

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 067118/2025

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemky parc.č. St. 1152/1 jehož součástí je stavba výroby č.p. 81, parc.č. St. 1155/1, parc.č. St. 1180 jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če, parc.č. St. 1181/1 jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če, parc.č. St. 1182/1 a dále pozemky parc.č. 1653/3, parc.č. 1658/5, parc.č. 1658/7, parc.č. 1658/17, parc.č. 1658/20, parc.č. 1658/21, parc.č. 1658/22, parc.č. 1658/26, parc.č. 3990 vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Nové Dvory nad Bečvou, obec Lipník nad Bečvou, okres Přerov.

Znalec:	Ing. Tomáš Volek		
Adresa:	Velatice 214, 664 05 Velatice		
IČ: 70896461	telefon: 724256828	e-mail: volek@odhady-posudky.cz	
	datová schránka: xeit4gu		
Číslo posudku v evidenci znalce:	39-2025		

Zadavatel:	DECRO BZENEC, spol. s r.o., IČO: 63476142
	U Bzinku 1427, 696 81 Bzenec

Číslo jednací:	KSOL 20 INS 13976/2024
-----------------------	------------------------

Počet stran: 51

Počet vyhotovení: 1-elektronicky Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 25.8.2025

Vyhotoveno: Ve Velaticích 29.09.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti ALBO okna - dveře s.r.o., IČO: 28569831, a to pozemky parc.č. St. 1152/1 jehož součástí je stavba výroby č.p. 81, parc.č. St. 1155/1, parc.č. St. 1180 jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če, parc.č. St. 1181/1 jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če, parc.č. St. 1182/1 a dále pozemky parc.č. 1653/3, parc.č. 1658/5, parc.č. 1658/7, parc.č. 1658/17, parc.č. 1658/20, parc.č. 1658/21, parc.č. 1658/22, parc.č. 1658/26, parc.č. 3990 vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Nové Dvory nad Bečvou, obec Lipník nad Bečvou, okres Přerov.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně ve smyslu ustanovení § 219 odst. 4 a 5 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů, těchto nemovitých věcí pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení, a to k datu místního šetření.

pozn.: movitý majetek tvořící vybavení staveb není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné ceny.

Objednatel nepožaduje, aby součástí ocenění bylo i určení ceny zjištěné dle § 1c, vyhl.č. 370/2024 Sb..

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení hodnoty nemovitého majetku pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka ALBO okna – dveře s.r.o., v rámci insolvenčního řízení sp.zn. KSOL 20 INS 13976/2024, v němž působí insolvenční správce TP Insolvence, v.o.s..

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

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku.

Na oceňovaných pozemcích parc.č. St. 1155/1 a parc.č. St. 1182/1 stojí zemědělské stavby bez čp/če jiného vlastníka (zapsané na LV 324), které nejsou předmětem tohoto ocenění.

Zadavatelem nebyly znalci sděleny žádné další závažné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru tohoto posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.08.2025 za přítomnosti pana Martina Bouchala (jednatel: ALBO okna - dveře s.r.o.), pana Pavla Indráka (zástupce TP Insolvence, v.o.s.).

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vyhotovení znaleckého posudku zpracovatel využil níže uvedené podklady (zdroje dat), které jsou potřebné pro stanovení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí. Zpracovatel aplikoval základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- a) Informace získané nahlížením do KN (<https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>)
- b) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 424 k.ú. Nové Dvory nad Bečvou ze dne 8.8.2025.
- c) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Nové Dvory nad Bečvou (<https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>).
- d) Informace a podklady poskytnuté panem Martinem Bouchalem (jednatel společnosti ALBO okna - dveře s.r.o.) na místním šetření:
 - Odhad obvyklé ceny č. 27-2013, který vypracoval Stanislav Sedláček dne 14.3.2013.
 - Částečná projektová dokumentace pro stavební povolení stavby „ZÁVOD NA VÝROBU DVEŘÍ“, vypracoval UNIPROJEKT v červenci 2010, ověřená stavebním úřadem.
- e) Informace a podklady poskytnuté insolvenčním správcem dlužníka ALBO okna - dveře s.r.o. (TP Insolvence, v.o.s.):
 - Nájemní smlouva uzavřená dne 1.2.2025 mezi společnostmi ALBO okna - dveře s.r.o. (Pronajímatel) a Albo + Benedikt s.r.o. (Nájemce) na pronájem strojů umístěných v budovách Pronajímatele na adrese Osek nad Bečvou č.p. 191 a Nové Dvory u Lipníka nad Bečvou č.p.81.
 - Pojistná smlouva č. 0020198345 ze dne 7.10.2020.
- f) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
- g) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.
- h) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetového serveru www.sreality.cz.
- i) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>).
- j) Údaje o dosažených cenách nemovitostí z odborných serverů (<https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>).
- k) Mapa obce Lipník nad Bečvou a okolí (<https://mapy.cz/>).
- l) Územní plán obce Lipník nad Bečvou (<https://www.mesto-lipnik.cz/uzemni-plan-mesta-lipnik-n-b/ds-1266/p1=8321>)
- m) Informace z Povodňového informačního systému (<https://webmap.dppcr.cz/>).

POUŽITÁ LITERATURA

- BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

PRÁVNÍ PŘEDPISY

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (s účinností od 31.1.2025).
- Standardy pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014).
- Znalecké standardy ÚSI VUT v Brně.

- Znalecké standardy AZO POSN Morava.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel považuje data získaná z katastru nemovitostí za věrohodná (jedná se o veřejný seznam), obdobně i data z aplikací třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.
- c) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- d) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro účely insolvenčního řízení.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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 užítka, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

V České republice existují cenové předpisy, kterými jsou zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen „zákon o cenách“), jeho prováděcí vyhláška, zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů ČR v oblasti cen. Podle ustanovení § 10 zákona o cenách stanoví cenové orgány cenovým rozhodnutím zboží podléhající cenové regulaci. Cenové rozhodnutí nabývá platnosti dnem uveřejnění v příslušném věstníku a účinnosti nabývá dnem stanoveným v cenovém rozhodnutí, nejdříve však dnem uveřejnění. Jejich vydání vyhláší ve Sbírce zákonů.

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (od 1.1.2021 změna č. 237/2020 Sb.) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2023 je účinná vyhláška č. 337/2022 Sb. Prováděcí vyhláška je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

a) Zákon o cenách popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určena podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6

od roku 2009.

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná 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.

b) zákon č. 237/2020 Sb. (aktuální znění zák.č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku. Obvyklá cena se pro účely tohoto zákona rozumí 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 237/2020 Sb., (aktuální znění zák. č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v 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.

Z odborného pohledu znalce tyto výše uvedené zákony nemají plošnou působnost na všechny případy oceňování majetku a služeb, a tedy je možné z těchto pramenů vycházet spíše podpůrně. Dále je základní terminologie z oblasti oceňování zakotvena v mezinárodních oceňovacích standardech (IVSC), Standardech pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), Znaleckých standardech ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardech AZO POSN Morava.

Tržní hodnota (Market Value, pojem používaný v EU, někdy Fair Market Value, používaný zejména v USA) je mezinárodními oceňovacími standardy IVSC 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 nesouvisejícími 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 koupi 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.

Zjištěná cena

Ocenění podle Vyhlášky MF č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb..

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

NS – nájemní smlouva

RD - rodinný dům

PD – projektová dokumentace

IS – inženýrské sítě

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>, informací o kupních cenách ze sbírky listin a z realitních serverů byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava.

Pro ocenění obvyklou cenou se používá výhradně porovnávací (komparativní) metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitých věcí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota nemovitých věcí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti. Rizika spojená s nemovitou věcí byla standardně vyhodnocena.

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty jsou v daném případě použity oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Olomoucký, okres Přerov, obec Lipník nad Bečvou,
k.ú. Nové Dvory nad Bečvou

Adresa nemovité věci: III - Nové Dvory 81, 751 31 Lipník nad Bečvou

Vlastnické a evidenční údaje

ALBO okna - dveře s.r.o., Osek nad Bečvou 191, 751 22 Osek nad Bečvou, LV: 342, podíl 1 / 1

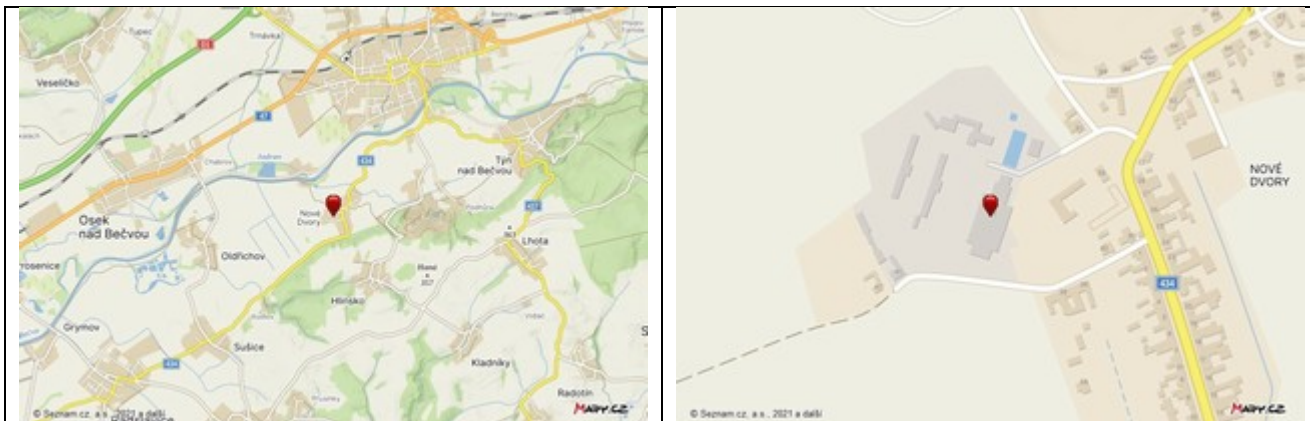
Dokumentace a skutečnost

Byla předložena částečná projektová dokumentace pro stavební povolení stavby „ZÁVOD NA VÝROBU DVEŘÍ“, vypracoval UNIPROJEKT v červenci 2010, ověřená stavebním úřadem. Zpracovatel v den technické prohlídky nemovitost kontrolně zaměřil laserovým měřidlem Leica DISTO A3, provedl technickou fotodokumentaci a popisy.

Místopis

Lipník nad Bečvou je město s rozšířenou působností ležící v okrese Přerov v Olomouckém kraji. Lipník leží asi 25 km východně od Olomouce a 13 km severovýchodně od Přerova. Žije zde přibližně 7 960 obyvatel. Město má kompletní občanskou vybavenost. Dopravně je obec obsluhována autobusovou a železniční dopravou. Autem je obec dostupná po silnici I. tř. 47 nebo po dálnici D1 a následným sjezdem 294, vzdáleným cca 2 km od města.

Předmětný areál je situovaný v jihozápadní okrajové části města, v jeho místní části Nové Dvory, která je od centra města vzdálena cca 3 km, v lokalitě bývalého zemědělského družstva. V okolí oceňovaných nemovitostí se nachází bytová zóna rodinných domů vesměs původní zástavby a dále zemědělsky obhospodařované pozemky bez staveb.



Příjezd k areálu je umožněn po veřejné zpevněné komunikaci a následně po vlastní zpevněné komunikaci, a to ze severovýchodní strany.

Přístup přes pozemky

parc.č. 2570/1	vlastník: Město Lipník nad Bečvou
parc.č. 1658/26	vlastník: ALBO okna - dveře s.r.o
parc.č. 1658/5	vlastník: ALBO okna - dveře s.r.o

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže ☒ jiné

Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☐ / ☒ voda ☐ / ☒ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - smíšená zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je oplocený areál firmy ALBO okna - dveře s.r.o. tvořený:

Pozemky:

- Parc.č. St. 1152/1

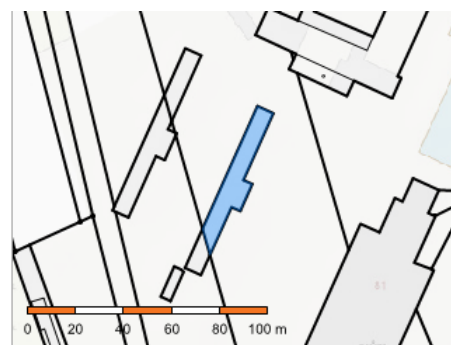
Parcelní číslo:	st. 1152/1
Obec:	Lipník nad Bečvou [514705]
Katastrální území:	Nové Dvory nad Bečvou [706141]
Číslo LV:	424
Výměra [m ²]:	2433
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba výroby č.p. 81, která je postavena na celé ploše pozemku.

- Parc.č. St. 1155/1

Parcelní číslo:	st. 1155/1
Obec:	Lipník nad Bečvou [514705]
Katastrální území:	Nové Dvory nad Bečvou [706141]
Číslo LV:	424
Výměra [m ²]:	486
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	bez čp / č. ev., zemědělská stavba



Na pozemku je postavena zemědělská stavba bez čp/če jiného vlastníka zapsaná na LV 324, která je postavena na celé ploše pozemku.

- Parc.č. St. 1180

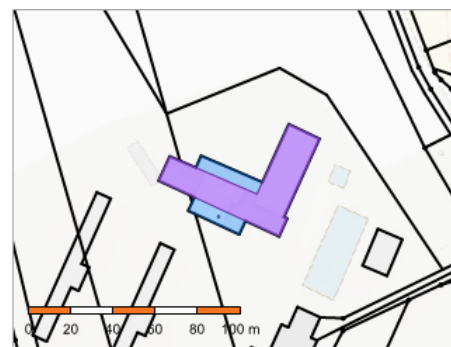
Parcelní číslo:	st. 1180
Obec:	Lipník nad Bečvou [514705]
Katastrální území:	Nové Dvory nad Bečvou [706141]
Číslo LV:	424
Výměra [m ²]:	232
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je zemědělská stavba (sklad) bez čp/če, která je postavena na celé ploše pozemku.

- Parc.č. St. 1181/1

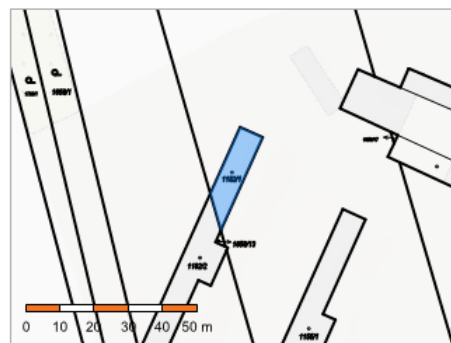
Parcelní číslo:	st. 1181/1
Obec:	Lipník nad Bečvou [514705]
Katastrální území:	Nové Dvory nad Bečvou [706141]
Číslo LV:	424
Výměra [m ²]:	1776
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je zemědělská stavba bez čp/če, která je postavena na celé ploše pozemku.

- Parc.č. St. 1182/1

Parcelní číslo:	st. 1182/1
Obec:	Lipník nad Bečvou [514705]
Katastrální území:	Nové Dvory nad Bečvou [706141]
Číslo LV:	424
Výměra [m ²]:	184
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	bez čp / č. ev., zemědělská stavba



Na pozemku je postavena zemědělská stavba bez čp/če jiného vlastníka zapsaná na LV 324, která je postavena na celé ploše pozemku.

- Parc.č. 1653/3

Parcelní číslo:	1653/3
Obec:	Lipník nad Bečvou [514705]
Katastrální území:	Nové Dvory nad Bečvou [706141]
Číslo LV:	424
Výměra [m ²]:	1626
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Pozemek využívaný jako přístupová a manipulační plocha se šterkem zpevněným povrchem.

- Parc.č. 1658/5

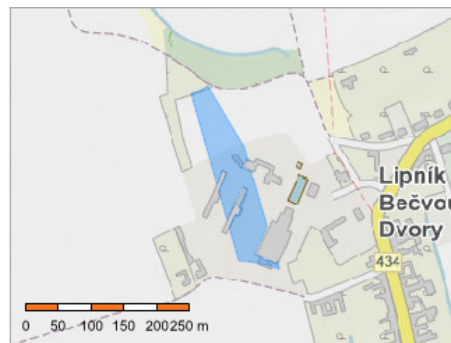
Parcelní číslo:	1658/5
Obec:	Lipník nad Bečvou [514705]
Katastrální území:	Nové Dvory nad Bečvou [706141]
Číslo LV:	424
Výměra [m ²]:	412
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Pozemek využívaný jako přístupová komunikace s asfaltem zpevněným povrchem.

- Parc.č. 1658/7

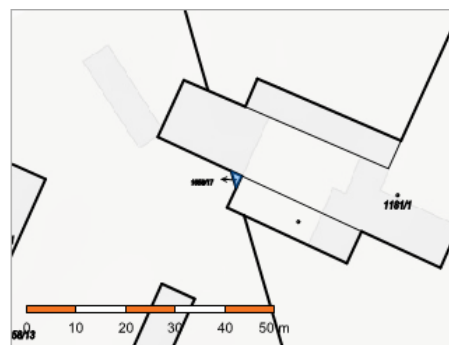
Parcelní číslo:	1658/7
Obec:	Lipník nad Bečvou [514705]
Katastrální území:	Nové Dvory nad Bečvou [706141]
Číslo LV:	424
Výměra [m ²]:	12363
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Pozemek využívaný převážně jako ostatní manipulační plocha s travnatým povrchem uvnitř areálu a část pozemku mimo areál, o ploše cca 4 400 m² je využívána jako orná půda k zemědělským účelům. Součástí pozemku v areálu je studna zásobující areál užitkovou vodou, stavba skladovacího přístřešku ve špatném stavu, rozestavěná přístavba skladu a standardní venkovní úpravy - zpevněné komunikační plochy, oplocení a dále ovocné a náletové trvalé porosty menšího rozsahu v neudržovaném stavu).

- Parc.č. 1658/17

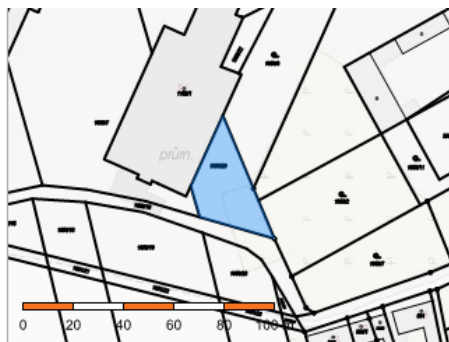
Parcelní číslo:	1658/17
Obec:	Lipník nad Bečvou [514705]
Katastrální území:	Nové Dvory nad Bečvou [706141]
Číslo LV:	424
Výměra [m ²]:	3
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Pozemek využívaný jako ostatní manipulační plocha s travnatým povrchem uvnitř areálu.

- Parc.č. 1658/20

Parcelní číslo:	1658/20
Obec:	Lipník nad Bečvou [514705]
Katastrální území:	Nové Dvory nad Bečvou [706141]
Číslo LV:	424
Výměra [m ²]:	760
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Pozemek využívaný jako ostatní manipulační plocha převážně s travnatým povrchem uvnitř areálu. Součástí pozemku jsou standardní venkovní úpravy - zpevněné komunikační plochy, oplocení a dále ovocné a náletové trvalé porosty menšího rozsahu v neudržovaném stavu.

- Parc.č. 1658/21

Parcelní číslo:	1658/21
Obec:	Lipník nad Bečvou [514705]
Katastrální území:	Nové Dvory nad Bečvou [706141]
Číslo LV:	424
Výměra [m ²]:	8244
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Pozemek využívaný jako ostatní manipulační plocha převážně s travnatým povrchem uvnitř areálu. Součástí pozemku jsou standardní venkovní úpravy - požární nádrž, zpevněné komunikační plochy, oplocení a dále náletové trvalé porosty menšího rozsahu v neudržovaném stavu.

- Parc.č. 1658/22

Parcelní číslo:	1658/22
Obec:	Lipník nad Bečvou [514705]
Katastrální území:	Nové Dvory nad Bečvou [706141]
Číslo LV:	424
Výměra [m ²]:	220
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Pozemek využívaný jako ostatní manipulační plocha se štěrkem zpevněným povrchem vedle severovýchodní části hlavního objektu.

- Parc.č. 1658/26

Parcelní číslo:	1658/26
Obec:	Lipník nad Bečvou [514705]
Katastrální území:	Nové Dvory nad Bečvou [706141]
Číslo LV:	424
Výměra [m ²]:	404
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Pozemek využívaný jako přístupová komunikace s asfaltem zpevněným povrchem.

- Parc.č. 3990

Parcelní číslo:	3990
Obec:	Lipník nad Bečvou [514705]
Katastrální území:	Nové Dvory nad Bečvou [706141]
Číslo LV:	424
Výměra [m ²]:	136
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Pozemek s travnatým povrchem, situovaný mimo areál jako součást zahrady jiného vlastníka u rodinného domu č.p. 39.

Stavby:

- Hlavní výrobní objekt

(evidován v KN jako stavba výroby č.p. 81, součást parc.č. St. 1152/1)

**zákres stavby v katastrální mapě neodpovídá skutečnému stavu. Není zakreslena přístavba kotelny postavená k jižní straně původní části.*

Jedná se o zděnou samostatně stojící stavbu, která vznikla přestavbou původního kravína. Objekt je nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím, kdy původní středová část má účelově nevyužívaný půdní prostor pod sedlovou střechou a boční halové přístavby mají střechy pultové. Celkový půdorysný tvar objektu je složen z hlavní (původní) části protáhlého pásu, ke které jsou po stranách postavené kratší obdélníkové přístavby a na jižní straně menší obdélníková přístavba. Stavba je využívána pro lehkou výrobu a skladování dveří s dostatečným sociálním a administrativním zázemím. Stavba je napojena na užitkovou vodu z vlastní studny v areálu, el. energii. Kanalizace je svedena do jímky na vyvážení.

Dispoziční řešení:

Podlaží	Popis	Plocha (m ²)
1.NP	expedice	113,80
	expedice	99,50
	montáž	245,40
	manipulace	198,60
	příprava	199,30
	kotelna	27,90
	sklad	20,80
	umývárna, WC	7,50
	šatna	15,30
	chodba	6,60
	šatna	25,30
	umývárna, WC	9,20
	sklad	2,40
	umývárna, WC	9,50
	šatna	21,10
	chodba	5,90
	tech.místnost	4,40
	tech.místnost	2,30
	dílna	592,50
	sklad materiálu	674,30
	Celkem	2281,60

Stavebně konstrukční charakteristika:

Původní objekt kravína byl tvořen železobetonovým skeletem s cihelnou vyzdívkou postavený na železobetonových základech. Přístavba kotelny je provedena z tvárnic Porotherm na betonové základové desce. Nosné konstrukce bočních halových přístaveb jsou tvořeny ocelovými sloupy s vyzděnou soklovou částí formou ztraceného bednění a systému Presbeton. Opláštění obvodových stěn halových přístaveb je provedeno formou stěnových sendvičových panelů Kingspan. Stropní konstrukce původní části jsou železobetonové. U přístaveb jsou stropy součástí pultové střechy z ocelových nosníků a krytinou ze sendvičových panelů Kingspan včetně prosvětlovacích dílců.

Střecha nad původní částí je sedlová, dřevěné konstrukce s pálenou krytinou. Schody na půdu jsou betonové. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Podlahy jsou z litého betonu a z keramické dlažby. Omítky vnitřní jsou vápenné štukové, venkovní fasáda je silikátová. Povrchy panelů Kingspam jsou lakované. Okna jsou dřevěná z Euro profilů a izolačním sklem. Dveře jsou plné nebo prosklené do ocelových zárubní. Vrata jsou sekční na el. pohon. Jsou provedené rozvody světelné a motorové el.energie, rozvody teplé a studené vody v plastu. Kanalizace je svedena do jímky. Vytápění je ústřední teplovodní (radiátory), zdrojem jsou kotle na dřevěný odpad (peletky). Ohřevem TUV zajištěn el. bojlerem. Hygienické zařízení tvoří umyvadla, sprchové kouty, splachovací WC. Kuchyňka je vybavena linkou s dřezem (není součástí obvyklé ceny). Ostatní vybavení tvoří EZS, rozvody PC v kancelářích, rozvody stlačeného vzduchu a rozvody odsávání pilin ve výrobních prostorách.

Stáří a technický stav:

Původní kravín byl dle sdělení postaven v 70. letech minulého století. V roce 2011 byla provedena kompletní přestavba s přístavbami do současné podoby. Celkový stavebně technický stav stavby je dobrý, opotřebení je stanoveno odborným odhadem na 45%.

- Skladovací hala

(evidována v KN jako zemědělská stavba bez čp/če, součást parc.č. St.1180)

Jedná se o nepodsklepenou, přízemní halu, která je zastřešena sedlovou střechou s mírným spádem. Půdorysný tvar stavby je obdélníkový. Hala je využívána pro nevytápěné skladování. Hala je napojena na el. energii.

Dispoziční řešení:

Podlaží	Popis	Plocha (m ²)
1.NP	sklad	210,00
Celkem		210,00

Stavebně konstrukční charakteristika:

Nosná konstrukce je tvořena železobetonovým skeletem s cihelnou vyzdívkou postaveným na železobetonových základech. Stopní konstrukce chybí. Střecha je sedlová z ocelových vazníků s krytinou z azbestocementových vlnitých šablon. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Podlaha je betonová. Omítky jsou vápenné štukové. Okna jsou jednoduchá. Vrata jsou dvoukřídlá, posuvná. Jsou provedené rozvody světelné a motorové el.energie. Ostatní vybavení chybí.

Stáří a technický stav:

Objekt dle sdělení postaven v 70. letech minulého století jako součást areálu. V roce 2011 byla provedena oprava fasády. Celkový stavebně technický stav stavby je průměrný, opotřebení je stanoveno odborným odhadem na 55%.

- Zemědělská stavba

(evidována v KN jako zemědělská stavba bez čp/če, součást parc.č. St.1181/1)

Jedná se o zděnou stavbu v havarijním stavu, částečně zdemolovanou. Stavba má negativní vliv na celkovou hodnotu areálu, vyžaduje náklady na celkovou asanaci.

Součástí a příslušenství:

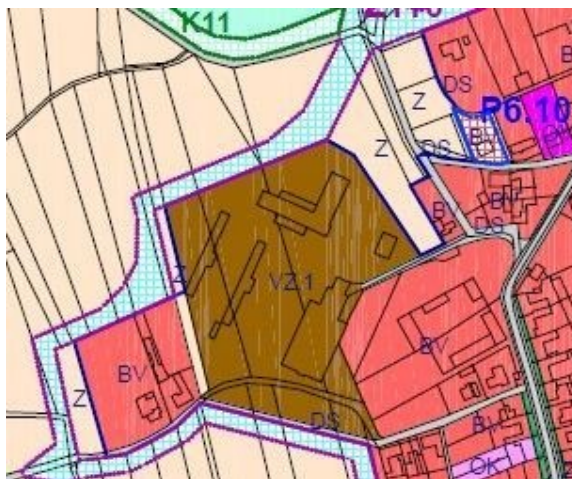
Jedná se o rozestavěnou stavbu skladu s pultovou střechou o přibližné ZP=165 m², která ve stavu hrubé stavby je přistavěna kolem kotelny na jižní straně hlavního výrobního objektu převážně na

parc.č. 1658/7 a částečně na pozemku jiného vlastníka parc.č. 1658/18). **pozn.: dle sdělení se jedná o stavbu stavěnou bez souhlasu příslušného stavebního úřadu.* Přístřešek ve špatném stavu, který je postavený na parc.č. 1658/7 vedle zemědělské stavby v havarijním stavu. Studnu na parc.č. 1658/7, která slouží k zásobování hlavního výrobního objektu užitkovou vodou (pitná voda z řadu není do areálu zavedena). A dále o venkovní úpravy standardního rozsahu (dřevěný altán na parc.č. 1653/3, zpevněné a manipulační plochy, oplocení areálu, vjezdová brána, přípojky IS- voda ze studny, kanalizace do jímky, jímka, el.NN).

Příslušenství má vzhledem ke svému rozsahu jen doplňkovou funkci k oceňovaným objektům. Stavebně technický stav příslušenství je dobrý, částečně po opravách z roku 2011. Pro účely ocenění není cena jednotlivých příslušenství samostatně vyjadřována, je pouze zohledněna v navržené výsledné hodnotě.

Územní plán:

Dle platného územního plánu obce Lipník nad Bečvou je předmětný areál situovaný ve stabilizované ploše stavební VZ.1 - zemědělská výroba - rostlinná a živočišná. Severní část pozemku parc.č. 1658/7 situovaná mimo oplocený areál leží v ploše zemědělské - Z. Pozemek parc.č. 1653/3 uvnitř oploceného areálu a pozemek parc.č. 3990 mimo oplocený areál leží ve stabilizované ploše bydlení BV - bydlení venkovské.



Využití areálu není v souladu s územním plánem.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|-----|--|
| NE | Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) |
| NE | Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |
| ANO | Stavba je na pozemcích jiného vlastníka |

Komentář:

**zákres stavby hlavního výrobního objektu v katastrální mapě neodpovídá skutečnému stavu (viz. text výše)*

**rozestavěná stavba skladu je částečně postavena na pozemku jiného vlastníka parc.č. 1658/18, na předmětných pozemcích parc.č. St. 1155/1, parc.č. St. 1182/1 stojí zemědělské stavby jiného vlastníka (viz. text výše)*

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

Komentář:

* *Areal situovaný v záplavové území Q100 řeky Bečvy.*



Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

**Na LV č. 424 k.ú. Nové Dvory nad Bečvou jsou uvedena následující omezení vlastnického práva, poznámky a další obdobné údaje:*

- *Zákaz zcizení*
- *Zástavní právo smluvní*
- *Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu*
- *Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny*
- *Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*
- *Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - ALBO okna - dveře s.r.o.*
- *Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - ALBO okna - dveře s.r.o.*
- *Zahájení exekuce - ALBO okna - dveře s.r.o.*
- *Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého*
- *Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh*

Věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci insolvenčního řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

Komentář:

**Zpracovateli byla doložena nájemní smlouva uzavřená dne 1.2.2025 mezi společnostmi ALBO*

okna - dveře s.r.o. (Pronajímatel) a Albo + Benedikt s.r.o. (Nájemce) na pronájem strojů umístěných v budovách Pronajímatele na adrese Osek nad Bečvou č.p. 191 a Nové Dvory u Lipníka nad Bečvou č.p.81. Předmětné nemovité věci nejsou dle ústního sdělení vlastníka vázány nájemní smlouvou a za tohoto předpokladu je ocenění provedeno tzn. jedná se o předmět ocenění volný - neobsazený s možností pronájmu i prodeje za ceny v místě a čase obvyklé.

**stavby ve zhoršeném stavu (viz. text výše)*

**průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen*

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Hlavní výrobní objekt č.p. 81

1.2. Sklad bez čp/če

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Venkovní úpravy

3. Porovnávací hodnota

3.1. Areál jako celek

4. Výnosová hodnota

4.1. Areál jako celek

5. Hodnota pozemků

5.1. Pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku 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 dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota nemovitých věcí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s nemovitou věcí byla standardně vyhodnocena.

Pro ocenění tržní hodnotou je použita metoda věcná, výnosová a porovnávací.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

Definice: Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. Věcná hodnota je vypočtena podle cenového předpisu (vyhl.č. 370/2024 Sb. bez koeficientu pp).

1.1. Hlavní výrobní objekt č.p. 81

(evidována v KN jako stavba výroby č.p. 81, součást parc.č. St. 1152/1)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	E. průmysl (bez jeřábových drah)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	2 281,60 m ²
	2 281,60 m²

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	$73,25 \cdot 11,40 + 57,78 \cdot 12,08 + 52,80 \cdot 12,08 + 15,55 \cdot 3,50 + 20,45 \cdot 3,50 + 5,54 \cdot 6,70$	= 2 333,97

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	2 333,97 m ²	3,50 m	8 168,90

Součet	2 333,97 m ²		8 168,90
--------	-------------------------	--	----------

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 8 168,90 / 2 333,97 = 3,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 2 333,97 / 1 = 2 333,97 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Celkem	12620	=	12 620,00 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	9,40	100	1,00	9,40
2. Svislé konstrukce	S	20,30	100	1,00	20,30
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	10,20	100	1,00	10,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	0,80	100	1,00	0,80
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Elektroinstalace	S	8,30	100	1,00	8,30
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	0,90	100	1,00	0,90
19. Vnitřní kanalizace	S	0,80	100	1,00	0,80
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	100	1,00	0,40
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	2,20	100	1,00	2,20
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	6,90	100	1,00	6,90
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m³]: = 1 620,-
Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10): * 1,0750

Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9228
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,80/PVP)$:	*	1,1000
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1160
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 508,35
Plná cena: 12 620,00 m ³ * 5 508,35 Kč/m ³	=	69 515 377,- Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 45,000 %	-	31 281 919,65 Kč
----------------------	---	------------------

Výrobní a skladová hala č.p. 81 - věcná hodnota	=	38 233 457,35 Kč
--	---	-------------------------

1.2. Sklad bez čp/če

(evidována v KN jako zemědělská stavba bez čp/če, součást parc.č. St. 1180)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	210,00 m ²
	210,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	232,00 m ²	4,50 m	1 044,00
Součet	232,00 m²		1 044,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 044,00 / 232,00	= 4,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	232,00 / 1	= 232,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Celkem	1040	=	1 040,00 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	S	8,90	100	1,00	8,90

4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	0,70	100	1,00	0,70
11. Dveře	S	2,20	100	1,00	2,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	6,20	100	1,00	6,20
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9484
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,9222
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0980
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 657,52
Plná cena: 1 040,00 m ³ * 4 657,52 Kč/m ³	=	4 843 820,80 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 55,000 %	-	2 664 101,44 Kč
Sklad bez čp/če - věcná hodnota	=	2 179 719,36 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Venkovní úpravy

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	40 413 200,00
Procento příslušenství	%	5,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	2 020 660,00

3. Porovnávací hodnota

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

3.1. Areál jako celek

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	2 492,00 m ²
Výměra pozemku:	29 279,00 m ²

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za celek nebo za m² užitné plochy, m² zastavěné plochy, m² zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Jednotková cena je odvozena od užitné plochy. Jako podklady byly použity údaje o prodejních cenách z realitní inzerce.

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflekтуje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce na pramen ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší než 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1.
Lokalita:	Jakubčovice nad Odrou
Popis:	Univerzální komerční areál – sklad, výroba, dílna, kanceláře i služby. Investice s potenciálem výnosu 130 000 Kč/měs. a více ! Areál se nachází přímo u silnice, je plně přístupný i pro největší vozidla a je

výborně dostupný z okolních měst: Odry 5 minut, Fulnek 12 minut, Nový Jičín 20 minut, Vítkov 25 minut, Frýdek-Místek 35 minut, Olomouc a Ostrava 40 minut.

Součástí areálu jsou dvě samostatné budovy, přístřešky a zpevněné i nezpevněné plochy.

- celková rozloha pozemků 7 685 m²

- zastavěná plocha cca 1 227 m²

Budova č. 1 – novostavba montované haly (cca 300 m²)

- aktuálně pronajato 30.000/měsíc + energie

- sendvičový panel s izolací • betonová podlaha • sekční garážová vrata pro průjezd velkých vozidel • vstupní dveře • otevíravé i fixní okna • nyní vybaveno regálovým systémem (v majetku nájemce) • vytápěno tepelným čerpadlem • budova kompletně osazena elektronickým zabezpečením • osvětlení led zářivkami • připojeno na kanalizaci a vodu, vlastní elektroměr

- dispozice: přízemní hala s L-půdorysem, příprava pro oddělení prostoru pro kancelář a sociální zázemí.

Budova č. 2 – zděný objekt (927 m²)

Původně hospodářská budova, ve velmi dobrém stavu, postupně rekonstruovaná.

- aktuálně pronajata 1/2 objektu, souhrnně za 50.000/měsíc + energie

- zděná konstrukce • několik sekčních garážových vrat se vstupními dveřmi • otevíravé i fixní okna • podlahy v dílně jsou betonové s cementovým potěrem • tepelné čerpadlo pro vytápění i ohřev vody • samostatná kamna s výměníkem a el. bojler pro prostor v patře • kuchyňská linka v patře • budova osazena elektronickým zabezpečením • osvětlení led zářivkami • připojeno na kanalizaci a vodu, vlastní elektroměry

- dispozice: přízemí stavebně a dvoukřídlými vraty rozděleno na 4 sekce, v každé polovině objektu prostor pro kancelář a sociální zázemí, v prvním podlaží vestavba s parametry bytu 3+kk a velký půdní prostor přístupný z budovy nebo z venkovní části po schodech.

Areál má vlastní zdroj vody (vrtaná studna), je napojen na kanalizaci a na elektřinu s vlastními elektroměry pro jednotlivé budovy i jednotky, trafostanice 70 kVA.

Areál je v plně funkčním stavu, aktuálně využíván pro sklady, venkovní skladování, zámečnickou a stolářskou výrobu i parkování.

Kontaktujte mě pro více informací nebo prohlídku. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N113754.

Pozemek: 7 685,00 m²

Užitná plocha: 1 227,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - menší UP	0,80
K3 Poloha - menší obec	1,05
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší volné pozemkové zázemí	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobný účel využití	1,00



Zdroj:

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/sklad/jakubcovice-nad-odrou-jakubcovice-nad-odrou-/789832524>

Cena [Kč] k 09/2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
15 450 000	1 227,00	12 592	0,91	11 459

Název: 2.

Lokalita: Bílovice, okr. Uherského Hradiště

Popis: K prodeji nabízíme výrobní a skladovací areál o celkové výměře 6 102 m². Lokalita leží v přímém napojení na silnici II/497, která zajišťuje rychlou dostupnost do Uherského Hradiště, Zlína i na dálniční síť. Tato poloha poskytuje výborné logistické zázemí a atraktivní příležitost pro podniky hledající výrobní nebo skladovací prostory, stejně jako pro investory zaměřené na komerční nemovitosti.

Areál tvoří dvě hlavní budovy. První z nich je výrobní objekt č.p. 625, který stojí na stavební parcele o výměře 728 m². Budova je částečně podsklepena a disponuje dvěma nadzemními podlažními. V přízemí se nachází výrobní a skladovací prostory se zázemím pro zaměstnance o ploše přibližně 704 m².

m2. Podkroví pak nabízí další plochy využitelné k uskladnění materiálu či rozšíření provozu. Objekt je napojen na vodovod, kanalizaci, elektřinu a plyn, přičemž vytápění je řešeno plynovým kotlem. Druhou část areálu tvoří zemědělská stavba bez č.p., která se nachází na stavební parcele o výměře 959 m2. Objekt je napojen na elektřinu a v současnosti slouží ke skladování, nicméně jeho dispozice umožňuje variabilní využití podle potřeb nového vlastníka. Celková plocha areálu sestává ze zastavěných ploch, manipulačních prostor a rozsáhlé parkovací kapacity. K dispozici je více než 30 parkovacích míst pro osobní automobily, což zajišťuje komfortní obslužnost pro zaměstnance i návštěvníky. Pozemky jsou v územním plánu vedeny jako plochy smíšené výroby, což zajišťuje široké možnosti využití od lehké průmyslové výroby přes skladové hospodářství až po kombinované provozy. Areál je plně napojen na inženýrské sítě – vodovod, kanalizaci, elektřinu i plyn. Přístup do areálu je právně zajištěn věcným břemenem chůze a jízdy k silnici II/497, což garantuje bezproblémové napojení na veřejnou komunikaci. Nemovitosti jsou bez právních vad. V katastru nemovitostí jsou zapsána pouze standardní věcná břemena ve prospěch distribuční společnosti a přístupové komunikace, která nemají negativní vliv na provoz ani další rozvoj areálu. Díky své poloze, funkčnímu využití, kompletnímu napojení na sítě a dostatečné parkovací kapacitě představuje tento areál vhodnou příležitost jak pro podniky hledající vlastní výrobní či skladové kapacity, tak pro investory se zájmem o komerční nemovitosti s dlouhodobým ekonomickým potenciálem.

Pozemek: 6 102,00 m²

Užitná plocha: 2 297,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - obdobná UP	1,00
K3 Poloha - obdobná obec	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší volné pozemkové zázemí	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobný účel využití	1,00



Zdroj:

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/sklad/bilovice-bilovice-/2780029772>

Cena [Kč] k 09/2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
17 990 000	2 297,00	7 832	1,08	8 459

Název: 3.

Lokalita: Doloplazy č.p. 142 798 26 Doloplazy, okres Prostějov

Popis: Jde o uzavřený menší výrobně skladový areál. Přístup je zajištěn ze zpevněné komunikace na parc.č. 323/17 vedené v KN jako ostatní plocha, silnice ve vlastnictví Olomouckého kraje, dále po parc.č. 323/16 a 632 vedený v KN jako ostatní plocha, ostatní komunikace ve vlastnictví Olomouckého kraje a obce Doloplazy. Uvedená komunikace je asfaltová, běžných parametru a umožňuje bezproblémový příjezd osobním i nákladním automobilem. Parkovací možnosti jsou na přístupových parcelách. Pozemky celkem: 12 921 m2. V obci se sice nachází kompletní IS, ale v blízkosti areálu je jen vedení NN.

Budova č.p. 142 byla využívána pro dřevovýrobu. Areál se sestává z hlavní budovy č.p. 142, sušárny - budova bez čp/če, ocelového přístřešku a příslušenství.

Budova č.p. 142 - hala jednolodní, částečně podsklepená, jedno podlaží a v části užívané podkroví. Dispoziční řešení: I.PP - strojovna: I.NP - expedice, kancelář se zázemím, vodárna, sklady, schodiště, šatny se soc. zázemím - ženy i muži, 2xWC splachovací, dílna, pilnice, kotelná, brusírna a strojovna, podkroví: sociální zařízení.

Konstrukce: založena na základech z betonu s izolací. Svislé nosné konstrukce zděné. Stropy s podhledem rovným. Krov dřevěný, střecha sklonitá sedlová, pálená krytina. Klempířské konstrukce úplné z pozinkovaných plechů. Úpravy vnitřních i vnějších povrchů z vápenných omítek. Vnitřní keramické obklady sociálního zařízení. Dveře dřevěné a plechové, vrata. Okna dřevěná. Podlahy dlažby, beton, PVC. Vytápění ústřední teplovodní, kotel na TP. Elektroinstalace světelná a motorová s pojistkovými automaty, hromosvod. Rozvod studené a teplé vody, ohřev TUV kombinace elektro/kotel. Odkanalizování všech vpustí. Sociální zařízení (umyvadla, sprcha, WC). Napojena na vlastní studnu a jímku, distribuční rozvod NN.

Budova bez čp/če - nepodsklepená, jednopodlažní – sušárna. Založena na základech z betonu s izolací, jde o uzavřenou sendvičovou konstrukci, napojena na distribuční rozvod NN. Hlavní stavba je původní kravin z padesátých let, v roce 1994 byla provedena přestavba do dnešní podoby. Ze stavebně technického hlediska jde o kompaktní stavbu která nejeví žádné viditelné vady nebo poruchy. Příslušenství: ocelový přístřešek na parc.č. 144/2 o zast. ploše cca 238 m², běžné venkovní úpravy: příjezdová plocha, studna, jímka, trafostanice, oplocení.

Pozemek: 12 921,00 m²

Užitná plocha: 1 208,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej-dražba	1,00
K2 Velikosti objektu - menší UP	0,80
K3 Poloha - obdobná obec	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,25
K6 Vliv pozemku - menší volné pozemkové zázemí	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobné příslušenství	1,00



Zdroj:

<https://www.elektronickedrazby.cz/view/1248>

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 06/2025	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
8 320 000	1 208,00	6 887	1,10	7 576

Název: 4.

Lokalita: Slezská 3526, Frýdek-Místek

Popis: Jedná se o výrobní areál, který se nachází na okraji města ve směru na obec Dobrá. Areál se nachází v těsné blízkosti společnosti Lesostavby Frýdek - Místek. Jako hlavní objekt se v areálu nachází výrobní montovaná hala s administrativní budovou. Dále zde patří rozestavěný objekt výroby, železobetonová jímka a venkovní úpravy.

Výrobní areál:

Užitná plocha: 1 500,00 m²

Obestavěný prostor: 10 982,55 m³

Zastavěná plocha: 1 542,12 m²

Plocha pozemku: 4 632,00 m²

Výrobní hala – budova bez č.p./č.e.

Jedná se o výrobní halu montované kovové konstrukce, která se nachází na pozemku č. 6580/2. Hala je nepodsklepená s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou. Základy jsou betonové, pravděpodobně železobetonové patky. Nosná konstrukce je montovaná kovová. Sokl je zděný s keramickým páskem. Výplň konstrukce tvoří zateplené sendvičové panely. Okna jsou v kovových rámech s drátosklem. Vrata jsou roletová. Podlaha je z leštěného betonu. Vytápění zajišťuje kotel na topný olej. Elektroinstalace je světelná i motorová s vlastními rozvaděči. Součástí haly jsou další konstrukce a vybavení jako např. rozvody tlakového vzduchu, zabezpečovací systém, otopný systém tunelu. Celkově je objekt v dobrém technickém stavu.

Administrativní budova č.p. 3236

Jedná se o objekt sociálního zázemí a administrativy, která bezprostředně navazuje na výrobní halu. Základy jsou betonové, nosná konstrukce objektu je zděná. Stropy jsou betonové. Střecha je sedlová. Střešní krytina je z trapézového plechu. Fasáda je zateplená. Okna jsou plastová. Klempířské konstrukce jsou úplné z poplastovaného plechu. Vnitřní omítky jsou hladké vápenné. V sociálním zázemí je keramický obklad. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné. Povrch podlah tvoří keramická dlažba. Vytápění je ústřední s kotlem na topný olej. Elektroinstalace je světelná i motorová vč. rozvodných skříní. Rozvody vody jsou studené a teplé v plastovém potrubí. Pro ohřev teplé vody slouží elektrické bojler. Sociální zázemí tvoří sprchy a umyvadla. WC je standardní splachovací. V sociálním zázemí jsou kuchyňský kout. Za dobu své existence je objekt v původním, ale dobrém technickém stavu.

Objekt č.p. 3526

Jedná se o rozestavěný objekt č.p. 3526 na pozemku č. 6580/8 – dle listu vlastnictví by se mělo jednat o stavbu pro výrobu a skladování.

Trafostanice

Jde o montovanou kompaktní kioskovou trafostanici od výrobce BETONBAU. V trafostanici je uložený transformátor 430 KVA. Trafostanice má prostor pro úpravu pro instalaci přívodních polí VN kabelové smyčky rozvodů VN-22kV.

Odkalovací nádrž přes 2 m3 OP

Jedná se o betonovou jímku, která slouží jako odkalovací nádrž pro dešťovou kanalizaci.

Dále přípojka vody, elektřiny, dešťové a splaškové kanalizace, šachty kanalizace vč. poklopu.

Zpevněné plochy asfaltové, dlážděné, manipulační a ostatní plochy.

Inženýrské sítě: voda, elektřina, kanalizace, plyn není zaveden

Pozemek: 4 632,00 m²

Užitná plocha: 1 500,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej formou výběrového řízení 1,00

K2 Velikosti objektu - menší UP 0,80

K3 Poloha - větší obec 0,90

K4 Provedení a vybavení - obdobné 1,00

K5 Celkový stav - obdobný 1,00

K6 Vliv pozemku - menší okolní pozemkové zázemí 1,30

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobný účel využití 1,00



Zdroj:

<https://www.verejnedrazby.cz/aukce/prodej-arealu-vyrobnihala-administrativni-budova-uzitna-plocha-1500-m2-pozemky-celkem-4632-m2-frydek-mistek-7659/>

Cena [Kč] k 06/2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
18 000 000	1 500,00	12 000	0,94	11 280

Minimální jednotková porovnávací cena	7 576 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	9 694 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	11 459 Kč/m ²

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Po korekci cen srovnávacích věcí nemovitých a přepočtu na užitnou plochu lze uvažovat jako reálně dosažitelné upravené jednotkové ceny v intervalech 7.580,-Kč/m² až 11.460,-Kč/m².

Hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména k poloze, velikosti, stavebně technickému stavu objektu, velikosti a tvaru pozemků, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	9 694 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	2 492,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	24 157 448 Kč

4. Výnosová hodnota

Definice: Výnosová hodnota (též kapitalizovaná míra zisku) je jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Zjistí se z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz.

4.1. Areál jako celek

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užítkovosti.

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočet způsobem přímé **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu tržní ceny.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpátného výnosu.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby.

Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl "střádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

Volba, resp. kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypoteční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu nemovitosti,

způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti.

Protože to již náš trh s nemovitostmi umožňuje (nemovitosti se nabízejí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s nemovitostmi, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu nemovitosti vztažený k jejich tržním cenám.

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace doporučujeme na základě shora uvedeného, uvažovat pro běžné nemovitosti v období od 1.1.2025 do 31.12.2025 v rozpětí 5.0 - 12.0 %.

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění odčerpitelného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případné další služby sjednané individuálně,
- vybavení bytu,
- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad tržní ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

Nájemní smlouva

Na pronájem nemovitosti, ani její části není dle sdělení uzavřena žádná nájemní smlouva. Ke dni ocenění je budova volná, vyklizená, ale v pronajímatelném stavu bez nutnosti zásadních investic.

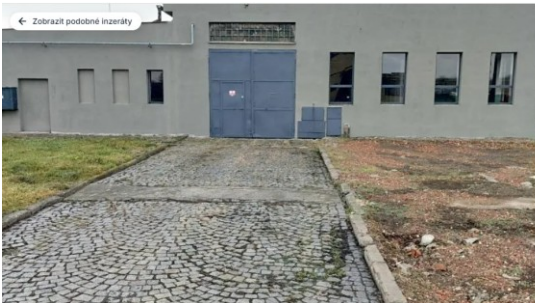
Pro další výpočet je proto počítáno se simulovaným nájmem ve všech pronajímatelných prostorách stavby.

Analýza tržního nájemného z kancelářských prostor

Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady:

- realitní inzerce na serveru www.sreality.cz

Výnosy z výrobních prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
Kojetín	1 000,00	83 333,00	1 000,00	0,60	900,00
    					
Horka nad Moravou	3 665,00	271 000,00	887,31	0,90	798,58
    					
Samostatnost, Holešov	1 080,00	108 000,00	1 200,00	0,90	1 080,00
    					
Kojetín	3 162,00	263 500,00	1 000,00	0,90	900,00
    					
Obvyklé tržní nájemné - minimální [Kč/m ² /rok]					799,00
Obvyklé tržní nájemné – průměrné [Kč/m ² /rok]					920,00
Obvyklé tržní nájemné - maximální [Kč/m ² /rok]					1 080,00

Na základě provedeného průzkumu trhu, je pro další výpočet počítáno se simulovaným nájmem ve všech pronajímatelných prostorách areálu.

Nájemné z nebytových prostor je stanoveno s ohledem na jejich polohu v objektu, stavebně technický stav, dopravní obslužnosti, velikosti příslušenství. Nájemné u oceňovaného objektu navrhuji na

takovou úroveň, se kterou by se při zvolené kapitalizační míře dalo kalkulovat po celou dobu nebo alespoň velkou část období předpokládané návratnosti, tzn. 1.000,-Kč/m²/rok za hlavní výrobní objekt s administrativním a soc. zázemím, 500,-Kč/m²/rok za nevytápěný sklad a 100,-Kč/m²/rok za volné skladové plochy v areálu.

Dalším předpokladem zhotovitele ocenění je ta skutečnost, že ke kalkulovanému nájemnému budou potencionálními nájemci či podnájemci hrazeny provozní poplatky, ve kterých budou zahrnuty vedle nákladů za energie i náklady za služby spojených s provozem (jako např. úklid prostor, odvoz odpadu, běžná údržba, správa objektu, aj.).

Vzhledem k tomu, že nemusí být na trhu mnoho dalších zájemců, kteří by mohli daný objekt obsadit a maximálně využít, musím počítat, že se nepodaří nemovitost okamžitě pronajmout v případě předpokládaného ukončení činnosti vlastníka. Tento výše zmiňovaný stav jsem při výpočtu zohlednil snížením příjmu z nájmu na 90 % současného předpokládaného příjmu a volbou kapitalizační míry.

Roční výdaje (náklady):

- vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy, jsou stanoveny na základě poskytnutých podkladů (daň z nemovitosti*) nebo odborným srovnáním a odhadem (roční pojistné**, opravy a údržbu, správu nemovitosti).

**pozn.: dle ústního sdělení pana Martina Bouchala činila celková roční daň z nemovitosti 360.000,- Kč za oba areály (v k.ú. Osek nad Bečvou, k.ú. Nové Dvory nad Bečvou) bez rozdělení na jednotlivé nemovitosti. Zpracovatel tuto celkovou částku rozdělil na základě užitné plochy jednotlivých areálů.*

***pozn.: byla předložena Pojistná smlouva č. 0020198345 ze dne 7.10.2020. Vzhledem ke skutečnosti, že smlouva byla uzavřena před 5-ti lety, je pro výpočet výnosové metody použita výše roční částky za pojištění určena z aktuální reprodukční ceny nemovitosti.*

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Výrobní prostory	Výrobní hala s adm. a soc. záz.	2 282	1 000	190 167	2 282 000	9,00
2.	Skladovací prostory	sklad	210	500	8 750	105 000	9,00
3.	Ostatní prostory	volná skladovací plocha	2 000	100	16 667	200 000	7,00
Celkový výnos za rok:						2 587 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	4 492
Reprodukční cena	RC	Kč	74 359 198
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	576
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	2 587 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	2 328 300
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	170 000

Pojištění (odborný odhad)	0,05 % * RC	Kč/rok	37 180
Opravy a údržba (odborný odhad)	0,55 % * RC	Kč/rok	408 976
Správa nemovitosti (odborný odhad)		Kč/rok	24 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	640 156
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	1 688 144
Míra kapitalizace		%	8,40
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	C_v	Kč	20 096 952

5. Hodnota pozemků

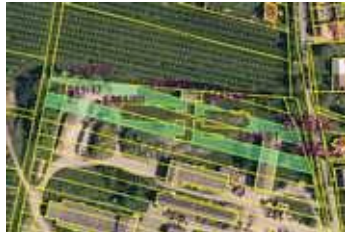
5.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Níže uvedené pozemky jsou rovinaté, uceleného nepravidelného tvaru, situované při západním okraji zastavěného území, v záplavovém území řeky Bečvy Q100. Pozemky napojeny pouze na el. energii (voda z vlastní studny, kanalizace svedena do jímky).

Pro obec Lipník nad Bečvou není vydána cenová mapa stavebních pozemků. Zpracovatelem byly ve sbírce listin dohledány realizované prodeje pozemků v obdobných zemědělských areálech v obdobné lokalitě obce Lipník nad Bečvou a dále potom v obdobných nedalekých obcích.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: 1. Prodej V-1798/2024-808				
Lokalita: k.ú. Loučka, Lipník nad Bečvou				
Popis: Realizovaný prodej souboru pozemku v areálu bývalého zemědělského družstva.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - realizovaný prodej 03/2024 1,00				
				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
900 000	2 903	310,02	1,00	310,02

Název: 2. Prodej V-2499/2024-808, V-5956/2023-808				
Lokalita: k.ú. Pavlovice u Přerova, Pavlovice u Přerova				
Popis: Realizovaný prodej souboru pozemku v areálu bývalého zemědělského družstva.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - realizované prodeje podílů v 11/2023 a 05/2024 1,00				
				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.

[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
659 500	1 916	344,21	1,00	344,21

Název: 2. Prodej V-2326/2024-808

Lokalita: k.ú. Radslavice u Lipníka nad Bečvou, Radslavice

Popis: Realizovaný prodej souboru pozemku v areálu bývalého zemědělského družstva. Součástí prodeje i zemědělská stavba o ZP=66 m² ve špatném technickém stavu.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizované prodeje 04/2024 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 230 450	3 733	597,50	1,00	597,50

Minimální jednotková porovnávací cena

310,02 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

417,24 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena

597,50 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Na základě výše uvedenému srovnání, lze konstatovat, že obdobné pozemky v areálech bývalých ZD v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 300,- Kč/m² až 600,- Kč/m². Vzhledem k větší celkové výměře, poloze, účelu využití a současnému napojení na IS určí jednotkovou porovnávací cenu za 1 m² pozemků v cenové hladině 350,- Kč/m².

Pro část pozemku parc.č. 1658/7, která ležící mimo areál a je využívána jako zemědělský pozemek (orná půda) byl proveden průzkum prodejů zemědělských pozemků v dané lokalitě.

Kupní cena (Kč)	Cena (Kč/m ²)	Výměra (m ²)	Parc.č.	Katastrální území	Rízení (kup. listina)	Datum transakce
195 000	42.00	4606	628	Trnávka u Lipníka nad Bečvou (768316)	V-5867/2024-808	10.2024
238 000	34.00	6920	1737	Osek nad Bečvou (713015)	V-6708/2024-808	11.2024
87 236	22.00	3965	967 / 12	Lipník nad Bečvou (684261)	V-5341/2024-808	9.2024
77 841	22.00	3538	967 / 14	Lipník nad Bečvou (684261)	V-5341/2024-808	9.2024

Na základě výše uvedenému srovnání, lze konstatovat, že obdobné zemědělské pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 22,- Kč/m² až 42,- Kč/m². Pro tuto část určí jednotkovou porovnávací cenu za 1 m² v cenové hladině 35,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 1152/1	2 433	350,00	851 550
zastavěná plocha a nádvoří	st. 1155/1	486	350,00	170 100

zastavěná plocha a nádvoří	st. 1180	232	350,00	81 200
zastavěná plocha a nádvoří	st. 1181/1	1 776	350,00	621 600
zastavěná plocha a nádvoří	st. 1182/1	184	350,00	64 400
zahrada	1653/3	1 626	350,00	569 100
ostatní plocha	1658/5	412	350,00	144 200
ostatní plocha	1658/7	7 963	350,00	2 787 050
část využívána jako orná půda		4 400	35,00	154 000
ostatní plocha	1658/17	3	350,00	1 050
ostatní plocha	1658/20	760	350,00	266 000
ostatní plocha	1658/21	8 244	350,00	2 885 400
ostatní plocha	1658/22	220	350,00	77 000
ostatní plocha	1658/26	404	350,00	141 400
ostatní plocha	3990	136	350,00	47 600
Celková výměra pozemků		29 279	Hodnota pozemků celkem	8 861 650

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Výrobní a skladová hala č.p. 81

38 233 457,40 Kč

1.2. Sklad bez čp/če

2 179 719,40 Kč

Věcná hodnota staveb - celkem:

40 413 176,80 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Venkovní úpravy

2 020 660,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Areál jako celek

24 157 448,- Kč

4. Výnosová hodnota

4.1. Areál jako celek

20 096 952,- Kč

5. Hodnota pozemků

5.1. Pozemky

8 861 650,- Kč

Porovnávací hodnota	24 157 450 Kč
Výnosová hodnota	20 096 950 Kč
Věcná hodnota	51 295 490 Kč
z toho hodnota pozemku	8 861 650 Kč

Tržní hodnota	24 000 000 Kč
slovy: Dvacet čtyři milionů Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN

Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Pro stanovení tržní hodnoty se vychází z obecně užívaných metod, tj. metody nákladové, výnosové a porovnávací. Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno před odhadem obvyklé ceny provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných informací. Pro konkrétní majetek byl proveden následující rozbor:

Silné stránky majetku:

- komerčně využitelné nemovitosti, dobrý stavebně technický stav hlavního výrobního objektu, velké rovinaté pozemkové zázemí s možností parkování, skladování a event. další výstavby v souladu s územním plánem, bezproblémový příjezd možný i nákladní automobilovou dopravou.

Slabé stránky majetku:

- absence přípojek veřejných inženýrských sítí - vodovod, kanalizace (napojeno na vlastní studnu s užitkovou vodou a odpadní jímku), absence občanské vybavenosti v bezprostředním okolí areálu, náklady na asanaci staveb v havarijním stavu, omezenější okruh potenciálních kupujících.

Z výše uvedeného přehledu je patrný rozptyl hodnot.

Majetková hodnota znovupořízení na principu náhrady současného stavu s příslušným opotřebením, tedy **Věcná hodnota ve výši 51,30 mil. Kč**. Tato hodnota nezobrazuje reálnou hodnotu nemovitosti na trhu v důsledku odlišného vývoje pořizovacích a tržních hodnot jednotlivých vstupních titulů. Je zde uvedena pro případné pojištění nemovitých věcí.

Výnosová hodnota odráží určitý pohled investora, který na svou investici pohlíží z hlediska budoucích výnosů. Investor porovnává výnosnost investice z hlediska času s jinými alternativními možnostmi pro investování. Výnosová hodnota činí **20,10 mil. Kč**.

Porovnávacího hodnotu z přímého porovnání prodejů činí **24,16 mil. Kč**. Porovnávací hodnota nejreálněji zobrazuje prodejní hodnotu nemovitosti, kdy vychází z aktuálního stavu na trhu a vztahuje se ke konkrétní lokalitě.

Pro navržení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí byla použita srovnávací a výnosová hodnota, s věcnou hodnou je v tomto specifickém případě uvažováno jako s podpůrnou, s informativním charakterem (zejména pro potřeby event. pojištění).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Ocenění bylo provedeno na základě výše popsaných analýz, metodik a výše provedeného rozboru kladů a záporů.

Výsledná hodnota jednotlivých oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena v kapitole 4.3. Výsledky analýzy dat.

5.2. Kontrola postupu

V rámci kontroly postupu zpracování znaleckého posudku byla plně využita metodika podle §52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

a) vybere zdroj dat	bylo provedeno
b) sebere nebo vytvoří data	bylo provedeno
c) zpracuje data	bylo provedeno
d) provede analýzu dat, zformuluje její výsledky	bylo provedeno
e) interpretuje výsledky analýzy dat	bylo provedeno
f) zkontroluje svůj postup podle písm. a) až e)	bylo provedeno
g) zformuluje závěr	bylo provedeno

Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti ALBO okna - dveře s.r.o., IČO: 28569831, a to pozemky parc.č. St. 1152/1 jehož součástí je stavba výroby č.p. 81, parc.č. St. 1155/1, parc.č. St. 1180 jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če, parc.č. St. 1181/1 jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če, parc.č. St. 1182/1 a dále pozemky parc.č. 1653/3, parc.č. 1658/5, parc.č. 1658/7, parc.č. 1658/17, parc.č. 1658/20, parc.č. 1658/21, parc.č. 1658/22, parc.č. 1658/26, parc.č. 3990 vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Nové Dvory nad Bečvou, obec Lipník nad Bečvou, okres Přerov.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně ve smyslu ustanovení § 219 odst. 4 a 5 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů, těchto nemovitých věcí pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení, a to k datu místního šetření.

ODPOVĚĎ:

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitých věcí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určují tržní hodnotu předmětných nemovitých věcí - pozemků parc.č. St. 1152/1 jehož součástí je stavba výroby č.p. 81, parc.č. St. 1155/1, parc.č. St. 1180 jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če, parc.č. St. 1181/1 jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če, parc.č. St. 1182/1 a dále pozemků parc.č. 1653/3, parc.č. 1658/5, parc.č. 1658/7, parc.č. 1658/17, parc.č. 1658/20, parc.č. 1658/21, parc.č. 1658/22, parc.č. 1658/26, parc.č. 3990 vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Nové Dvory nad Bečvou, obec Lipník nad Bečvou, okres Přerov, ke dni ocenění 25.8.2025, po zaokrouhlení na:

24 000 000 Kč

slovy: Dvacet čtyři milionů Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku zpracovatele. Reálně lze očekávat odchylky, které mohou v budoucnosti nastat z důvodu změny ekonomické situace na tuzemském i zahraničním trhu a změny v ekonomickém uspořádání eurozóny a to z důvodu situace od počátku roku 2020, tedy se změnou celkového makroekonomického vývoje české ekonomiky a z důvodu dalších potenciálních rizik vztahujících se k předmětu ocenění, jako je i energetická krize, si vyžadují časem odpovídající korekce.

Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 424	7
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne	4

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 424

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2025 05:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOL 20 INS 13976 / 2024 pro TP Insolvence,
v.o.s.

Okres: CZ0714 Přerov

Obec: 514705 Lipník nad Bečvou

Kat.území: 706141 Nové Dvory nad Bečvou

List vlastnictví: 424

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
ALBO okna - dveře s.r.o., č.p. 191, 75122 Osek nad Bečvou	28569831	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1152/1	2433	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Lipník nad Bečvou III-Nové Dvory, č.p. 81, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1152/1				
St. 1155/1	486	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 324				
St. 1180	232	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1180				
St. 1181/1	1776	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1181/1				
St. 1182/1	184	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 324				
1653/3	1626	zahrada		zemědělský půdní fond
1658/5	412	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1658/7	12363	ostatní plocha	manipulační plocha	
1658/17	3	ostatní plocha	manipulační plocha	
1658/20	760	ostatní plocha	manipulační plocha	
1658/21	8244	ostatní plocha	manipulační plocha	
1658/22	220	ostatní plocha	manipulační plocha	
1658/26	404	ostatní plocha	ostatní komunikace	
3990	136	ostatní plocha	jiná plocha	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ze smluv o zápůjčce v celkové výši 35.000.000,-Kč

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

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2025 05:35:02

Okres: CZ0714 Přerov

Obec: 514705 Lipník nad Bečvou

Kat.území: 706141 Nové Dvory nad Bečvou

List vlastnictví: 424

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

DECRO BZENEC, spol. s r.o., U Bzinku 1427, 69681
Bzenec, RČ/IČO: 63476142

Povinnost k

Parcela: St. 1152/1, Parcela: St. 1155/1, Parcela: St. 1180, Parcela: St. 1181/1, Parcela: St. 1182/1, Parcela: 1653/3, Parcela: 1658/17, Parcela: 1658/20, Parcela: 1658/21, Parcela: 1658/22, Parcela: 1658/26, Parcela: 1658/5, Parcela: 1658/7, Parcela: 3990

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2017 08:03:00. Zápis proveden dne 15.01.2018.
V-8235/2017-808

Pořadí k 18.12.2017 08:03

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky na zaplacení kupní ceny v celkové výši 11.986.686,-Kč

Oprávnění pro

DECRO BZENEC, spol. s r.o., U Bzinku 1427, 69681
Bzenec, RČ/IČO: 63476142

Povinnost k

Parcela: St. 1152/1, Parcela: St. 1155/1, Parcela: St. 1180, Parcela: St. 1181/1, Parcela: St. 1182/1, Parcela: 1653/3, Parcela: 1658/17, Parcela: 1658/20, Parcela: 1658/21, Parcela: 1658/22, Parcela: 1658/26, Parcela: 1658/5, Parcela: 1658/7, Parcela: 3990

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2017 08:03:00. Zápis proveden dne 15.01.2018.
V-8235/2017-808

Pořadí k 18.12.2017 08:03

o Zákaz zcizení

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

DECRO BZENEC, spol. s r.o., U Bzinku 1427, 69681
Bzenec, RČ/IČO: 63476142

Povinnost k

Parcela: St. 1152/1, Parcela: St. 1155/1, Parcela: St. 1180, Parcela: St. 1181/1, Parcela: St. 1182/1, Parcela: 1653/3, Parcela: 1658/17, Parcela: 1658/20, Parcela: 1658/21, Parcela: 1658/22, Parcela: 1658/26, Parcela: 1658/5, Parcela: 1658/7, Parcela: 3990

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2017 08:03:00. Zápis proveden dne 15.01.2018.
V-8235/2017-808

Pořadí k 18.12.2017 08:03

o Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

k zajištění pohledávky ve výši 1.088.409 Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 1152/1, Parcela: St. 1155/1, Parcela: St. 1180, Parcela: St. 1181/1, Parcela: St. 1182/1, Parcela: 1653/3, Parcela: 1658/17, Parcela: 1658/20, Parcela: 1658/21, Parcela: 1658/22, Parcela: 1658/26, Parcela: 1658/5,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.
strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2025 05:35:02

Obec: 514705 Lipník nad Bečvou

List vlastnictví: 424

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 1658/7, Parcela: 3990

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) Sp.Zn. S-SP-VZP-23-05915497-2883 ze dne 03.11.2023. Právní moc ke dni 21.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2023 15:53:21. Zápis proveden dne 19.12.2023; uloženo na prac. Prerov

V-6123/2023-808

Pořadí k 23.11.2023 15:53

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.) Sp.Zn. S-SP-VZP-23-05915497-z883 ze dne 03.11.2023. Právní moc ke dni 21.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2023 15:53:21. Zápis proveden dne 19.12.2023; uloženo na prac. Přerov

V-6123/2023-808

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) Sp.Zn. S-SP-VZP-23-05915497-Z883 ze dne 03.11.2023. Právní moc ke dni 21.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2023 15:53:21. Zápis proveden dne 19.12.2023; uloženo na prac. Přerov

V-6123/2023-808

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky ve výši 5.717.205 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Územní
správa sociálního zabezpečení pro Moravskoslezský kraj
a Olomoucký kraj, Zelená 3158/34a, 70200 Ostrava

Povinnost k

Parcela: St. 1152/1, Parcela: St. 1155/1, Parcela: St. 1180, Parcela: St. 1181/1, Parcela: St. 1182/1, Parcela: 1653/3, Parcela: 1658/17, Parcela: 1658/20, Parcela: 1658/21, Parcela: 1658/22, Parcela: 1658/26, Parcela: 1658/5, Parcela: 1658/7, Parcela: 3990

Listina Rozhodnutí územní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva podle zákona č. 582/1991 Sb. pro Moravskoslezský a Olomoucký kraj Čj.-/ 48010-210/8070/08.02.2024-00145/CM-1 ze dne 08.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2024 20:05:09. Zápis proveden dne 07.03.2024.

V-849/2024-808

Pořadí k 13.02.2024 20:05

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky ve výši 2.027.847 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 000000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Olomoucký kraj, Lazce 545/22,
Lazce, 77900 Olomouc

Povinnost k

Parcela: St. 1152/1, Parcela: St. 1155/1, Parcela: St. 1180, Parcela: St. 1181/1, Parcela: St. 1182/1, Parcela: 1653/3, Parcela: 1658/17, Parcela: 1658/20, Parcela: 1658/21, Parcela: 1658/22, Parcela: 1658/26, Parcela: 1658/5,

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

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.

strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2025 05:35:02

Obec: 514705 Lipník nad Bečvou

List vlastnictví: 424

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 1658/7, Parcela: 3990

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Olomoucký kraj, ÚzP v Přerově Čj.: -1116602/2024 /3107-00540-701412 ze dne 11.06.2024.
Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2024 13:07:25. Zápis proveden dne 04.07.2024; uloženo na prac. Přerov

V-3298/2024-808

Pořadí k 11.06.2024 13:07

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Olomoucký kraj, ÚzP v Přerově Čj.: -1116602/2024 /3107-00540-701412 ze dne 11.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2024 13:07:25. Zápis proveden dne 04.07.2024; uloženo na prac. Přerov

V-3298/2024-808

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého zapsaného ve výhodnějším pořadí než zástavní právo zřízené rozhodnutím správce daně

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Olomoucký kraj, ÚzP v Přerově Čj.-1116602/2024 /3107-00540-701412 ze dne 11.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2024 13:07:25. Zápis proveden dne 04.07.2024; uloženo na prac. Přerov

V-3298/2024-808

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jana Slušná, Kodaňská 1441/46
101 00 Praha 10

Povinnost k

ALBO okna - dveře s.r.o., č.p. 191, 75122 Osek nad
Bečvou, RČ/IČO: 28569831

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 222 EX 1683/24-15 ze dne 07.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2024 14:53:03. Zápis proveden dne 15.08.2024; uloženo na prac. Praha

Z-39071/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

ALBO okna - dveře s.r.o., č.p. 191, 75122 Osek nad
Bečvou, RČ/IČO: 28569831

Parcela: St. 1152/1, Parcela: St. 1155/1, Parcela: St. 1180, Parcela: St. 1181/1, Parcela: St. 1182/1, Parcela: 1653/3, Parcela: 1658/17, Parcela: 1658/20, Parcela: 1658/21, Parcela: 1658/22, Parcela: 1658/26, Parcela: 1658/5, Parcela: 1658/7, Parcela: 3990

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 222 EX-1683/2024 -66 pověřený

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

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.

strana 4

prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2025 05:35:02

Obec: 514705 Lipník nad Bečvou

List vlastnictví: 424

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

Typ vztahu

soudní exekutor: Mgr. Jana Slušná, Kodaňská 1441/46, 10100 Praha ze dne 13.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2024 14:52:42. Zápis proveden dne 16.08.2024; uloženo na prac. Přerov

Z-5523/2024-808

- o Zahájení exekuce

Oleum

Povinnost k

ALBO okna - dveře s.r.o., č.p. 191, 75122 Osek nad
Bečvou, RČ/IČO: 28569831

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc -
Mgr. Svatopluk Šustek 185EX-683/2024 -10 ze dne 02.08.2024. Právní účinky
zápisu k okamžiku 14.08.2024 22:00:21. Zápis proveden dne 16.08.2024; uloženo
na prac. Olomouc

Z-7215/2024-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

ALBO okna - dveře s.r.o., č.p. 191, 75122 Osek nad
Bečvou, RČ/IČO: 28569831

Parcela: St. 1152/1, Parcela: St. 1155/1, Parcela: St. 1180, Parcela: St. 1181/1, Parcela: St. 1182/1, Parcela: 1653/3, Parcela: 1658/17, Parcela: 1658/20, Parcela: 1658/21, Parcela: 1658/22, Parcela: 1658/26, Parcela: 1658/5, Parcela: 1658/7, Parcela: 3990

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 185EX-683/2024 -16 pověřený soudní exekutor: Mgr. Svatopluk Šustek, Pavelčákova 14, 779 00 Olomouc ze dne 14.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2024 22:00:21. Zápis proveden dne 20.08.2024; uloženo na prac. Přerov

Z-5560/2024-808

- o Zahájení exekuce

Povinnost k

ALBO okna - dveře s.r.o., č.p. 191, 75122 Osek nad
Bečvou, RČ/IČO: 28569831

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad v Jihlavě 079
EX-00166/2024 -011 ze dne 01.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku
01.10.2024 17:00:19. Zápis proveden dne 04.10.2024; uloženo na prac. Jihlava

Z-7339/2024-707

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

ALBO okna - dveře s.r.o., č.p. 191, 75122 Osek nad
Bečvou, RČ/IČO: 28569831

Parcela: St. 1152/1, Parcela: St. 1155/1, Parcela: St. 1180, Parcela: St. 1181/1, Parcela: St. 1182/1, Parcela: 1653/3, Parcela: 1658/17, Parcela: 1658/20, Parcela: 1658/21, Parcela: 1658/22, Parcela: 1658/26, Parcela: 1658/5, Parcela: 1658/7, Parcela: 3990

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 079 EX-00166/2024 -015 pověřený soudní exekutor: JUDr. Marie Sárová, Plukovníka Švece 1528/8, 586 01 Jihlava

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

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.

strana 5

prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2025 05:35:02

Obec: 514705 Lipník nad Bečvou

List vlastnictví: 424

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

Typ vztahu

ze dne 01.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2024 17:00:20. Zápis
proveden dne 08.10.2024; uloženo na prac. Přerov

Z-6537/2024-808

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

ALBO okna - dveře s.r.o., č.p. 191, 75122 Osek nad
Bečvou, RČ/IČO: 28569831

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-19318/2024 -10 ze dne 02.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.01.2025 16:35:47. Zápis proveden dne 06.01.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-28/2025-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

ALBO okna - dveře s.r.o., č.p. 191, 75122 Osek nad
Bečvou, RČ/IČO: 28569831

Parcela: St. 1152/1, Parcela: St. 1155/1, Parcela: St. 1180, Parcela: St. 1181/1, Parcela: St. 1182/1, Parcela: 1653/3, Parcela: 1658/17, Parcela: 1658/20, Parcela: 1658/21, Parcela: 1658/22, Parcela: 1658/26, Parcela: 1658/5, Parcela: 1658/7, Parcela: 3990

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137EX-19318/2024 -15 pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverí 125, 616 45 Brno ze dne 06.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2025 16:36:27. Zápis proveden dne 09.01.2025; uloženo na prac. Přerov

Z-78/2025-808

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

Povinnost k

ALBO okna - dveře s.r.o., č.p. 191, 75122 Osek nad
Bečvou, RČ/IČO: 28569831

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

ALBO okna - dveře s.r.o., č.p. 191, 75122 Osek nad
Bečvou, RČ/IČO: 28569831

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Souhlasné prohlášení o nabytí práva koupí závodu ze dne 14.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2017 09:08:42. Zápis proveden dne 25.09.2017.

V-5479/2017-808

Pro: ALBO okna - dveře s.r.o., č.p. 191, 75122 Osek nad Bečvou

RČ/IČO: 28569831

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

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.

strana 6

Okres: CZ0714 Přešov Obec: 514705 Lipník nad Bečvou
Kat.území: 706141 Nové Dvory nad Bečvou List vlastnictví: 424
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

RCĚ/ICŮ: 28569831

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.

Kopie katastrální mapy



Fotodokumentace



Hlavní výrobní objekt



Hlavní výrobní objekt



Hlavní výrobní objekt - boční přístavby



Hlavní výrobní objekt - boční přístavby



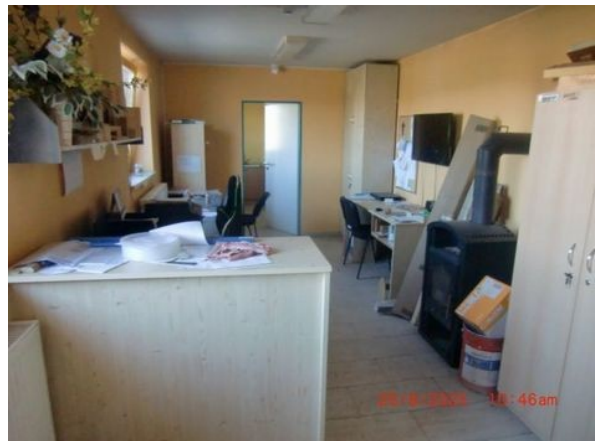
Interiér administrativy



Interiér administrativy



Interiér soc. zázemí



Interiér administrativy



Interiér výroby



Interiér výroby



Interiér výroby



Interiér výroby



Interiér kotelny



Technologie odsávání pilin



Skladová hala (parc.č. St. 1180)



Interiér skladové haly



Rozestavěný sklad kolem kotelny



Rozestavěný sklad kolem kotelny



Požární nádrž



Manipulační plochy areálu



Manipulační plochy areálu



Studna na parc.č. 1658/7



Zemědělská stavba bez čp/če (parc.č. St. 1181/1)



Vjezdová plocha do areálu

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu. Znalečné účtuji dokladem č. 2025111.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 067118/2025.

Ve Velaticích 29.09.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.4.