechnika atd.),
- výdaji na poskytované služby, které jsou zahrnuty v nájemném a nejsou samostatně přefakturovatelné nájemcům,
- výdaji na služby běžně přefakturované nájemcům, které mohou vzniknout v souvislosti s neobsazeností části prostor,
- ostatní pravidelné nebo jednorázové výdaje.

Znalec prováděl dlouhodobá statistická šetření vztahující se k výši těchto nákladů skutečně vynakládaných vlastníky nemovitostí. Závěry těchto šetření jsou následující:

- celková výše správních nákladů je závislá na typu nemovitosti a struktuře jejích užitných ploch,
- celková výše správních nákladů je závislá na lokalitě, ve které je nemovitost situována,
- celková výše správních nákladů je závislá na skladbě poskytovaných služeb vlastníkem nemovitosti.

Pro oceňovanou stavbu byla zvolena průměrná sazba 70 Kč/m²/rok s ohledem na velikost, charakter a standard provedení budov / hal areálu.

Přehled nákladů na pronájem oceňovaného areálu viz následující tabulka.

Tabulka č. 9 – Výpočet nákladů na pronájem

Druh nákladu	způsob výpočtu	Výše nákladu (tis. Kč)
Daň z nemovitosti	odborný odhad	100,00
Pojištění staveb	0,5 promile z reprodukční ceny	74,11
Běžná správa a údržba	(3048 m ² * 70 Kč/m ² /rok)	213,36
Tvorba rezerv na obnovu a modernizaci staveb	(obnova 15% konstrukcí každých 25 let)	752,79
Výše ročních nákladů (tis.Kč)		1 140,26

Zdroj: podklady od Objednatele, databáze a výpočty Znalce

Přehled ročních nákladů je uveden v příloze č. 2.

Prostá kapitalizace

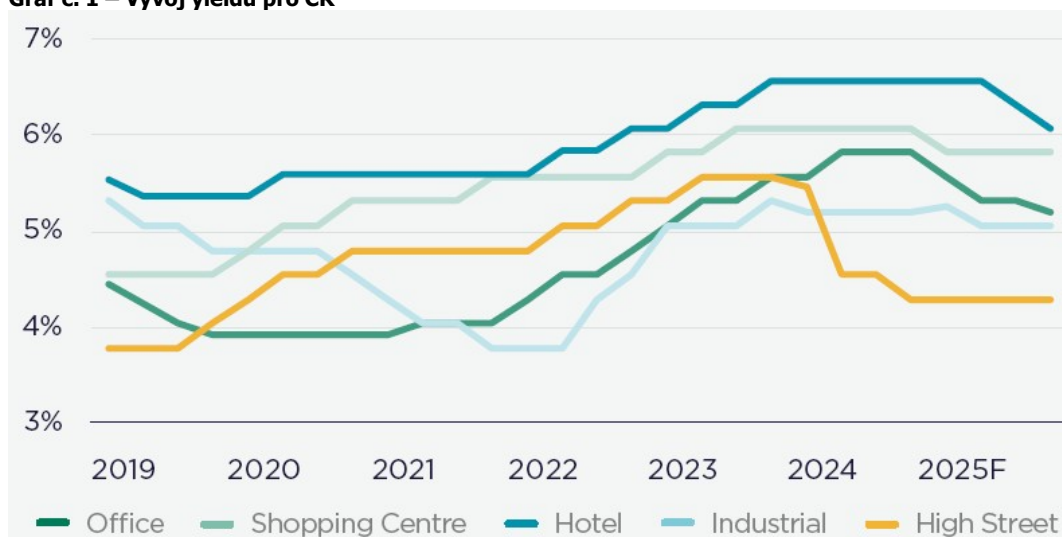
Prostá kapitalizace představuje zjednodušeně řečeno jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě (úrokové míře - u -) uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Pro nejjednodušší výpočet výnosové hodnoty se použije vztah pro věčnou rentu. Zjednodušeně řečeno výnosová hodnota nemovitosti je součtem předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu, diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu.

Yield

Yield je definován jako podíl ročního čistého příjmu na kupní ceně (včetně nákladů na uskutečnění koupě) počítaný k datu prodeje/koupě nemovitosti (uvádí se v procentech).

Historický vývoj yieldů v ČR (zejména Praha a velká města) ukazuje pro minulé roky následující graf.

Graf č. 1 – Vývoj yieldů pro ČR



Zdroj: Cushman & Wakefield

Výše uvedený graf ilustruje historický vývoj prime yieldů ve vybraných sektorech. V následující tabulce jsou shrnuty hodnoty prime yieldů pro sektor skladování a výroba (industrial), který se nejvíce blíží charakteru areálu s oceňovanými nemovitostmi. Jedná se o údaje z trhu, které uvedené společnosti pravidelně reportují a zveřejňují. Z hlediska časového rámce se jedná o údaje k pololetí roku 2025 (jejich zveřejnění však proběhlo v měsíci září 2025). Uvedené údaje bývají vždy zveřejňovány s určitým zpožděním, obvykle jedno čtvrtletí. Jedná se tedy o nejnovější data, která jsou k datu ocenění dostupná.

Tabulka č. 10 – Hodnoty prime yieldů pro sektor „industrial“ včetně průměrné hodnoty

Savills	2Q/2025	5,15%
Knight Frank	2Q/2025	5,00%
Cushman & Wakefield	2Q/2025	5,00%
Colliers	2Q/2025	5,00%
iO Partners	2Q/2025	5,00%
průměr		5,03%

Zdroj: zprávy z trhu jednotlivých společností

Prime yield je roční výnos prvotřídních budov (novostaveb, tj. kategorie „A“) na nejexkluzivnějších místech v centru měst, které jsou plně pronajaty (100% obsazenost) za nejlepších podmínek (nejvyšší dosažitelné nájemné).

Postup odvození výše kapitalizační míry je založen na stavebnicové metodě, kdy základem je tzv. prime yield pro jednotlivé typy nemovitostí, který je zvyšován o další související rizika, tedy kapitalizační míra je dána součtem jednotlivých položek uvedených v následující tabulce.

Tabulka č. 11 – Stanovení výše kapitalizační míry

prime yield	industrial (logistics) pro ČR	5,03%
lokality	Dubí	1,75%
poloha v rámci lokality	průmyslová oblast	0,00%
stav budov	dobrý stav po rekonstrukcích	0,75%
výnosy z uzavřených NS	částečně pronajato	0,25%
ESG	energetický štítek není, bez certifikace ESG (např. Bream, Leeds atd.)	0,10%
individuální charakteristiky	-	0,00%
použitá kapitalizační míra		7,88%

Zdroj: názor Znalce

Výpočet výnosové metody

Na základě výnosů a nákladů z pronájmu a stanovené kapitalizační míry provedl Znalec výpočet výnosové metody ocenění metodou prosté kapitalizace oceňovaného areálu (bez pozemkových parcel č. 730/1 a č. 730/4-5), viz následující tabulka.

Tabulka č. 12 – Výpočet výnosové metody ocenění

výnosy z pronájmu	4 633 117,94 Kč/rok
náklady na nemovitost	1 140 262,18 Kč/rok
čistý zisk	3 492 855,76 Kč/rok
použitá kapitalizační míra	7,88 %
výnosová hodnota (zaokr.)	44 300 000 Kč

Zdroj: výpočet Znalce

Výpočet výnosové metody hodnoty oceňovaných nemovitostí (vyjma pozemkových parcel č. 730/1 a č. 730/4-5) je uveden v příloze č. 2.

8 ODŮVODNĚNÍ

8.1 REKAPITULACE POUŽITÉ METODIKY A INTERPRETACE VÝSLEDNÝCH HODNOT

Znalec s ohledem k charakteru oceňovaných nemovitostí, tj. celku průmyslového areálu s budovami a halami a s množstvím vnějších zpevněných ploch, přistoupil ke stanovení tržní hodnoty na základě výnosové metody ocenění. Znalec má za to, že uvedená metoda je s ohledem na charakter oceňovaných nemovitostí vhodná ke stanovení tržní hodnoty. Znalec nepoužil porovnávací metody ocenění celku areálu, neboť v dané i širší lokalitě se ke dni ocenění podobné nemovitosti k prodeji nenabízejí a Znalec nemá informace o realizovaných prodejkách obdobného typu majetku z časově relevantního období. Porovnávací metoda ocenění je Znalcem využita v případě ocenění pozemků při stanovení jejich věcné hodnoty. Rekapitulace výsledků ocenění viz následující tabulka.

Tabulka č. 13 – Rekapitulace výsledných hodnot

Reprodukční cena staveb	78 243 000 Kč
Věcná hodnota - staveb	81 110 000 Kč
- pozemků	20 755 000 Kč
Věcná hodnota celkem	101 865 000 Kč
Výnosová hodnota areálu (bez p.p.č. 730/1 a č. 730/4-5)	44 300 000 Kč
Hodnota pozemkových parcel č. 730/1 a č. 730/4-5	200 000 Kč
Výsledná hodnota nemovitostí celkem	44 500 000 Kč

Zdroj: výpočty Znalce

8.2 SHRNUTÍ A REKAPITULACE RIZIK

Oceňované nemovitosti jsou přístupné z veřejných komunikací.

Dle zjištění Znalce se na pozemkové parcele č. 634/20 nenachází stavba charakteru budovy. Na pozemku se nachází zpevněná plocha a mobilní zásobník AdBlue.

Podle mapy Povodňového plánu České republiky (dppcr.cz) se oceňované nemovitosti nenacházejí v záplavovém území Q5, Q20 a Q100.

Podle výpisu z katastru nemovitostí vážnou na oceňované pozemkové parcele č. 730/1 věcná břemena *vstupu a ochranného pásma drážní vlečky*. Tato věcná břemena nemají vliv na tržní hodnotu pozemku.

Podle výpisu z katastru nemovitostí vážnou na oceňovaných nemovitostech zástavní práva smluvní s oprávněním pro společnost Komerční banka, a.s., IČ 45317054, včetně souvisejících závazků. Tato zástavní práva nejsou uvažována ve výpočtu ocenění.

Podle výpisu z katastru nemovitostí vážnou na oceňovaných nemovitostech zástavní práva smluvní s oprávněním pro stát Česká republika, IČ 00000001-001 (s výkonem Finančním úřadem pro Ústecký kraj), včetně souvisejících závazků. Tato zástavní práva nejsou uvažována ve výpočtu ocenění.

Podle výpisu z katastru nemovitostí vázne na oceňovaných nemovitostech zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny s oprávněním pro VŠEOBECNOU ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNU ČESKÉ REPUBLIKY, IČ 41197518, včetně souvisejících závazků. Tato zástavní práva nejsou uvažována ve výpočtu ocenění.

Podle výpisu z katastru nemovitostí byla zahájena exekuce pověřený soudním exekutorem Mgr. Zdeňkem Pánkem, s povinností pro Dlužníka, a byl vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitostí.

Podle výpisu z katastru nemovitostí bylo vydáno rozhodnutí o úpadku s povinností pro Dlužníka včetně *Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona*.

Podle výpisu z katastru nemovitostí vázne na oceňovaných nemovitostech jejich zajištění za základě *Usnesení Policie ČR nebo jiného policejního orgánu o zajištění věci Č. j. KRPU-185615-33/TC-2024-040080-FT ze dne 03.12.2024*.

Část areálových nemovitostí je užívána nájemci na základě uzavřených nájemních smluv. Jedna z nájemních smluv je uzavřena na dobu určitou do 31.7.2030 (za nájemné odpovídající intervalu tržní výše).

Znalci nebyl doložen žádný zpracovaný ekologický audit a nejsou mu známy žádné ekologické zátěže spojené s předmětem ocenění.

Znalec upozorňuje, že mu není známo, zda oceňovaná nemovitost není součástí hromadné věci (závodu, části závodu), na které vázne zástavní právo zapsané v Rejstříku zástav. Podle ustanovení § 1348 NOZ by jakékoli nově zřizované zástavní právo k takové nemovitosti (jednotlivé věci) nevzniklo.

Znalci nebyl doložen žádný zpracovaný ekologický audit a nejsou mu známy žádné ekologické zátěže spojené s předmětem ocenění.

Podle výpisu z katastru nemovitostí se oceňované nemovitosti nacházejí ve chráněném ložiskovém území. Dle dostupných informací je jihozápadní okraj pozemků areálu dotčený podzemním potrubím VTL plynovodu s ochranným a bezpečnostním pásmem.

8.3 KONTROLA POSTUPU ZNALCE

Znalec provedl kontrolu svého postupu v tomto znaleckém posudku. V rámci této vnitřní kontroly se Znalec soustředil zejména na tyto oblasti:

- Výběr zdrojů dat, které v posudku využil – kontrola jejich důvěryhodnosti a vhodnosti
- Sběr dat či jejich vlastní tvorba – kontrola jejich důvěryhodnosti, vhodnosti, ověření úplnosti a vzájemné konzistence
- Zpracování dat – kontrola způsobu zpracování dat ve vztahu k jejich dalšímu využití v rámci posudku
- Provedení analýzy dat a jejich výsledků – kontrola postupu Znalce při zpracování analýz dat ve vztahu k zadané odborné otázce
- Interpretace výsledků analýz dat – kontrola závěrů jednotlivých analýz ve vztahu k vstupním datům a případně kontrola vzájemné konzistence závěrů jednotlivých dílčích analýz provedených Znalcem
- Formulace závěru – kontrola souladu závěru Znalce se zněním odborné otázky, kontrola jednoznačnosti závěru Znalce či kontrola podmínek platnosti závěru či omezení jeho platnosti

Znalec prohlašuje, že provedl kontrolu svého postupu v souladu s výše uvedenými body a že nebyly zjištěny žádné pochybnosti o správnosti, vhodnosti a úplnosti postupu Znalce.

Při zpracování tohoto posudku Znalec aplikoval základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů. Jedná se především o následující zásady:

- dle názoru Znalce ocenění nezávisle, nestranně a komplexně přihlíží ke všem známým relevantním skutečnostem, ke kterým mohlo být při jeho zpracování přihlédnuto (zásada komplexnosti);
- ocenění Znalec považuje za úplné, neboť dle jeho mínění obsahuje veškeré náležitosti, které zabezpečují jednoznačně transparentní a plně použitelný výstup (zásada úplnosti);
- ocenění je vnitřně konzistentní. Dle názoru Znalce byly při zpracování tohoto posudku použity postupy a metody v souladu s obecnými předpoklady a principy (zásada vnitřní konzistence);
- Znalec konstatuje, že není žádným způsobem závislý na výsledku ocenění (zásada nezávislosti a nestrannosti, viz prohlášení);
- dle mínění Znalce je ocenění opakovatelné, což znamená, že je kýmkoliv přezkoumatelné. Vzhledem k transparentním a obecně známým postupům může Objednatel tohoto posudku přezkoumat použitý postup při ocenění (zásada opakovatelnosti ocenění);
- v tomto posudku byly důvodně a odůvodněně použity takové metodické postupy, které byly vhodné, přiměřené a plně vyhovující relevantním informacím, které měl Znalec k dispozici (zásada důvodnosti a odůvodněnosti);
- zdroje, z nichž bylo čerpáno pro účely tohoto posudku, považuje Znalec za věrohodné (zásada spolehlivosti).

9 ZÁVĚR

9.1 REKAPITULACE ZADÁNÍ

Úkolem Znalce je stanovení hodnoty majetkové podstaty Dlužníka (nemovitostí zapsaných na LV č. 1708, k.ú. Dubí-Bystřice, pro potřeby insolvenčního správce.

9.2 ZÁVĚRY OCENĚNÍ

9.2.1 VÝSLEDNÁ HODNOTA

Znalec na základě všech provedených analýz dospěl k následujícímu závěru:

**VÝSLEDNÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ
SPECIFIKOVANÝCH V KAPITOLE 4.2 PŘEDMĚT OCENĚNÍ
ČINÍ**

44.500.000 Kč

(SLOVY: ČTYŘICET ČTYŘI MILIONŮ PĚT SET TISÍC KORUN ČESKÝCH)

9.2.2 KOMENTÁŘE

Výsledkem ocenění je hodnota majetku, která je základem pro stanovení ceny mezi prodávajícím a kupujícím. Cena sjednaná mezi smluvními stranami se může od výsledné hodnoty lišit podle konkrétních podmínek obchodního případu. Stanovená výše tržní hodnoty majetku představuje částku, za kterou lze za současné situace na konkrétním trhu oceňovaný majetek zobchodovat, a to bez ohledu na statut prodávajícího a kupujícího (viz definice tržní hodnoty – a předpoklad obecného kupujícího).

Převod oceňovaného majetku mezi prodávajícím a kupujícím může v některých případech být zdanitelným plněním ve smyslu zákona o dani z přidané hodnoty. Výsledná hodnota majetku stanovená tímto posudkem je ve vztahu k DPH na základě statutu převodce a nabyvatele ovlivněna podle následující tabulky.

Tabulka č. 14 – Rekapitulace výsledných hodnot

PŘEVODCE	NABYVATEL	VZTAH HODNOTY K DPH
Neplátce	Neplátce	Není dotčeno DPH
Neplátce	Plátce	Není dotčeno DPH
Plátce	Plátce	Je základem pro DPH
Plátce	Neplátce	Je včetně DPH

Zdroj: Názor Znalce, Zákon o DPH

PŘÍLOHY

Příloha č. 1	VÝPOČET NÁKLADOVÉ METODY OCENĚNÍ
Příloha č. 2	VÝPOČET VÝNOSOVÉ METODY OCENĚNÍ
Příloha č. 3	KATASTRÁLNÍ MAPA
Příloha č. 4	VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
Příloha č. 5	FOTODOKUMENTACE

ZNALECKÝ POSUDEK OBSAHUJE CELKEM 21 STRAN PŘÍLOH.

CHARAKTERISTIKA HLAVNÍCH STAVEB

Název objektu	parcelní číslo	podlažnost	zastavěná plocha	podlažní plocha	konstrukční výška	obestavěný prostor	začátek užívání objektu	stáří objektu	celková životnost objektu	opotřebení	rozestavěnost
Správní budova	634/19	1NP	189,0	160,7	-	614,3	1 988	37	60	50%	-
Admin. budova č.p. 302	634/29	2NP	346,0	626,6	3,3	2 422,0	1 999	26	70	37%	-
Hala	634/17	1NP	574,2	545,5	-	2 951,4	1 988	37	80	46%	-
Dvojhala	634/15	1NP	1 728,9	1 644,2	-	12 780,9	1 988	37	80	46%	-
Sklad	634/21	1NP	88,2	70,7	-	308,7	1 988	37	80	46%	-
CELKEM	-	-	2 926,3	3 047,6	-	19 077,2	-	-	-	-	-

VÝPOČET NÁKLADOVÝCH HODNOT HLAVNÍCH STAVEB

Název objektu	JKSO	cena za jednotku	koeficient vybavení	obestavěný prostor	stavební náklady	vedlejší stavební náklady	investiční náklady	reprodukční cena	opotřebení	nedokončenost	věcná hodnota
		Kč/m ³	(0,8 - 1,2)	m ³	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč
Správní budova	801.6	11 585	0,95	614	6 760 282	338 014	811 234	7 909 530	3 954 765	0	3 954 765
Admin. budova č.p. 302	801.6	11 585	0,95	2 422	26 655 927	1 332 796	3 198 711	31 187 434	11 583 904	0	19 603 530
Hala	811.6	5 490	0,95	2 951	15 393 216	769 661	1 847 186	18 010 063	8 329 654	0	9 680 409
Dvojhala	811.6	5 490	0,80	12 781	56 133 547	2 806 677	6 736 026	65 676 250	30 375 266	0	35 300 984
Sklad	812.7	8 250	0,90	309	2 292 098	114 605	275 052	2 681 754	1 240 311	0	1 441 443
CELKEM	-	-	-	-	107 235 069	5 361 753	12 868 208	125 465 031	55 483 900	0	69 981 131

VÝPOČET NÁKLADOVÝCH HODNOT INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ A VENKOVNÍCH ÚPRAV

Název objektu	měrná jednotka (MJ)	množství	materiál	stáří	opotřebení, nedokon- čenost	JKSO	cena za jednotku	reprodukční cena	opotřebení, nedokončenost	věcná hodnota
		MJ		roky			Kč/MJ	Kč	Kč	Kč
Vnější zpevněné plochy	m2	13 500	živice, žebet. panely	-	50%	-	1 500,0	20 250 000	10 125 000	10 125 000
Ostatní venk. úpravy a IS	%	2%	% z RC hlavních staveb	-	60%	-	-	2 509 301	1 505 580	1 003 720
CELKEM	-	-	-	-	-	-	-	22 759 301	11 630 580	11 128 720

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY POZEMKŮ

cena areálových pozemků použitá ve výpočtu:
cena pozemků veřejných komunikací použitá ve výpočtu:

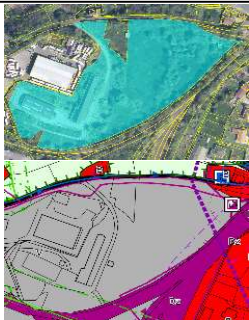
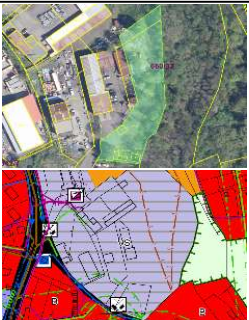
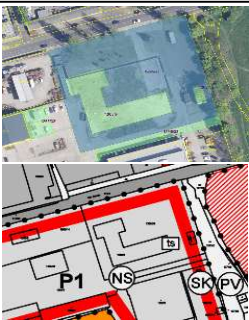
920 Kč/m²
200 Kč/m²

viz porovnávací metoda
odborný odhad

Číslo parcely	objekt na parcele nebo druh pozemku, způsob využití	výměra m ²	územní plán	hodnota pozemku		poznámka
				Kč/m ²	Kč	
618	areálové pozemky	3 321	V	920	3 055 320	-
623/4		52	V	920	47 840	-
624/6		148	V	920	136 160	-
634/9		4 363	V	920	4 013 960	-
634/13		249	V	920	229 080	-
634/14		3 792	V	920	3 488 640	-
634/15		1 814	V	920	1 668 880	-
634/16		596	V	920	548 320	-
634/17		595	V	920	547 400	-
634/18		4 106	V	920	3 777 520	-
634/19		189	V	920	173 880	-
634/20		25	V	920	23 000	-
634/21		114	V	920	104 880	-
634/29		346	V	920	318 320	-
634/50		62	V	920	57 040	-
634/51		5	V	920	4 600	-
634/52		26	V	920	23 920	-
634/53		66	V	920	60 720	-
634/54		1 979	V	920	1 820 680	-
634/55		331	V	920	304 520	-
634/56		97	V	920	89 240	-
634/57		62	V	920	57 040	-
730/1	veřejná komunikace	313	V	200	62 600	-
730/4		704	V	200	140 800	-
730/5		3	V	200	600	-
CELKEM	-	23 358	-	-	20 754 960	-

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY POZEMKŮ

Popis nemovitostí

oceňovaný pozemky	srovnatelný pozemek č. 1	srovnatelný pozemek č. 2	srovnatelný pozemek č. 3
komerční pozemek Dubí, k.ú. Dubí-Bystřice	komerční pozemek Dubí k.ú. Dubí-Bystřice	komerční pozemek Dubí k.ú. Dubí-Bystřice	komerční pozemek Proboštov k.ú. Proboštov u Teplic
zdroj informací:	https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/komerční/dubí-dubí-2307715660	katastr nemovitostí V-1830/2023-509 (KS ze dne 14.3.2023)	katastr nemovitostí V-2062/2025-509 (KS ze dne 1.4.2025)
			
	Komerční areál s pozemky o ploše 30339 m ² pro průmyslovou výrobu, skladování a další podnikatelské aktivity. Areál je oplocený. K dispozici jsou zpevněné plochy, travnaté pozemky a budovy. Areál je napojen na vodovod a disponuje vlastní elektrickou přípojkou s trafostanicí.	Realizovaný prodej pozemkové parcely č. 660/32, k.ú. Dubí-Bystřice, na základě kupní smlouvy ze dne 14.3.2023. Pozemek se nachází v území s funkčním využitím VS - plochy smíšené výrobní.	Realizovaný prodej pozemkových parcel č. 1265/4, č. 1265/6 a č. 1265/26, k.ú. Proboštov u Teplic, na základě kupní smlouvy ze dne 1.4.2025. Pozemky se nacházejí v území s funkčním využitím NS - nerušící služby, výroba, komerce.

Základní údaje

položka	oceňovaný pozemek	srovnatelný pozemek č. 1	srovnatelný pozemek č. 2	srovnatelný pozemek č. 3
Výměra pozemku (m ²)	22 338	30 339	2 317	6 863
Prodejní/nabídková cena	-	33 700 000	1 604 075	9 608 200
Základní jednotková cena (Kč/m²)	-	1 111	692	1 400
Koeficient prodejnosti	-	0,800	1,000	1,000
Koeficient změny ceny v čase	-	1,000	1,136	1,000
Výchozí jednotková cena (Kč/m²)	-	889	786	1 400

Porovnání

položka	oceňovaný pozemek	srovnatelný pozemek č. 1	srovnatelný pozemek č. 2	srovnatelný pozemek č. 3
Poloha		obdobná	obdobná	atraktivnější
Koeficient polohy	-	1,00	1,00	0,85
Dopravní dostupnost		horší	horší	lepší
Koeficient dopravní dostupnosti	-	1,05	1,03	0,97
Velikost pozemků		obdobná	menší	menší
Koeficient velikosti	-	1,00	0,90	0,95
Vybavenost pozemků		obdobné	obdobné	větší
Koeficient vybavení	-	1,00	1,00	0,95
Funkční využití pozemků	V - plochy pro výrobu a skladování	V - plochy pro výrobu a skladování	VS - plochy smíšené výrobní	NS - nerušící služby, výroba, komerce
Koeficient funkčního využití	-	1,00	1,00	0,90
Možnost zastavění		stávající stavby k odstranění	obdobné	obdobné
Koeficient možnosti zastavění	-	1,05	1,00	1,00
Jiná korekce		-	v rámci areálu	
Koeficient jiné korekce	-	1,00	1,15	1,00

Výsledná porovnávací hodnota

položka	oceňovaný pozemek	srovnatelný pozemek č. 1	srovnatelný pozemek č. 2	srovnatelný pozemek č. 3
Výchozí jednotková cena (Kč/m ²)		889	786	1 400
Celkový porovnávací koeficient		1,10	1,07	0,67
Upravená jednotková cena (Kč/m ²)		980	838	938
Výsledná jednotková cena (Kč/m²)	920			

PŘEHLED UŽITNÝCH PLOCH JEDNOTLIVÝCH OBJEKTŮ

Název objektu	kancelářské plochy vč. zázemí	správní plochy vč. zázemí	výrobní / skladové plochy	sklady	vnější zpevněné (manipulační) plochy	ostatní	celkem za objekt (bez vnějších ploch)
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
Správní budova		160,70					161
Admin. budova č.p. 302	626,60						627
Hala			545,50				545
Dvojhala			1 644,20				1 644
Sklad				70,65			71
					9 360		
Celkem	627	161	2 190	71	9 360	0	3 048

STANOVENÍ VÝNOSŮ Z PRONÁJMU NEMOVITOSTÍ

Název objektu	kancelářské plochy vč. zázemí	správní plochy vč. zázemí	výrobní / skladové plochy	sklady	vnější zpevněné (manipulační) plochy	ostatní	celkem za objekt (bez vnějších ploch)
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
Celkové užité plochy (m ²)	627	161	2 190	71	9 360	0	3 048
Průměrná roční obsazenost	60%	80%	90%	80%	70%		
Sazba ročního nájemného (Kč/m2/rok)	1 700	1 200	1 100	600	250		
Výše ročního nájemného (tis. Kč)	639,13	154,27	2 167,80	33,91	1 638,00	0,00	4 633,12

STANOVENÍ NÁKLADŮ NA PRONÁJEM NEMOVITOSTÍ

Druh nákladu	způsob výpočtu	Výše nákladu (tis. Kč)
Daň z nemovitosti	odborný odhad	100,00
Pojištění staveb	0,5 promile z reprodukční ceny	74,11
Běžná správa a údržba	(3 048 m ² * 70 Kč/m2/rok)	213,36
Tvorba rezerv na obnovu a modernizaci staveb	(obnova 15% konstrukcí každých 25 let)	752,79
Výše ročních nákladů (tis.Kč)		1 140,26

PROSTÁ KAPITALIZACE

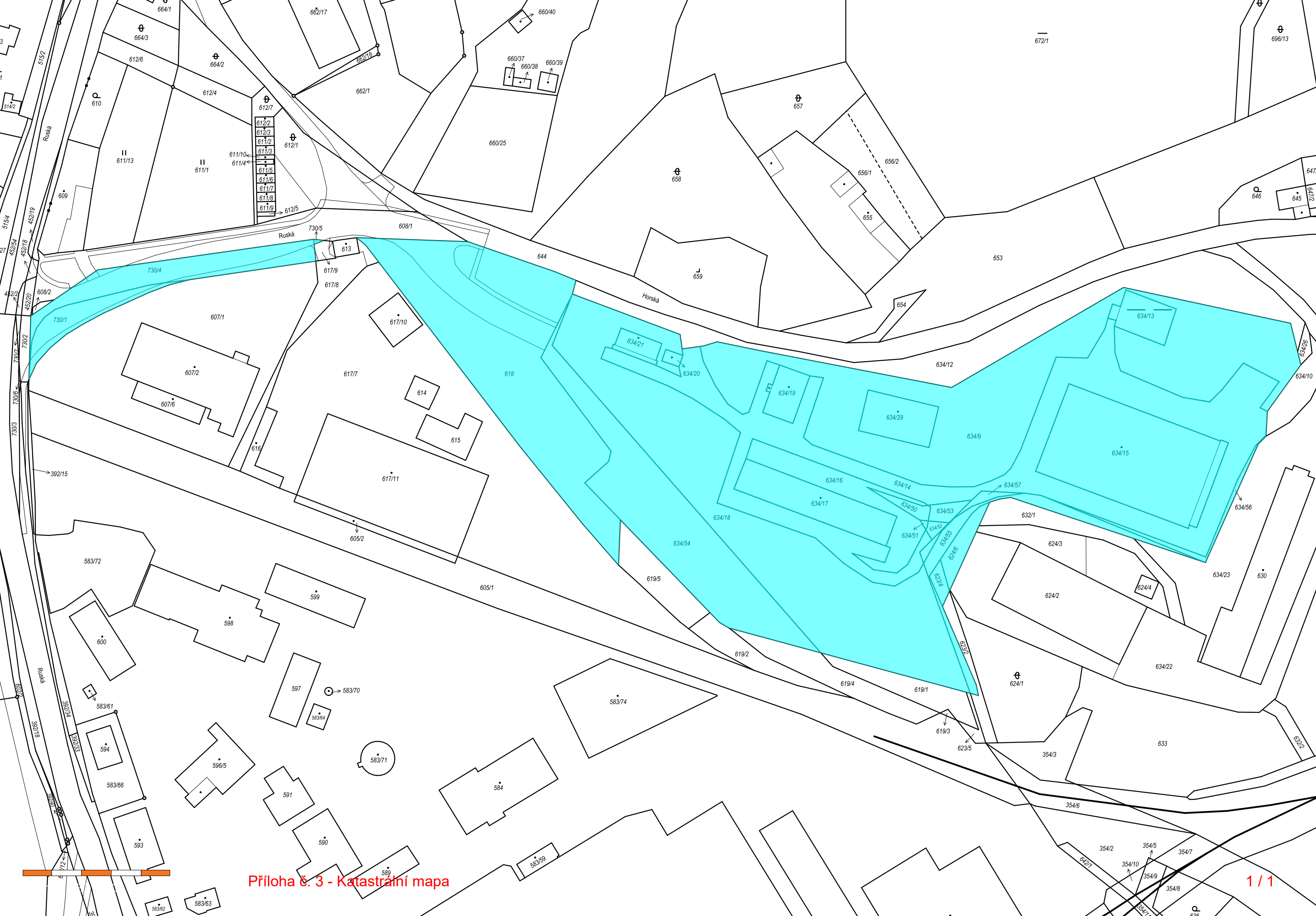
výnosy z pronájmu	(tis. Kč/rok)	4 633,12
--------------------------	----------------------	-----------------

náklady na nemovitost	(tis. Kč/rok)	1 140,26
daň z nemovitosti	(tis. Kč/rok)	100,00
pojištění nemovitosti	(tis. Kč/rok)	74,11
běžné udržovací a správní náklady	(tis. Kč/rok)	213,36
tvorba rezerv na obnovu a modernizaci	(tis. Kč/rok)	752,79

čistý zisk	(tis. Kč/rok)	3 492,86
-------------------	----------------------	-----------------

prime yield	industrial (logistics) pro ČR	5,03%
lokalita	Dubí	1,75%
poloha v rámci lokality	průmyslová oblast	0,00%
stav budov	dobrý stav po rekonstrukcích	0,75%
výnosy z uzavřených NS	částečně pronajato	0,25%
ESG	energetický štítek není, bez certifikce ESG (např. Bream, Leeds atd.)	0,10%
individuální charakteristiky	-	0,00%
použitá kapitalizační míra		7,88%

Kapitalizovaný zisk	<i>zaokr.</i>	(tis. Kč)	44 300
----------------------------	---------------	------------------	---------------



Příloha č. 3 - Katastrální mapa

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2025 13:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 1 pro AZAM - insolvence, v.o.s.

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567507 Dubí

Kat.území: 633402 Dubí-Bystřice

List vlastnictví: 1708

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
STEBAL logistic, spol. s r.o., Horská 302, Bystřice, 41702 Dubí	27329313	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

618	3321	ostatní plocha	manipulační plocha	chráněná ložisková území
623/4	52	ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná ložisková území
624/6	148	ostatní plocha	nepłodná půda	chráněná ložisková území
634/9	4363	ostatní plocha	manipulační plocha	chráněná ložisková území
634/13	249	vodní plocha	vodní nádrž umělá	chráněná ložisková území
634/14	3792	ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná ložisková území
634/15	1814	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 634/15				
634/16	596	ostatní plocha	manipulační plocha	chráněná ložisková území
634/17	595	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 634/17				
634/18	4106	ostatní plocha	manipulační plocha	chráněná ložisková území
634/19	189	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 634/19				
634/20	25	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., bez LV				
634/21	114	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 634/21				
634/29	346	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Bystřice, č.p. 302, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 634/29				
634/50	62	ostatní plocha	manipulační plocha	chráněná ložisková území
634/51	5	ostatní plocha	manipulační plocha	chráněná ložisková území
634/52	26	ostatní plocha	ostatní	chráněná ložisková

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 11.06.2025 13:15:02

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567507 Dubí

Kat.území: 633402 Dubí-Bystřice

List vlastnictví: 1708

2/11

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

		komunikace	území
634/53	66 ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná ložisková území
634/54	1979 ostatní plocha	manipulační plocha	chráněná ložisková území
634/55	331 ostatní plocha	manipulační plocha	chráněná ložisková území
634/56	97 ostatní plocha	manipulační plocha	chráněná ložisková území
634/57	62 ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná ložisková území
730/1	313 ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná ložisková území
730/4	704 ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná ložisková území
730/5	3 ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná ložisková území

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno vedení

plynovodní přeložky. Smlouva ze dne 30.4.1998, právní účinky vkladu ke dni 13.5.1998.

Oprávnění pro

Parcela: 730/4

Povinnost k

Parcela: 617/8, Parcela: 617/9

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1572/1998.

POLVZ:35/1998

Z-900035/1998-509

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

vstupu. Smlouva ze dne 30.4.1998, právní účinky vkladu ke dni 13.5.1998.

Oprávnění pro

Parcela: 616

Povinnost k

Parcela: 730/1

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1572/1998.

POLVZ:35/1998

Z-900035/1998-509

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

ochraného pásma drážní vlečky. Smlouva ze dne 30.4.1998, právní účinky vkladu ke dni 13.5.1998.

Oprávnění pro

Parcela: 605/1, Parcela: 605/2

Povinnost k

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 11.06.2025 13:15:02

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567507 Dubí

Kat.území: 633402 Dubí-Bystřice

List vlastnictví: 1708

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 730/1

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1572/1998.

POLVZ:35/1998

Z-900035/1998-509

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

existující dluh ve výši 91.548.000 Kč, existující dluh ve výši 8.478. 220 Kč, budoucí dluh ve výši 116.526.000 Kč, budoucí dluh ve výši 8.500.000 Kč, budoucí dluhy vzniklé z bezdůvodného obohacení vzniklé nejpozději do 30.04.2025 do výše 125.026.000 Kč, budoucí dluhy, náhrada škody a smluvní pokuty doba vzniku do 30.04.2025, celková výše dluhu do 12.502.600 Kč, smlouvy o kontokorentním a revolvingovém úvěru uzavřené na základě Rámcové smlouvy reg. č. 9900052374000

Oprávnění pro

**Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054**

Povinnost k

Parcela: 618, Parcela: 623/4, Parcela: 624/6, Parcela: 634/13, Parcela: 634/14, Parcela: 634/15, Parcela: 634/16, Parcela: 634/17, Parcela: 634/18, Parcela: 634/19, Parcela: 634/20, Parcela: 634/21, Parcela: 634/29, Parcela: 634/50, Parcela: 634/51, Parcela: 634/52, Parcela: 634/53, Parcela: 634/54, Parcela: 634/55, Parcela: 634/56, Parcela: 634/57, Parcela: 634/9, Parcela: 730/1, Parcela: 730/4, Parcela: 730/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000680855

ze dne 20.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2018 09:55:33. Zápis proveden dne 11.05.2018; uloženo na prac. Teplice

V-2233/2018-509

Pořadí k 20.04.2018 09:55

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000680855

ze dne 20.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2018 09:55:33. Zápis proveden dne 11.05.2018; uloženo na prac. Teplice

V-2233/2018-509

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000680855

ze dne 20.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2018 09:55:33. Zápis proveden dne 11.05.2018; uloženo na prac. Teplice

V-2233/2018-509

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000680855

ze dne 20.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2018 09:55:33. Zápis proveden dne 11.05.2018; uloženo na prac. Teplice

V-2233/2018-509

o Zástavní právo smluvní

budoucí dluhy do celkové výše 160.000.000 Kč vzniklé nejpozději do 30.04.2026, budoucí dluhy náhrada škody do celkové výše 16.000.000 Kč s dobou vzniku do 30.10.2026,

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 11.06.2025 13:15:02

4/11

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567507 Dubí

Kat.území: 633402 Dubí-Bystřice

List vlastnictví: 1708

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

dluhy vzniklé z bezdůvodného obohacení v případě eventuální neplatnosti některé z výše uvedených smluv do celkové výše 160.000.000 Kč vzniklé nejpozději do 30.10.2026, budoucí dluhy náhrada škody a smluvní pokuty do celkové výše 16.000.000 Kč s dobou vzniku do 30.10.2026,
smlouva o zástavě nemovitostí reg. č. 10000722551

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: 618, Parcela: 623/4, Parcela: 624/6, Parcela: 634/13, Parcela: 634/14, Parcela: 634/15, Parcela: 634/16, Parcela: 634/17, Parcela: 634/18, Parcela: 634/19, Parcela: 634/20, Parcela: 634/21, Parcela: 634/29, Parcela: 634/50, Parcela: 634/51, Parcela: 634/52, Parcela: 634/53, Parcela: 634/54, Parcela: 634/55, Parcela: 634/56, Parcela: 634/57, Parcela: 634/9, Parcela: 730/1, Parcela: 730/4, Parcela: 730/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000722551 ze dne 29.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2019 10:30:04. Zápis proveden dne 21.05.2019; uloženo na prac. Teplice

V-2214/2019-509

Pořadí k 29.04.2019 10:30

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000722551 ze dne 29.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2019 10:30:04. Zápis proveden dne 21.05.2019; uloženo na prac. Teplice

V-2214/2019-509

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000722551 ze dne 29.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2019 10:30:04. Zápis proveden dne 21.05.2019; uloženo na prac. Teplice

V-2214/2019-509

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000722551 ze dne 29.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2019 10:30:04. Zápis proveden dne 21.05.2019; uloženo na prac. Teplice

V-2214/2019-509

o **Zástavní právo smluvní**

budoucí dluhy, právní důvod smlouva o revolvingovém úvěru č. 99026751073 výše dluhu 3.100.000 EUR; budoucí dluhy z bezdůvodného obohacení vzniklé nejpozději do 31.12.2025 do celkové výše 3.100.000 EUR; budoucí dluhy, náhrada škody a smluvní pokuty doba vzniku do 30.06.2026 celková výše dluhu do 310.000 EUR

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: 618, Parcela: 623/4, Parcela: 624/6, Parcela: 634/13, Parcela: 634/14, Parcela: 634/15, Parcela: 634/16, Parcela: 634/17, Parcela: 634/18, Parcela:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2025 13:15:02

5/11

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567507 Dubí

Kat.území: 633402 Dubí-Bystřice

List vlastnictví: 1708

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

634/19, Parcela: 634/20, Parcela: 634/21, Parcela: 634/29, Parcela: 634/50,
Parcela: 634/51, Parcela: 634/52, Parcela: 634/53, Parcela: 634/54, Parcela:
634/55, Parcela: 634/56, Parcela: 634/57, Parcela: 634/9, Parcela: 730/1,
Parcela: 730/4, Parcela: 730/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000779939 ze dne
19.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2020 14:15:59. Zápis proveden
dne 10.09.2020; uloženo na prac. Teplice

V-4455/2020-509

Pořadí k 19.08.2020 14:15

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000779939 ze dne
19.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2020 14:15:59. Zápis
proveden dne 10.09.2020; uloženo na prac. Teplice

V-4455/2020-509

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000779939 ze dne
19.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2020 14:15:59. Zápis
proveden dne 10.09.2020; uloženo na prac. Teplice

V-4455/2020-509

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000779939 ze dne
19.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2020 14:15:59. Zápis
proveden dne 10.09.2020; uloženo na prac. Teplice

V-4455/2020-509

o **Zástavní právo smluvní**

budoucí dluhy ve výši 800.000 EUR, budoucí dluhy z bezdůvodného obohacení vzniklé
nejpozději do 30.06.2027 do celkové výše 800.000 EUR, budoucí dluhy, náhrada škody a
smluvní pokuty doba vzniku do 30.06.2027 celková výše dluhu 80.000 EUR, smlouva o úvěru
č. 99035218297

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: 618, Parcela: 623/4, Parcela: 624/6, Parcela: 634/13, Parcela: 634/14,
Parcela: 634/15, Parcela: 634/16, Parcela: 634/17, Parcela: 634/18, Parcela:
634/19, Parcela: 634/20, Parcela: 634/21, Parcela: 634/29, Parcela: 634/50,
Parcela: 634/51, Parcela: 634/52, Parcela: 634/53, Parcela: 634/54, Parcela:
634/55, Parcela: 634/56, Parcela: 634/57, Parcela: 634/9, Parcela: 730/1,
Parcela: 730/4, Parcela: 730/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000851182 ze dne 02.06.2022.
Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2022 11:50:55. Zápis proveden dne
23.06.2022; uloženo na prac. Teplice

V-3410/2022-509

Pořadí k 02.06.2022 11:50

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2025 13:15:02

6/11

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567507 Dubí

Kat.území: 633402 Dubí-Bystřice

List vlastnictví: 1708

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000851182 ze dne 02.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2022 11:50:55. Zápis proveden dne 23.06.2022; uloženo na prac. Teplice

V-3410/2022-509

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000851182 ze dne 02.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2022 11:50:55. Zápis proveden dne 23.06.2022; uloženo na prac. Teplice

V-3410/2022-509

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000851182 ze dne 02.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2022 11:50:55. Zápis proveden dne 23.06.2022; uloženo na prac. Teplice

V-3410/2022-509

o **Zástavní právo smluvní**

budoucí dluhy ze smluv o úvěru ve výši 7.500.000 EUR, doba vzniku do 30.11.2029, budoucí dluhy z titulu náhrady škod ze smluv o úvěru do celkové výše 750.000 EUR, doba vzniku do 31.05.2030, dluhy vzniklé z bezdůvodného obohacení v případě neplatnosti smluv do celkové výše 7.500.000 EUR, vzniklé nejpozději do 31.05.2030, budoucí dluhy a přísluženství do celkové výše 750.000 EUR, doba vzniku do 31.05.2030

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: 618, Parcela: 623/4, Parcela: 624/6, Parcela: 634/13, Parcela: 634/14, Parcela: 634/15, Parcela: 634/16, Parcela: 634/17, Parcela: 634/18, Parcela: 634/19, Parcela: 634/20, Parcela: 634/21, Parcela: 634/29, Parcela: 634/50, Parcela: 634/51, Parcela: 634/52, Parcela: 634/53, Parcela: 634/54, Parcela: 634/55, Parcela: 634/56, Parcela: 634/57, Parcela: 634/9, Parcela: 730/1, Parcela: 730/4, Parcela: 730/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000860926 ze dne 05.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2022 11:38:55. Zápis proveden dne 26.10.2022; uloženo na prac. Teplice

V-5744/2022-509

Pořadí k 05.10.2022 11:38

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000860926 ze dne 05.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2022 11:38:55. Zápis proveden dne 26.10.2022; uloženo na prac. Teplice

V-5744/2022-509

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2025 13:15:02

7/11

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567507 Dubí

Kat.území: 633402 Dubí-Bystřice

List vlastnictví: 1708

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000860926 ze dne 05.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2022 11:38:55. Zápis proveden dne 26.10.2022; uloženo na prac. Teplice

V-5744/2022-509

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000860926 ze dne 05.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2022 11:38:55. Zápis proveden dne 26.10.2022; uloženo na prac. Teplice

V-5744/2022-509

o **Zástavní právo smluvní**

budoucí dluhy ze smlouv o úvěru ve výši 11.700.000 EUR, doba vzniku do 30.11.2029, budoucí dluhy z titulu náhrady škody do výše 1.170.000 EUR, doba vzniku do 31.05.2030, dluhy vzniklé z bezdůvodného obohacení v případě neplatnosti smluv do celkové výše 11.700.000 EUR, vzniklé nejpozději do 31.05.2030, budoucí dluhy, náhrada škody a smluvní pokuty do celkové výše 1.170.000 EUR, doba vzniku do 31.05.2030

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: 618, Parcela: 623/4, Parcela: 624/6, Parcela: 634/13, Parcela: 634/14, Parcela: 634/15, Parcela: 634/16, Parcela: 634/17, Parcela: 634/18, Parcela: 634/19, Parcela: 634/20, Parcela: 634/21, Parcela: 634/29, Parcela: 634/50, Parcela: 634/51, Parcela: 634/52, Parcela: 634/53, Parcela: 634/54, Parcela: 634/55, Parcela: 634/56, Parcela: 634/57, Parcela: 634/9, Parcela: 730/1, Parcela: 730/4, Parcela: 730/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č.10000884673 ze dne 03.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.08.2023 09:32:43. Zápis proveden dne 25.08.2023; uloženo na prac. Teplice

V-3845/2023-509

Pořadí k 04.08.2023 09:32

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č.10000884673 ze dne 03.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.08.2023 09:32:43. Zápis proveden dne 25.08.2023; uloženo na prac. Teplice

V-3845/2023-509

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č.10000884673 ze dne 03.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.08.2023 09:32:43. Zápis proveden dne 25.08.2023; uloženo na prac. Teplice

V-3845/2023-509

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č.10000884673 ze dne

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 11.06.2025 13:15:02

8/11

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567507 Dubí

Kat.území: 633402 Dubí-Bystřice

List vlastnictví: 1708

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

03.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.08.2023 09:32:43. Zápis proveden dne 25.08.2023; uloženo na prac. Teplice

V-3845/2023-509

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 1.050.198 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39/61,
Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem

Povinnost k

Parcela: 618, Parcela: 623/4, Parcela: 624/6, Parcela: 634/13, Parcela: 634/14, Parcela: 634/15, Parcela: 634/16, Parcela: 634/17, Parcela: 634/18, Parcela: 634/19, Parcela: 634/20, Parcela: 634/21, Parcela: 634/29, Parcela: 634/50, Parcela: 634/51, Parcela: 634/52, Parcela: 634/53, Parcela: 634/54, Parcela: 634/55, Parcela: 634/56, Parcela: 634/57, Parcela: 634/9, Parcela: 730/1, Parcela: 730/4, Parcela: 730/5

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1815028/24/2514-00540-506296 ze dne 18.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2024 10:38:45. Zápis proveden dne 12.11.2024; uloženo na prac. Teplice

V-5798/2024-509

Pořadí k 18.10.2024 10:38

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1815028/24/2514-00540-506296 ze dne 18.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2024 10:38:45. Zápis proveden dne 12.11.2024; uloženo na prac. Teplice

V-5798/2024-509

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1815028/24/2514-00540-506296 ze dne 18.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2024 10:38:45. Zápis proveden dne 12.11.2024; uloženo na prac. Teplice

V-5798/2024-509

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 78.989 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39/61,
Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem

Povinnost k

Parcela: 618, Parcela: 623/4, Parcela: 624/6, Parcela: 634/13, Parcela: 634/14, Parcela: 634/15, Parcela: 634/16, Parcela: 634/17, Parcela: 634/18, Parcela: 634/19, Parcela: 634/20, Parcela: 634/21, Parcela: 634/29, Parcela: 634/50, Parcela: 634/51, Parcela: 634/52, Parcela: 634/53, Parcela: 634/54, Parcela: 634/55, Parcela: 634/56, Parcela: 634/57, Parcela: 634/9, Parcela: 730/1, Parcela: 730/4, Parcela: 730/5

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 2028567/24/2514-00540-506296 ÚzP v Teplicích ze dne 11.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2024

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2025 13:15:02

9/11

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567507 Dubí

Kat.území: 633402 Dubí-Bystřice

List vlastnictví: 1708

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

15:18:54. Zápis proveden dne 01.04.2025; uloženo na prac. Teplice
V-6861/2024-509

Pořadí k 11.12.2024 15:18

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 2028567/24/2514-00540-506296 ÚzP v Teplicích ze dne 11.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2024 15:18:54. Zápis proveden dne 01.04.2025; uloženo na prac. Teplice
V-6861/2024-509

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 2028567/24/2514-00540-506296 ÚzP v Teplicích ze dne 11.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2024 15:18:54. Zápis proveden dne 01.04.2025; uloženo na prac. Teplice
V-6861/2024-509

o Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

pohledávka ve výši 3.916.709 Kč

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Parcela: 618, Parcela: 623/4, Parcela: 624/6, Parcela: 634/13, Parcela: 634/14,
Parcela: 634/15, Parcela: 634/16, Parcela: 634/17, Parcela: 634/18, Parcela:
634/19, Parcela: 634/20, Parcela: 634/21, Parcela: 634/29, Parcela: 634/50,
Parcela: 634/51, Parcela: 634/9

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) VZP-24-07479254-U73G ze dne 13.11.2024. Právní moc ke dni 29.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2025 10:30:14. Zápis proveden dne 01.04.2025; uloženo na prac. Teplice

V-373/2025-509

Pořadí k 22.01.2025 10:30

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) VZP-24-07479254-U73G ze dne 13.11.2024. Právní moc ke dni 29.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2025 10:30:14. Zápis proveden dne 01.04.2025; uloženo na prac. Teplice

V-373/2025-509

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) VZP-24-07479254-U73G ze dne 13.11.2024. Právní moc ke dni 29.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2025 10:30:14. Zápis proveden dne 01.04.2025; uloženo na prac. Teplice

V-373/2025-509

D Poznámky a další obdobné údaje

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

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

strana 9

Příloha č. 4 - Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2025 13:15:02

10/11

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567507 Dubí

Kat.území: 633402 Dubí-Bystřice

List vlastnictví: 1708

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Pánek, Prokopa Holého 130/15, 405 02 Děčín

Povinnost k

STEBAL logistic, spol. s r.o., Horská 302, Bystřice,
41702 Dubí, RČ/IČO: 27329313

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 112 EX-2079/2024 -16 ze dne 05.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2024 22:00:45. Zápis proveden dne 09.12.2024; uloženo na prac. Teplice

Z-5369/2024-509

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 618, Parcela: 623/4, Parcela: 624/6, Parcela: 634/13, Parcela: 634/14, Parcela: 634/15, Parcela: 634/16, Parcela: 634/17, Parcela: 634/18, Parcela: 634/19, Parcela: 634/20, Parcela: 634/21, Parcela: 634/29, Parcela: 634/50, Parcela: 634/51, Parcela: 634/52, Parcela: 634/53, Parcela: 634/54, Parcela: 634/55, Parcela: 634/56, Parcela: 634/57, Parcela: 634/9, Parcela: 730/1, Parcela: 730/4, Parcela: 730/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Děčín 112 EX-2079/2024 -19 ze dne 05.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2024 22:00:45. Zápis proveden dne 26.03.2025; uloženo na prac. Teplice

Z-5370/2024-509

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

STEBAL logistic, spol. s r.o., Horská 302, Bystřice,
41702 Dubí, RČ/IČO: 27329313

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

STEBAL logistic, spol. s r.o., Horská 302, Bystřice,
41702 Dubí, RČ/IČO: 27329313

o Zajištění nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 618, Parcela: 623/4, Parcela: 624/6, Parcela: 634/13, Parcela: 634/14, Parcela: 634/15, Parcela: 634/16, Parcela: 634/17, Parcela: 634/18, Parcela: 634/19, Parcela: 634/20, Parcela: 634/21, Parcela: 634/29, Parcela: 634/50, Parcela: 634/51, Parcela: 634/52, Parcela: 634/53, Parcela: 634/54, Parcela: 634/55, Parcela: 634/56, Parcela: 634/57, Parcela: 634/9, Parcela: 730/1, Parcela: 730/4, Parcela: 730/5

Listina Usnesení Policie ČR nebo jiného policejního orgánu o zajištění věci Č. j. KRPÚ-185615-33/TČ-2024-040080-FT ze dne 03.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.12.2024 09:50:34. Zápis proveden dne 26.03.2025.

Z-5326/2024-509

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Příloha č. 4 - Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2025 13:15:02

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567507 Dubí

Kat.území: 633402 Dubí-Bystřice

List vlastnictví: 1708

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) ze dne 24.09.2009.

Z-16058/2009-509

Pro: STEBAL logistic, spol. s r.o., Horská 302, Bystřice, 41702
Dubí

RČ/IČO: 27329313

- o Smlouva kupní ze dne 23.01.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.03.2012.

V-1083/2012-509

Pro: STEBAL logistic, spol. s r.o., Horská 302, Bystřice, 41702
Dubí

RČ/IČO: 27329313

- o Smlouva kupní ze dne 30.11.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.12.2012.

V-4582/2012-509

Pro: STEBAL logistic, spol. s r.o., Horská 302, Bystřice, 41702
Dubí

RČ/IČO: 27329313

- o Smlouva kupní ze dne 11.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2016 09:35:00.
Zápis proveden dne 20.04.2016.

V-1741/2016-509

Pro: STEBAL logistic, spol. s r.o., Horská 302, Bystřice, 41702
Dubí

RČ/IČO: 27329313

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

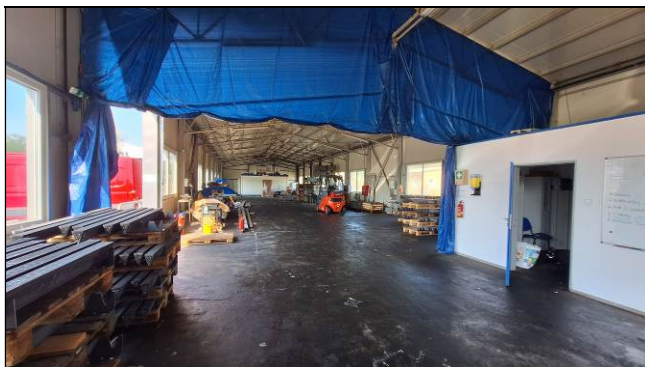
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.

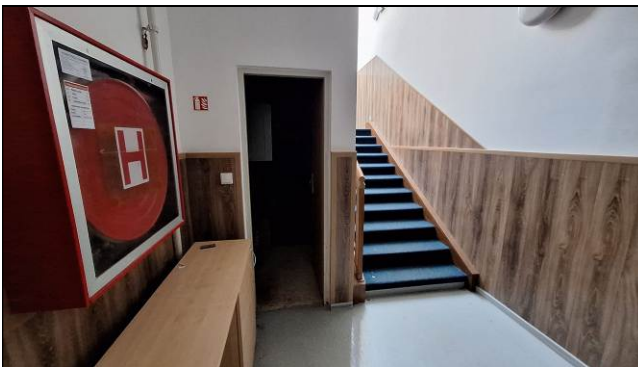
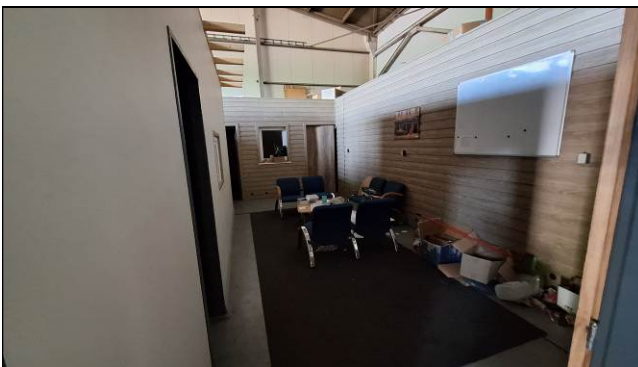
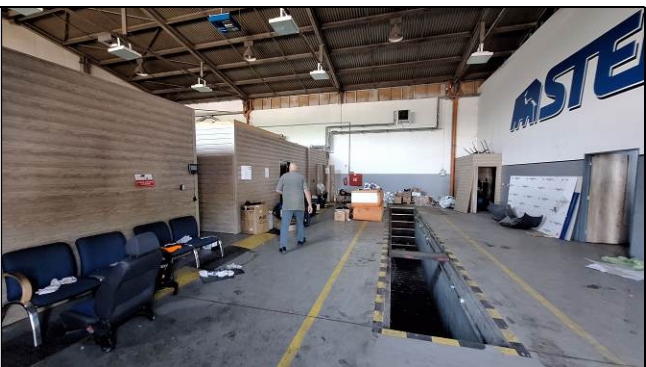
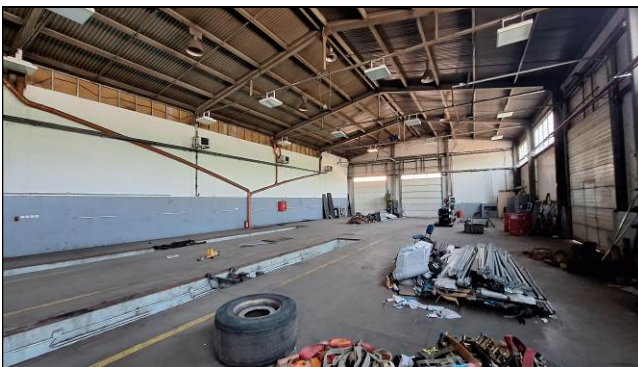
Vyhotovil:

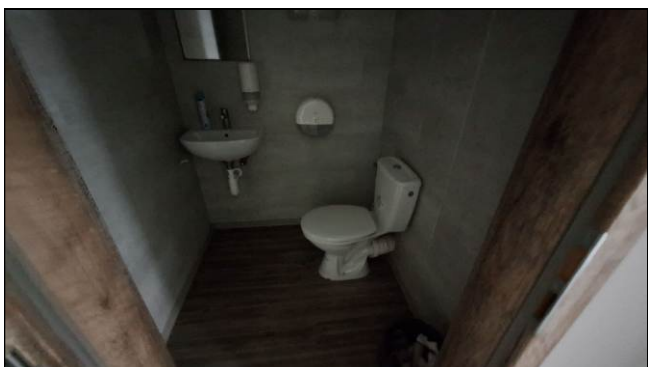
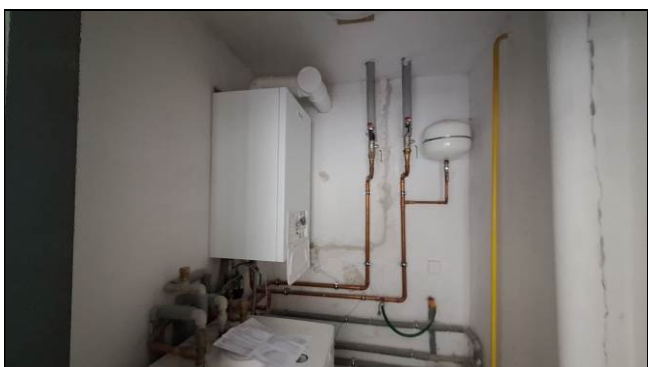
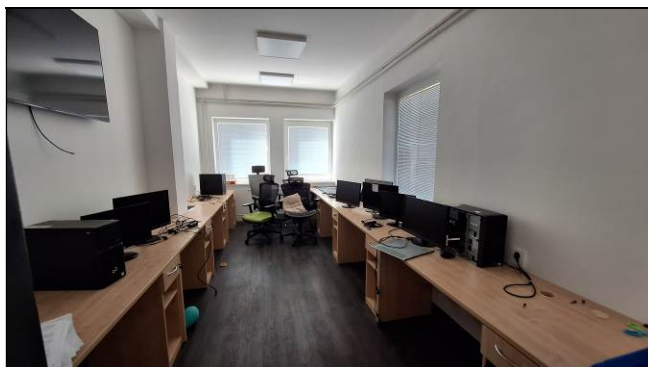
Vyhotoveno: 11.06.2025 13:38:16

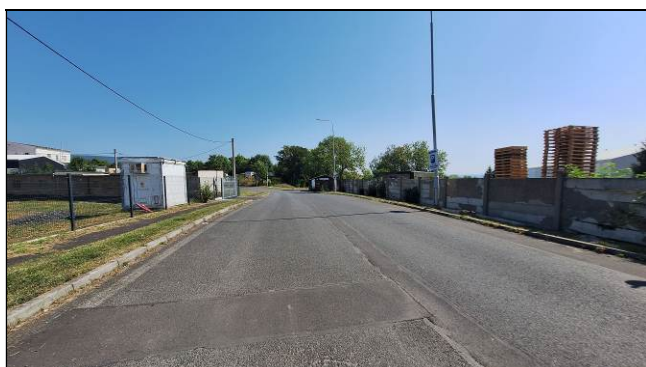
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/>.









OSOBY, KTERÉ SE PODÍLELY NA ZPRACOVÁNÍ POSUDKU

Za znaleckou kancelář EQUITA Consulting s.r.o. se na vypracování tohoto znaleckého posudku podílely následující osoby v tomto rozsahu:

**Znalec, jehož prostřednictvím znalecká kancelář vykonává znaleckou činnost:
pro ocenění nemovitostí**

Ing. Stanislav Bílek, znalec jmenovaný Krajským soudem v Ostravě, vykonávající činnost znalce na základě jmenování ze dne 17. března 2009, č.j. Spr 736/2009, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Tento znalecký posudek byl vypracován společností EQUITA Consulting s.r.o., znaleckou kanceláří zapsanou v seznamu znalců podle zákona č. 254/2019 Sb., Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, se znaleckým oprávněním podle zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 23.7.2008, č.j. 91/2008-OD-ZN/11 a ze dne 19.11.2020, č.j. MSP-135/2020-OINS-SZN/33, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění oceňování nehmotného majetku, majetkových a průmyslových práv, know-how, oceňování podniků, obchodních podílů, obchodního jmění společností, oceňování finančního majetku včetně cenných papírů a jejich derivátů, oceňování nemovitostí a staveb, oceňování movitého majetku, oceňování pohledávek a závazků, a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění vady a poruchy staveb.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 077900/2025 v evidenci znaleckých posudků vedené Ministerstvem spravedlnosti České republiky a obsahuje 65 listů.

Mezi Znalcem a Objednatelém byla před zpracováním posudku sjednána smluvní odměna.

Posudek vyhotovil:**EQUITA Consulting s.r.o.****Znalecká kancelář**

Truhlářská 3/1108

110 00 Praha 1 - Nové Město

Tel.: +420 224 815 521

E-mail: equita@equita.cz<http://www.equita.cz>

V Praze dne 16. října 2025

Za znaleckou kancelář:


Ing. Leoš Klimt, ředitel

Znalec na oceňování nemovitostí:


Ing. Stanislav Bílek