ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 067117/2025

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemky parc.č. St. 620 jehož součástí je stavba výroby bez čp/če, parc.č. St. 621 jehož součástí je stavba výroby bez čp/če, parc.č. St. 639, víceúčelová stavba č.p. 191 postavená na parc.č. St. 639 a dále pozemky parc.č. 145/1, parc.č. 145/2, parc.č. 145/4, parc.č. 148, parc.č. 150/2, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Osek nad Bečvou, obec Osek 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:	38-2025	

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

Číslo jednací:	KSOL 20 INS 13976/2024

Počet stran: 56 **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. 620 jehož součástí je stavba výroby bez čp/če, parc.č. St. 621 jehož součástí je stavba výroby bez čp/če, parc.č. St. 639, víceúčelová stavba č.p. 191 postavená na parc.č. St. 639 a dále pozemky parc.č. 145/1, parc.č. 145/2, parc.č. 145/4, parc.č. 148, parc.č. 150/2, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Osek nad Bečvou, obec Osek 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. Zadavatelem nebyly znalci sděleny žádné 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://nahlizenidokn.cuzk.cz/)
b) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 342 k.ú. Osek nad Bečvou ze dne 8.8.2025.
c) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Osek nad Bečvou (https://nahlizenidokn.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. 110-2012, který vypracoval Stanislav Sedláček dne 12.12.2012.
   - Kopie půdorysy 1.NP stavby „Stolařství ALBO", vypracoval Ing. Bartoš v 01/2006.
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 společností 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.
   - Smlouva o zřízení pozemkové služebnosti stezky a cesty k pozemku parc.č. 145/1 v k.ú. Osek nad Bečvou ze dne 22.6.2017.
   - 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 Osek nad Bečvou a okolí (https://mapy.cz/).
l) Územní plán obce Osek nad Bečvou (https://www.mesto-lipnik.cz/osek-nad-becvou-uzemni-plan-uplne-zneni-po-zmene-c-2/d-11760)
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 zpracovaní 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 užitku, 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 vyhlašují 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.

<u>Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:</u>

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 určená 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 sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.

Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 tísni. 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 zaplacena 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 nezaplatit 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 prodejů a koupí 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

BD - bytový dům

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 prodejích 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 obliby. 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 vystihujíc 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 snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené 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 Osek nad Bečvou, k.ú. Osek nad Bečvou
Adresa nemovité věci:	Osek nad Bečvou 191, 751 22 Osek nad Bečvou

Vlastnické a evidenční údaje

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

Dokumentace a skutečnost

Úplná a spolehlivá dokumentace nebyla předložena, proto zpracovatel v den technické prohlídky nemovitost zaměřil laserovým měřidlem Leica DISTO A3, provedl technickou fotodokumentaci a popisy.

Místopis

Obec Osek nad Bečvou je začleněna územně pod okres Přerov a náleží pod Olomoucký kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Lipník nad Bečvou. Obec Osek nad Bečvou se rozkládá asi 9 km severovýchodně od Přerova a 5 km jihozápadně od města Lipník nad Bečvou. Na území této středně velké obce trvale žije cca 1370 obyvatel. Katastrem obce protéká řeka Bečva, a podél řeky prochází stejnojmenná cyklostezka. Pro děti školního věku je v obci k dispozici základní škola vyššího stupně a rodiče menších dětí mají k dispozici také školku. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní areál a také rybářský revír Jadran. Dále v obci najdete knihovnu, kostel Povýšení sv. Kříže a dva hřbitovy. Z další občanské vybavenosti je zde matriční a poštovní úřad. V obci lze využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Dopravně je obec obsluhována autobusovou a železniční dopravou. Automobilem je obec dostupná po silnici I. tř. 47. Sjezd na dálnici D1 je vzdálen cca 5 km od obce.

Předmětný areál je situovaný ve východní části obce, při hlavní silnici I. tř. č. 47 procházející obcí, na pravé straně ve směru na Lipník nad Bečvou ve vzdálenosti cca 600 m východně od OÚ. V okolí oceňovaných nemovitostí se nachází bytová zóna rodinných domů v uliční zástavbě.

Příjezd k areálu je umožněn po veřejné zpevněné komunikaci a to jednak ze severní strany, kde je situované i vlastní parkoviště pro zákazníky a jednak z jižní strany, kde je umožněn příjezd i pro nákladní dopravu.

Přístup přes pozemky

Parc.č. 1288/1 vlastník: Česká republika
Parc.č. 1288/29 vlastník: Obec Osek nad Bečvou
Parc.č. 1284/1 vlastník: Obec Osek nad Bečvou
Parc.č. 1417 vlastník: Obec Osek nad Bečvou
Parc.č. 1454/11 vlastník: Česká republika
Parc.č. 1454/13 vlastník: Česká republika

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 areál firmy ALBO okna - dveře s.r.o. tvořený:

<u>Pozemky:</u>

- Parc.č. St.620

Parcelní číslo:	st. 620
Obec:	Osek nad Bečvou [516619]
Katastrální území:	Osek nad Bečvou [713015]
Číslo LV:	342
Výměra [m^2]:	1057
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba výroby bez čp/če, která je postavena na převážné ploše pozemku, pouze v jižní části pozemku je postavena technologie výroby dřevěných pelet používaných při vytápění.

- Parc.č. St.621

Parcelní číslo:	st. 621
Obec:	Osek nad Bečvou [516619]
Katastrální území:	Osek nad Bečvou [713015]
Číslo LV:	342
Výměra [m^2]:	1336
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

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

- Parc.č. St.639

Parcelní číslo:	st. 639
Obec:	Osek nad Bečvou [516619]
Katastrální území:	Osek nad Bečvou [713015]
Číslo LV:	342
Výměra [m^2]:	755
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 191

Na pozemku je postavena víceúčelová stavba bez č.p. 191 - administrativní budova s přístavbou zasedací místnosti, která není zakreslena v katastrální mapě. Nezastavěná část pozemku je využívána jako přístupová a manipulační plocha - uzavřený dvůr.

- Parc.č. 145/1

Parcelní číslo:	145/1
Obec:	Osek nad Bečvou [516619]
Katastrální území:	Osek nad Bečvou [713015]
Číslo LV:	342
Výměra [m^2]:	3135
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada

Pozemek využívaný jako přístupová a manipulační plocha. Na pozemku jsou postavené skladovací přístřešky nezakreslené v katastrální mapě a standardní venkovní úpravy. Pozemek je zatížen věcným břemenem cesty a stezky, která zajišťuje příjezd k pozemku parc.č. St.62/1 z jižní strany, přes oceňovaný areál.

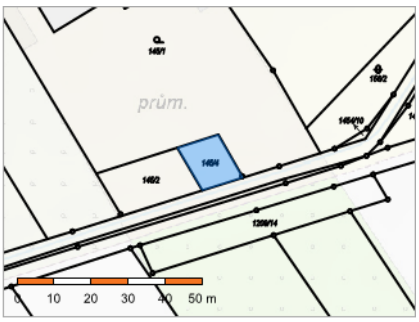
- Parc.č. 145/2

Parcelní číslo:	145/2
Obec:	Osek nad Bečvou [516619]
Katastrální území:	Osek nad Bečvou [713015]
Číslo LV:	342
Výměra [m^2]:	296
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

Pozemek využívaný jako přístupová a manipulační plocha. Na pozemku je postavena drobná stavba dřevěného altánku a standardní venkovní úpravy.

- Parc.č. 145/4

Parcelní číslo:	145/4
Obec:	Osek nad Bečvou [516619]
Katastrální území:	Osek nad Bečvou [713015]
Číslo LV:	342
Výměra [m^2]:	151
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Pozemek využívaný jako travnatá manipulační plocha.

- Parc.č. 148

Parcelní číslo:	148
Obec:	Osek nad Bečvou [516619]
Katastrální území:	Osek nad Bečvou [713015]
Číslo LV:	342
Výměra [m^2]:	38
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada

Pozemek využívaný jako přístupová a manipulační plocha dvora. Na pozemku jsou postavené standardní venkovní úpravy.

- Parc.č. 150/2

Parcelní číslo:	150/2
Obec:	Osek nad Bečvou [516619]
Katastrální území:	Osek nad Bečvou [713015]
Číslo LV:	342
Výměra [m^2]:	372
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

Pozemek využívaný jako přístupová a parkovací plocha se zpevněným povrchem ze zámkové dlažby.

Stavby:

- Administrativní budova

(evidována v KN jako víceúčelová stavba č.p. 191 na parc.č. St.639)

Jedná se o zděnou, krajní řadovou stavbu, která je nepodsklepená, má jedno nadzemní podlaží a v části i účelově využívané podkroví pod sedlovou střechou. Půdorysný tvar stavby je přibližně do písmene T, přičemž zadní křídlo (zasedací místnost) napojené na výrobní haly není zakresleno v katastrální mapě. Budova je využívána pro administrativu, jako prezentační místnost a prodejna firmy, se sociálním zázemím. Stavba napojena na veškeré IS.

Dispoziční řešení:

Podlaží	Popis	Plocha (m^2)
1.NP	Prodejna	148,40
	chodba	20,90
	kuchyňka	7,50
	WC	9,40
	spisovna	9,70
	chodba	10,40
	kancelář	16,10
	kancelář	24,20
	kancelář	32,40
	zasedací místnost	86,10
Podkroví	kancelář	29,10
	kancelář	30,60
	kancelář	14,60
	kancelář	15,50
	chodba	18,70
	WC	5,10
	Celkem	**478,70**

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy s izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce zděné z pálených cihel a bloků Porotherm. Stropní konstrukce jsou s rovným podhledem. Schody do podkroví jsou dřevěné. Střecha nad přední části je plochá s asfaltovou krytinou, nad středovou části je střecha sedlová, krov dřevěný, krytina

tašková a nad zadní přístavbou je střecha pultová s mírným spádem, krytina plechová. Klempířské konstrukce jsou z titanzinkového plechu. Podlahy jsou z keramické dlažby. Omítky vnitřní jsou vápenné štukové, venkovní fasáda je silikátová, sokl obložen cihelnými pásky. Okna jsou dřevěná z Euro profilů a izolačním sklem. Dveře jsou plné nebo prosklené do obložkových zárubní. Jsou provedené rozvody světelné a motorové el.energie, rozvody teplé a studené vody v plastu. Kanalizace je svedena do řadu. Vytápění je ústřední teplovodní (radiátory, podlahové), zdrojem je plynový kotel v kombinaci s ohřevem TUV. Hygienické zařízení tvoří umyvadla, sprchový kout, splachovací WC. Kuchyňka je vybavena linkou s dřezem (není součástí obvyklé ceny). Ostatní vybavení tvoří EZS, klimatizace v kancelářích, hydranty, rozvody PC, zimní zahrada.

Stáří a technický stav:

Původní objekt byl v roce 2006 kompletně přestavěný a zrekonstruovaný do současné podoby. Následně byla kolem roku 2010 přistavěna zádní přízemní část s pultovou střechou, která propojuje administrativní budovu s výrobní halovou částí. Celkový stavebně technický stav stavby je velmi dobrý, opotřebení je stanoveno odborným odhadem na 25%.

- Výrobní a skladovací hala I.

(evidována v KN jako výroba bez čp/če, součást parc.č. St.620)

Jedná se o nepodsklepenou, přízemní halu, která je zastřešena sedlovou střechou s mírným spádem. Půdorysný tvar stavby je přibližně obdélníkový. Hala je využívána pro výrobu a skladování s kancelářským a soc. zázemím. Provozně je tato hala propojena s administrativní budovou a s druhou výrobně skladovací halou.

Dispoziční řešení:

Podlaží	Popis	Plocha (m^2)
1.NP	chodba	30,80
	kancelář	28,20
	kancelář	20,30
	WC muži	3,80
	sklad	2,70
	WC ženy	3,80
	kuchyňka	7,70
	dílna	235,50
	dílna	124,20
	dílna	170,40
	sklad řeziva	204,40
	sklad	83,60
	Celkem	**915,40**

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy s izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce zděné. Stropní konstrukce jsou s rovným podhledem v části haly prosvětlené světlíky. Střecha je sedlová s mírným spádem, krytina plechová. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Podlahy jsou z keramické dlažby a litého betonu s nátěrem. Omítky vnitřní jsou vápenné štukové, venkovní fasáda je silikátová. Okna jsou dřevěná z Euro profilů a izolačním sklem. Dveře jsou plné do ocelových zárubní, vrata dřevěná dvoukřídlá s prosklením. Jsou provedené rozvody světelné a motorové el.energie, rozvody teplé a studené vody v plastu v soc. místnostech, kanalizace je svedena do řadu. Vytápění je ústřední teplovodní (radiátory), zdrojem je kotel na dřevoplyn a plynový kotel v kombinaci s ohřevem TUV.

Hygienické zařízení tvoří umyvadla, splachovací WC. Kuchyňka je vybavena linkou s dřezem (není součástí obvyklé ceny). Ostatní vybavení tvoří EZS, hydranty, rozvody PC sítě v kancelářích, v části mříže na oknech, rozvody stlačeného vzduchu, rozvody odsávání pilin.

Stáří a technický stav:

Objekt byl dle sdělení postavený kolem roku 1997 a částečně zmodernizován kolem roku 2010. Celkový stavebně technický stav stavby je dobrý, opotřebení je stanoveno odborným odhadem na 40%.

- Výrobní a skladovací hala II.

(evidována v KN jako výroba bez čp/če, součást parc.č. St.621)

Jedná se o nepodsklepenou, převážně přízemní halu, která je zastřešena sedlovou střechou s mírným spádem. V menší (severní) části má objekt i účelově využívané podkroví pod sedlovou střechou. Celkový půdorysný tvar stavby je přibližně obdélníkový. Stavba je v přízemní části využívána pro výrobu a skladování a v části podkroví jako hygienické zázemí pro zaměstnance. Provozně je tato hala propojena s první výrobně skladovací halou.

**Pozn.: severní část objektu je z venkovní strany přístupná z přilehlých pozemků (manipulačních ploch) jiného vlastníka parc.č. St. 62/1, parc.č. St. 62/2, bez právního zajištění přístupu např. věcným břemenem evidovaným v katastru nemovitostí. V současné době jsou tyto pozemky ve vlastnictví spřízněných osob se společností ALBO okna - dveře s.r.o..*

Dispoziční řešení:

Podlaží	Popis	Plocha (m^2)
1.NP	zádveří	6,70
	kancelář	16,70
	dílna	99,80
	dílna	82,50
	dílna	356,20
	dílna	330,00
	dílna	139,00
	dílna	130,20
	dílna	59,70
	sklad	7,00
	kotelna	24,40
Podkroví	chodba	8,00
	úklid	2,50
	WC	8,10
	šatna M s umývárnou	54,90
	šatna Ž s umývárnou	80,40
	Celkem	**1406,10**

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy s izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce v severní části zděné, v jižní novější části ocelové nosníky se stěnovými sendvičovými panely Kingspan. Stropní konstrukce jsou s rovným podhledem. Schody do podkroví jsou ocelové. Střecha je pultová s mírným spádem, krytina plechová, nad části je sedlová s dřevěným krovem a krytinou z vlnitých azbestocementových šablon. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Podlahy jsou z litého betonu s nátěrem. Omítky

vnitřní jsou vápenné štukové, venkovní fasáda je silikátová, v mladší přístavbě jsou sendvičové panely opatřeny lakováním. Okna jsou dřevěná z Euro profilů a izolačním sklem. Dveře jsou plné do ocelových zárubní, vrata dřevěná dvoukřídlá s prosklením nebo sekční na el. pohon. Jsou provedené rozvody světelné a motorové el.energie, rozvody teplé a studené vody v plastu v soc. místnostech, kanalizace je svedena do řadu. Vytápění je ústřední teplovodní (radiátory), zdrojem jsou kotle na dřevěný odpad (peletky). Ohřev TUV zajištěn el. bojlerem a plynovým ohřívačem se zásobníkem. Hygienické zařízení tvoří umyvadla, splachovací WC, sprchové kouty. Kuchyňka je vybavena linkou s dřezem (není součástí obvyklé ceny). Ostatní vybavení tvoří EZS, hydranty, rozvody stlačeného vzduchu, rozvody odsávání pilin.

Stáří a technický stav:

Původní severní část s podkrovím byla dle sdělení postavena už kolem roku 1900, následně byl kolem roku 1996 objekt rozšířen o výrobní a skladovací prostory ve středové části a kolem roku 2006 byla provedena přístavba do současné podoby v jižní části. Celkový stavebně technický stav stavby je dobrý, opotřebení je stanoveno odborným odhadem na 40%.

Součástí a příslušenství:

Jedná se o skladovací přístřešky s pultovou střechou (přístřešek o ZP=116 m^2, přistavěný k jihovýchodní straně haly I. na parc.č. 145/1 a dva přístřešky o ZP=180 m^2 a ZP=100 m^2, které jsou postavené podél západní hranice areálu na parc.č. 145/1, západně od haly II.). **pozn.: přístřešky nejsou zakreslené v katastrální mapě.* Dále se jedná o přístavbu s technologií pro výrobu dřevopeletek, která je přistavěna k jihovýchodní straně haly I. a o venkovní úpravy standardního rozsahu (dřevěný altán na parc.č. 145/2, zpevněné a manipulační plochy ze zámkové dlažby, oplocení areálu, vjezdová brána, přípojky IS- voda, kanalizace, plyn, el.NN z trafostanice v areálu).

Příslušenství má vzhledem ke svému rozsahu jen doplňkovou funkci k oceňovaným objektům. Stavebně technický stav příslušenství je dobrý, převážně z roku 2006. Pro účely ocenění není cena jednotlivých příslušenství samostatně vyjadřována, je pouze zohledněna v navržené výsledné hodnotě.

Územní plán:

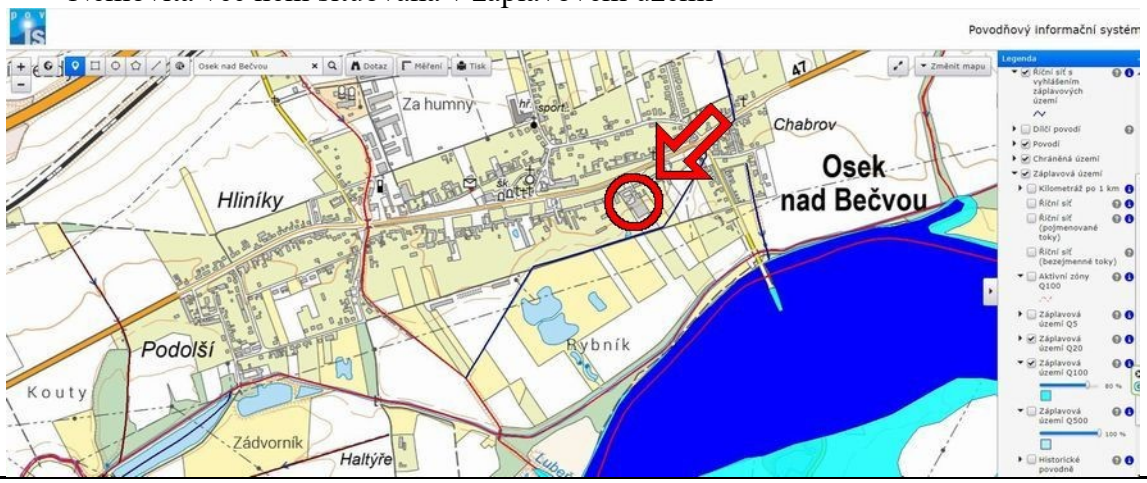
Dle platného územního plánu obce Osek nad Bečvou je předmětný areál situovaný ve stabilizované ploše stavební VP - průmyslová výroba a sklady.

Využití areálu je v souladu s územním plánem.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou
NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář:
**Zákres víceúčelové stavby na parc.č. St. 639 v katastrální mapě neodpovídá skutečnému stavu (viz. text výše)*

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou
NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území



Věcná břemena a obdobná zatížení:
ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
ANO Ostatní finanční a právní omezení
Komentář:
**Na LV č. 342 k.ú. Osek nad Bečvou jsou uvedena následující omezení vlastnického práva, poznámky a další obdobné údaje:*

- *Věcné břemeno cesty a stezky; oprávnění pro parc.č. St. 62/1; povinnost k parc.č. 145/1*
- *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*

Výše uvedené věcné břemeno nemá zásadní vliv na hodnotu oceňovaných nemovitých věcí. 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.
Zbývající 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 Jiná rizika
Komentář:
**Zpracovateli byla doložena nájemní smlouva uzavřená dne 1.2.2025 mezi společností 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.*
**Severní část objektu Výrobní a skladová hala II. je z venkovní strany přístupná z přilehlých pozemků (manipulačních ploch) jiného vlastníka parc.č. St. 62/1, parc.č. St. 62/2, bez právního zajištění přístupu např. věcným břemenem evidovaným v katastru nemovitostí. V současné době jsou tyto pozemky ve vlastnictví spřízněných osob se společností ALBO okna - dveře s.r.o..*
**Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen.*

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb
1.1. Administrativní budova č.p. 191
1.2. Výrobní a skladová hala I.
1.3. Výrobní a skladová hala II.
1.4. Přístřešky
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, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snížená 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. Administrativní budova č.p. 191

(evidována v KN jako víceúčelová stavba č.p. 191 na parc.č. St.639)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	365,10 m^2
Podkroví	113,60 m^2
	478,70 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	433,00 m^2	3,30 m	1 428,90
Podkroví	160,00 m^2	2,65 m	424,00
Součet	**593,00 m^2**		**1 852,90**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 852,90 /593,00	= 3,12 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	593,00 / 2	= 296,50 m^2

Obestavěný prostor

Název	**Obestavěný prostor**	
Celkem	=	1 750,00 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	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,60
Koeficient vybavení K_4:					**0,9860**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9423

Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9731
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9860
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1100
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**6 670,13**
Plná cena: 1 750,00 m^3 * 6 670,13 Kč/m^3	=	**11 672 727,50 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 19 roků

Opotřebení: 25,000 %	-	2 918 181,88 Kč
Administrativní budova č.p. 191 - věcná hodnota	=	**8 754 545,63 Kč**

1.2. Výrobní a skladová hala I.

(evidována v KN jako výroba bez čp/če, součást parc.č. St.620)

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	915,40 m^2
	915,40 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	**Zastavěná plocha**	**Konstr. výška**	**Součin**
1.NP	980,00 m^2	3,50 m	3 430,00
Součet	**980,00 m^2**		**3 430,00**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	3 430,00 /980,00	= 3,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	980,00 / 1	= 980,00 m^2

Obestavěný prostor

Název	**Obestavěný prostor**	
Celkem	=	3 400,00 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	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	C	0,80	100	0,00	0,00
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					99,20
Koeficient vybavení K_4:					**0,9920**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m^3]:	=	1 620,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9267
Koeficient K_3 = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,1000
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9920
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1160
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**4 938,64**
Plná cena: 3 400,00 m^3 * 4 938,64 Kč/m^3	=	**16 791 376,- Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 2 025 roků

Opotřebení: 40,000 %	-	6 716 550,40 Kč
Výrobní a skladová hala I. - věcná hodnota	=	**10 074 825,60 Kč**

1.3. Výrobní a skladová hala II.

(evidována v KN jako výroba bez čp/če, součást parc.č. St.621)

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	1 252,20 m^2
Podkroví	153,90 m^2
	1 406,10 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	1 336,00 m^2	3,50 m	4 676,00
Podkroví	230,00 m^2	2,45 m	563,50
Součet	**1 566,00 m^2**		**5 239,50**

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 5 239,50 /1 566,00 = 3,35 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 1 566,00 / 2 = 783,00 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
Celkem	=	6 200,00 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	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/m^3]:	=	1 620,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9284
Koeficient K_3 = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,1358
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1160
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**5 149,92**
Plná cena: 6 200,00 m^3 * 5 149,92 Kč/m^3	=	**31 929 504,- Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 40,000 %	-	12 771 801,60 Kč
Výrobní a skladová hala II. - věcná hodnota	=	**19 157 702,40 Kč**

1.4. Přístřešky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		**Zastavěná plocha** [m^2]	**výška**
1.NP	116+180+100 =	396,00	3,50 m
			396,00 m^2

Obestavěný prostor

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

Název	**Obestavěný prostor** [m^3]
Celkem	1 390,00

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	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K_4:					**1,0000**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m^3]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760
Základní cena upravená [Kč/m^3]		=	**2 076,30**
Plná cena:	1 390,00 m^3 * 2 076,30 Kč/m^3	=	**2 886 057,- Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 50,000 %	-	1 443 028,50 Kč
Přístřešky - věcná hodnota	=	**1 443 028,50 Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Venkovní úpravy

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	39 430 100,00
Procento příslušenství	%	7,00
Věcná hodnota příslušenství	**Kč**	**2 760 107,00**

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 kancelářemi 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:	2 800,00 m^2
Výměra pozemku:	7 140,00 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 prodejích podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za celek nebo za m^2 užitné plochy, m^2 zastavěné plochy. m^2 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 nereflektuje 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: Horní 36/39, Štěpánov u Olomouce

Popis: Představujeme jedinečnou příležitost investice do rozvinutého a perspektivního území na Moravě. Tento rozlehlý areál, nacházející se na klidném a strategickém místě v obci Štěpánov u Olomouce, nabízí široké možnosti využití a rozvoje, a to díky své komplexní infrastruktuře a rozrůstajícímu se rozlohám. Hlavní vlastnosti nemovitosti:
Celková plocha pozemku včetně zastavěné plochy: 3 910 m2
Zastavěná plocha: 1 258 m2
Užitná plocha budov: 1 057 m2
Infrastruktura:
Elektřina – dostupná a plně funkční
Plyn – dostupný a přivedený na pozemek
Vodovodní řád obce, s alternativním zdrojem vody – vlastní studna pro záložní či rozšířenou spotřebu
Tlaková kanalizace – napojení zajištěno
Dostupnost a logistika:
Na nádvoří je dostatečný prostor pro parkování a manipulaci s nákladními vozy. Velká brána s bezproblémovým přístupem pro nákladní dopravu. Pouhých 7 minut jízdy autem od Olomouce. Ve Štěpánově najdete kompletní občanskou vybavenost – školy, obchody, služby a další infrastruktura
Budovy na pozemku:
Administrativní budova, která sloužila jako kancelář a ubytování zaměstnanců Dílna a skladovací prostory, vhodné pro výrobu, skladování nebo servisní činnost. Typ využití a potenciál rozvoje:
Rezidenční výstavba – možnost výšky do 16 metrů. Komerční či výrobní účely – smíšené využití, v současnosti vedené jako smíšená výroba a obytná zóna. Další možnosti podle územního plánu a kreativity investora.
Lokalita a dostupnost:
Areál je situován v klidné lokalitě s výbornou dostupností do větších měst a infrastrukturních tahů, což z něj činí ideální investici pro developery, výrobní společnosti či podnikatele hledající strategický pozemek s velkým potenciálem růstu.
Virtuální prohlídka:
Pro vaše pohodlí jsme připravili kompletní virtuální prohlídku celého areálu, kterou lze sledovat online. Tato technologie umožňuje detailní nahlédnutí do dispozice a potenciálu prostoru z pohodlí vašeho domova či kanceláře.
Tento pozemek nabízí nejen výrazný rozvojový potenciál, ale i praktické zázemí pro výrobu, skladování či jiné podnikatelské aktivity. Ideální volba pro investory hledající perspektivní nemovitost na Moravě s jasně danou infrastrukturou, rozlehlou plochou a širokými možnostmi využití.

Pozemek: 3 910,00 m^2
Užitná plocha: 1 057,00 m^2
Zastavěná plocha: 1 258,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - menší UP	0,75
K3 Poloha - větší obec	0,95
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemkové zázemí	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobný účel využití	1,00

Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/vyrobni-prostor/stepanov-stepanov-horni/3321184844

Cena [Kč] k 09/2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
16 490 000	1 057,00	15 601	0,71	**11 077**

Název: **2.**

Lokalita: Lipník nad Bečvou VII-Trnávka 11

Popis: Předmětem prodeje je výrobní areál č.p. 11, který je součástí pozemku p.č. St. 10/3, dále pozemky p.č. 10/1 a p.č. 12/1 a rodinný dům č.p. 44, který je součástí pozemku p.č. St. 10/1. Areál je rozdělen na 3 části. První budova na pozemku p.č. 10/1 slouží jako rodinný dům. Budova ve tvaru „U" na pozemku p.č. St. 10/3 sloužila jako budova pro textilní výrobu. Na pozemku p.č. 10/3 se nachází budova č.p. 11, která slouží jako budova pro lehkou výrobu. Celý objekt je napojen na obecní vodovod a elektrické připojení nízkého napětí. Dále se na pozemku nachází vlastní studna. Kanalizace je svedena do jímky a do budoucna bude napojena na obecní kanalizaci.
Celková užitná plocha je 1882,02 m2.
Celková rozloha areálu je 2828 m2.
Budova č.p. 11 na pozemku p.č St. 10/3 (budova pro textilní výrobu)
Jedná se o samostatně stojící nepodsklepený zděný objekt se dvěma nadzemními podlažími valbovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt byl kolaudován v roce 1950, v roce 2014 prošel kompletní rekonstrukcí. Vytápění objektu řešeno tepelným čerpadlem. Objekt slouží jako zámečnická dílna. Užitná plocha je 793,00 m2.
Budova na pozemku p.č. St. 10/3 (provozní budova - servis/dílna)
Jedná se o samostatně stojící budovu se dvěma nadzemními podlažími a využitým podkrovím se sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Půdorysný tvar „U". Objekt je z roku 2014. vytápění řešeno tepelným čerpadlem + na TP. Plocha areálu je 699,62 m2.
Rodinný dům č.p. 44 na pozemku p.č. St. 10/1
Jedná se o řadový částečně podsklepený zděný objekt se dvěma nadzemními podlažími se sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Dům byl kolaudován v roce 1920. V roce 2013 proběhla částečná rekonstrukce - podřezání domu, nové dlažby, omítky, koupelna, zřízení podkroví. Vytápění řešeno tepelným čerpadlem v kombinace s vytápění na TP + průtokové ohřívače. Užitná plocha domu je 389,26 m2.
Prohlídka je možná po předchozí domluvě.

Pozemek: 2 828,00 m^2

Užitná plocha: 1 882,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - menší UP	0,85
K3 Poloha - místní část většího města, ale celkově horší poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemkové zázemí	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobný účel využití	1,00

Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/vyrobni-prostor/lipnik-nad-becvou-lipnik-nad-becvou-/2794889804

Cena [Kč] k 09/2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
11 550 000	1 882,00	6 137	0,97	**5 953**

Název: **3.**

Lokalita: Grymovská, Prosenice

Popis: Jedná se o soubor pozemků a staveb tvořící ucelený areál stolárny s administrativní budovou a dvěma výrobními halami. Součástí prodeje tohoto areálu je i pozemek o velikosti 4 317 m2, který se nachází cca 250 m od tohoto areálu. Předmětem prodeje je 100% podíl ve společnosti (právní forma: s.r.o.) s kompletním vybavením dílny(stroje, technologie, nářadí) vhodné pro investory, řemeslníky i firmy rozšiřující své portfolio, dále je to příležitost k rozšíření stávajícího podnikání v oblasti dřevovýroby. Okolí výrobních hal je zpevněno železobetonem a položena zámková dlažba, na první hale nová střešní krytina, zateplené stropy, vytápění plynovým kotlem s měděnými rozvody do radiátorů, další zdroj vytápění je kotel na dřevo. Administrativní dvoupodlažní budova s kancelářemi a jednacími místnostmi je udržovaná, k dispozici je sociální zařízení a je zde možnost vybudování minimálně

jednoho bytu. Tato investiční příležitost nabízí obrovský potenciál pro rozvoj a růst vašeho podnikání. S rozsáhlou zastavěnou plochou je tato nemovitost ideální pro investory hledající stabilní návratnost a dlouhodobé zhodnocení kapitálu. Komerční povolení umožňuje širokou škálu využití, ať už jde o skladovací prostory, výrobní haly či logistické centrum s možností rekonstrukce stávajících kancelářských prostor. Díky výhodné poloze a skvělé dostupnosti k dopravním tepnám je tato nemovitost strategickým aktivem pro váš podnikatelský úspěch. Areál je oplocený a je napojený na veškeré inženýrské sítě (vodovodní přípojka ze studny na pozemku, kanalizace rozvod elektrické energie 230 i 400V).

Pozemek: 25 542,00 m^2
Užitná plocha: 1 445,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - menší UP	0,80
K3 Poloha - obdobná nedaleká obec	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - výrazně větší volné pozemkové zázemí	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - prodej včetně strojního vybavení	0,75

Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/vyrobni-prostor/prosenice-prosenice-grymovska/1493324364

Cena [Kč] k 09/2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
26 500 000	1 445,00	18 339	0,43	**7 886**

Minimální jednotková porovnávací cena	5 953 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 305 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	11 077 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 5.950,-Kč/m^2 až 11.080,-Kč/m^2.

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	**8 305 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	2 800,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**23 254 000 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 užitkovosti.

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

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

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 odčerpatelného 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 nabízí 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 odčerpatelného 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 areál v pronajímatelném stavu bez nutnosti zásadních investic.

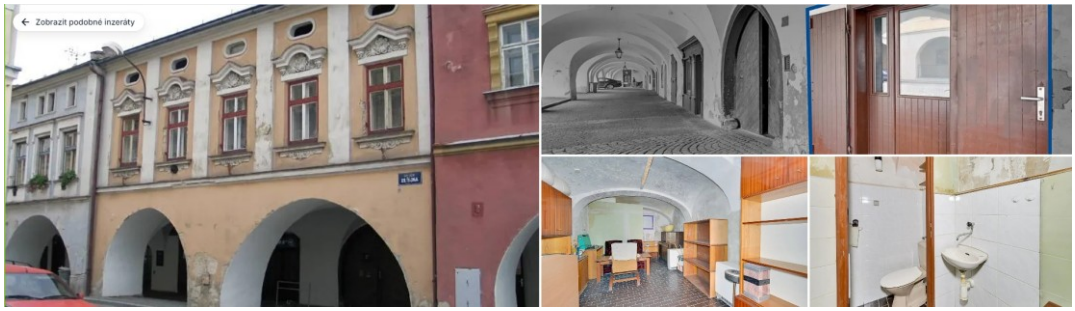
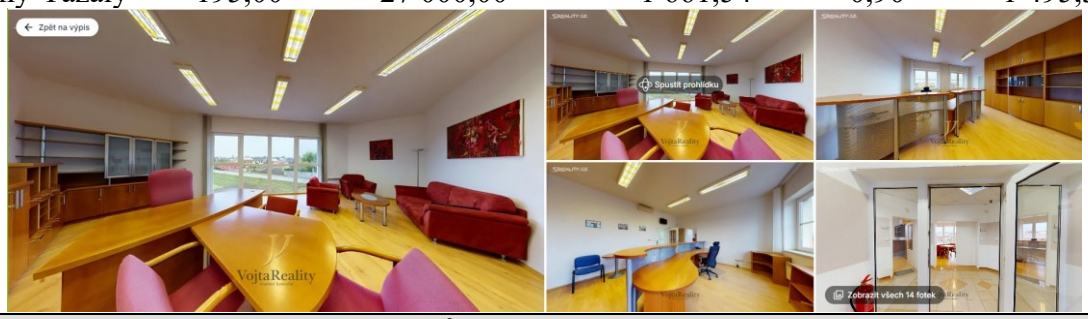
Pro další výpočet je proto počítáno se simulovaným nájmem ve všech pronajímatelných prostorách areálu.

Analýza tržního nájemného z kancelářských prostor

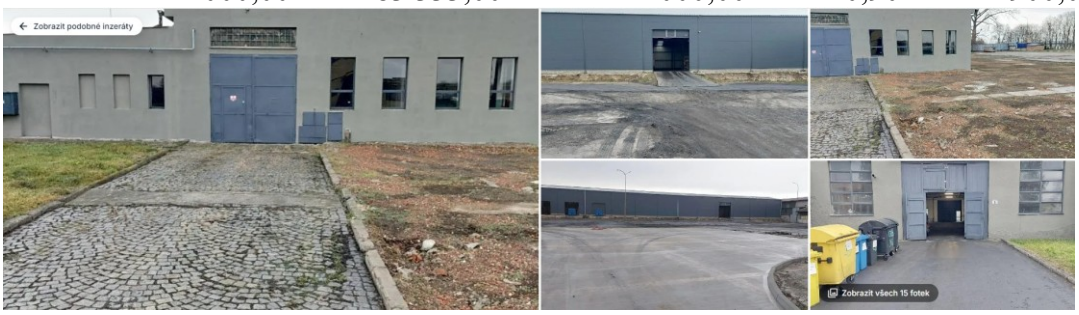
Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady:

- realitní inzerce na serveru www.sreality.cz

Výnosy z kancelářských prostor

Název	Výměra [m^2]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m^2/rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m^2/rok]
28. října, Lipník nad Bečvou	30,00	4 900,00	1 960,00	0,90	1 764,00
					
Pavelkova, Bystrovany	27,00	3 900,00	1 733,33	0,90	1 560,00
Hranice - Hranice I-Město	230,00	40 000,00	2 086,96	0,90	1 878,26
Kožušany-Tážaly	195,00	27 000,00	1 661,54	0,90	1 495,39
					
Obvyklé tržní nájemné - minimální [Kč/m^2/rok]					1 495,00
Obvyklé tržní nájemné – průměrné [Kč/m^2/rok]					1 674,00
Obvyklé tržní nájemné - maximální [Kč/m^2/rok]					1 878,00

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	0,90	900,00
					
Horka nad Moravou	3 665,00	271 000,00	887,31	0,90	798,58
Potštátská, Hranice	8 500,00	600 000,00	847,06	0,90	762,35
Fryšták	650,00	45 000,00	830,77	0,90	747,69
Obvyklé tržní nájemné - minimální [Kč/m^2/rok]					762,00
Obvyklé tržní nájemné – průměrné [Kč/m^2/rok]					802,00
Obvyklé tržní nájemné - maximální [Kč/m^2/rok]					900,00

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. 1.700,-Kč/m^2/rok za administrativní prostory, 800,-Kč/m^2/rok za výrobní prostory a 200,-Kč/m^2/rok za přístřešky. V cenách je zahrnuto i užívání venkovních ploch (parkoviště, manipulační 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.	Kancelářské prostory se zázemím	Admin. budova	479	1 600	63 827	765 920	7,50
2.	Výrobní prostory	Výrobní haly	2 322	800	154 767	1 857 200	9,00
3.	Skladovací prostory	Přístřešky-sklady	396	200	6 600	79 200	9,00
Celkový výnos za rok:						**2 702 320**	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m^2	3 196
Reprodukční cena	RC	Kč	63 279 665
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m^2	Nj	Kč/(m^2*rok)	845
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	2 702 320
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	2 432 088
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	190 000
Pojištění (odborný odhad)	0,05 % * RC	Kč/rok	31 640
Opravy a údržba (odborný odhad)	0,75 % * RC	Kč/rok	474 597

Správa nemovitosti (odborný odhad)		Kč/rok	24 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	720 237
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	1 711 851
Míra kapitalizace		%	8,57
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	**Cv**	**Kč**	**19 974 924**

5. Hodnota pozemků

5.1. Pozemky
Porovnávací metoda

Níže uvedené pozemky jsou uceleného tvaru mírně svažité s jižní orientací, situované mezi hlavní silnici a zadní vedlejší obslužnou komunikací, mimo záplavové území a s napojením na veškeré IS.

Pro obec Osek nad Bečvou není vydána cenová mapa stavebních pozemků. Srovnatelné pozemky určené pro komerční výstavbu nejsou v dané lokalitě standardně obchodovány. V době zpracování ocenění se v realitní inzerci (https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/pole/osek-nad-becvou-osek-nad-becvou-/3696230988) inzeruje k prodeji pozemek v druhu ovocný sad o celkové výměře 4008 m^2 za 2.700.000,- Kč (674 Kč/m^2). Pozemek je částečně zasíťovaný a v územním plánu obce z roku 2012 je určen pro průmyslovou výrobu, sklady nebo výrobní služby.

V místě jsou převážně obchodovány rezidenční pozemky pro výstavbu RD, které se však vyskytují pouze v menší míře. Jednotkové ceny pozemků určených pro výstavbu RD se v lokalitě pohybují v průměru cca 2.000,- Kč/m^2.

Cena pozemků oceňovaného současně zastavěného areálu v ploše určené pro výrobu v obci, je tak určena s ohledem na výše uvedené skutečnosti s odpovídajícím diskontem, jejich nedostatečnosti a velmi dobré poloze v zastavěné části s velmi dobrým dopravním napojením a napojením na veškeré IS. Po zvážení všech relevantních cenotvorných faktorů a dle znalosti skutečně realizovaných prodejů jsem názoru, že směrná cena předmětných pozemků by se měla pohybovat okolo 1000,- Kč/m^2.

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m^2]**	**Jednotková cena [Kč/m^2]**	**Celková cena pozemku [Kč]**
zastavěná plocha a nádvoří	st. 620	1 057	1 000,00	1 057 000
zastavěná plocha a nádvoří	st. 621	1 336	1 000,00	1 336 000
zastavěná plocha a nádvoří	st. 639	755	1 000,00	755 000
zahrada	145/1	3 135	1 000,00	3 135 000
ostatní plocha	145/2	296	1 000,00	296 000
ostatní plocha	145/4	151	1 000,00	151 000
zahrada	148	38	1 000,00	38 000
ostatní plocha	150/2	372	1 000,00	372 000
Celková výměra pozemků		**7 140**	**Hodnota pozemků celkem**	**7 140 000**

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Administrativní budova č.p. 191	8 754 545,60 Kč
1.2. Výrobní a skladová hala I.	10 074 825,60 Kč
1.3. Výrobní a skladová hala II.	19 157 702,40 Kč
1.4. Přístřešky	1 443 028,50 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	**39 430 102,10 Kč**
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Venkovní úpravy	2 760 107,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Areál jako celek	23 254 000,- Kč
4. Výnosová hodnota	
4.1. Areál jako celek	19 974 924,- Kč
5. Hodnota pozemků	
5.1. Pozemky	7 140 000,- Kč

Porovnávací hodnota	**23 254 000 Kč**
Výnosová hodnota	**19 974 920 Kč**
Věcná hodnota	**49 330 210 Kč**
z toho hodnota pozemku	7 140 000 Kč

Tržní hodnota	**23 000 000 Kč**

slovy: Dvacet tři 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, využití areálu v souladu s územním plánem, dobrý stavebně technický stav, dostatečné pozemkové zázemí s možností parkování a skladování, napojení na veškeré IS, příjezd možný i nákladní automobilovou dopravou.

Slabé stránky majetku:

- vyšší energetická náročnost hal, poloha v menší obci s nižší občanskou vybaveností, 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 49,33 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 19,97 mil. Kč.**

Porovnávacího hodnotu z přímého porovnání prodejů **činí 23,25 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 případu 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. 620 jehož součástí je stavba výroby bez čp/če, parc.č. St. 621 jehož součástí je stavba výroby bez čp/če, parc.č. St. 639, víceúčelová stavba č.p. 191 postavená na parc.č. St. 639 a dále pozemky parc.č. 145/1, parc.č. 145/2, parc.č. 145/4, parc.č. 148, parc.č. 150/2, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Osek nad Bečvou, obec Osek 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 určuji tržní hodnotu předmětných nemovitých věcí - pozemků parc.č. St. 620 jehož součástí je stavba výroby bez čp/če, parc.č. St. 621 jehož součástí je stavba výroby bez čp/če, parc.č. St. 639, víceúčelové stavby č.p. 191 postavené na parc.č. St. 639 a dále pozemků parc.č. 145/1, parc.č. 145/2, parc.č. 145/4, parc.č. 148, parc.č. 150/2, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Osek nad Bečvou, obec Osek nad Bečvou, okres Přerov, ke dni ocenění 25.8.2025, po zaokrouhlení na:

23 000 000 Kč

slovy: Dvacet tři 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. 342	7
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	8

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 342

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

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

Okres: **CZ0714 Přerov** Obec: **516619 Osek nad Bečvou**

Kat.území: **713015 Osek nad Bečvou** List vlastnictví: **342**

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. 620	**1057**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, výroba**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 620**				
St. 621	**1336**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, výroba**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 621**				
St. 639	**755**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Na pozemku stojí stavba: **Osek nad Bečvou, č.p. 191, víceúčel**				
145/1	**3135**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
145/2	**296**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
145/4	**151**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
148	**38**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
150/2	**372**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	

Stavby

Typ stavby			
Část obce, č. budovy	*Způsob využití*	*Na parcele*	*Způsob ochrany*
Osek nad Bečvou, č.p. 191	**víceúčel**	**St. 639**	

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**

pro pohledávky ve výši 12.286.161,- Kč a pro budoucí možné pohledávky do výše 12.200.000,-Kč se vznikem do 31.12.2018

Oprávnění pro

UniCredit Leasing CZ, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 15886492

Povinnost k

Parcela: 150/2

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.04.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.04.2013.**

V-1361/2013-808

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

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

Typ vztahu

o **Zástavní právo smluvní**
pro pohledávky ve výši 12.286.161,- Kč a pro budoucí možné pohledávky do výše 12.200.000,-Kč se vznikem do 31.12.2018
Oprávnění pro
UniCredit Leasing CZ, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 15886492
Povinnost k
Stavba: Osek nad Bečvou, č.p. 191
Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.04.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.04.2013.**
V-1362/2013-808
Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o **Zástavní právo smluvní**
pro pohledávky ve výši 12.286.161,- Kč a pro budoucí možné pohledávky do výše 12.200.000,-Kč se vznikem do 31.12.2018
Oprávnění pro
UniCredit Leasing CZ, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 15886492
Povinnost k
Parcela: St. 639
Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.05.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.05.2013.**
V-1813/2013-808
Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o **Věcné břemeno cesty**
a stezky
Oprávnění pro
Parcela: St. 62/1
Povinnost k
Parcela: 145/1
Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 22.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2017 10:37:07. Zápis proveden dne 08.09.2017.**
V-5051/2017-808
Pořadí k **09.08.2017 10:37**

o **Zástavní právo smluvní**
k zajištění pohledávky ze smluv o zápůjčce v celkové výši 35.000.000,-Kč
Oprávnění pro
DECRO BZENEC, spol. s r.o., U Bzinku 1427, 69681 Bzenec, RČ/IČO: 63476142
Povinnost k
Parcela: St. 620, Parcela: St. 621, Parcela: St. 639, Parcela: 145/1, Parcela: 145/2, Parcela: 145/4, Parcela: 148, Parcela: 150/2
Stavba: Osek nad Bečvou, č.p. 191
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**

Typ vztahu

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. 620, Parcela: St. 621, Parcela: St. 639, Parcela: 145/1, Parcela: 145/2, Parcela: 145/4, Parcela: 148, Parcela: 150/2
Stavba: Osek nad Bečvou, č.p. 191
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. 620, Parcela: St. 621, Parcela: St. 639, Parcela: 145/1, Parcela: 145/2, Parcela: 145/4, Parcela: 148, Parcela: 150/2
Stavba: Osek nad Bečvou, č.p. 191
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. 620, Parcela: St. 621, Parcela: St. 639, Parcela: 145/1, Parcela: 145/2, Parcela: 145/4, Parcela: 148, Parcela: 150/2
Stavba: Osek nad Bečvou, č.p. 191
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
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

Typ vztahu

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. 620, Parcela: St. 621, Parcela: St. 639, Parcela: 145/1, Parcela: 145/2, Parcela: 145/4, Parcela: 148, Parcela: 150/2
Stavba: Osek nad Bečvou, č.p. 191

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 s příslušenstvím**

Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Olomoucký kraj, Lazecká 545/22, Lazce, 77900 Olomouc

Povinnost k
Parcela: St. 620, Parcela: St. 621, Parcela: St. 639, Parcela: 145/1, Parcela: 145/2, Parcela: 145/4, Parcela: 148, Parcela: 150/2
Stavba: Osek nad Bečvou, č.p. 191

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Olomoucký kraj, ÚzP v Přerově Čj.-1116889/2024 /3107-00540-701412 ze dne 11.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2024 13:02:55. Zápis proveden dne 04.07.2024; uloženo na prac. Přerov**
V-3301/2024-808

Pořadí k **11.06.2024 13:02**

Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Olomoucký kraj, ÚzP v Přerově Čj.-1116889/2024 /3107-00540-701412 ze dne 11.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2024 13:02:55. Zápis proveden dne 04.07.2024; uloženo na prac. Přerov**
V-3301/2024-808

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

Typ vztahu

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Olomoucký kraj, ÚzP v Přerově Čj.-1116889/2024 /3107-00540-701412 ze dne 11.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2024 13:02:55. Zápis proveden dne 04.07.2024; uloženo na prac. Přerov**
V-3301/2024-808

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **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

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Svatopluk Šůstek, Pavelčákova 14, 779 00 Olomouc

  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 Šůstek 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. 620, Parcela: St. 621, Parcela: St. 639, Parcela: 145/1, Parcela: 145/2, Parcela: 145/4, Parcela: 148, Parcela: 150/2
  Stavba: Osek nad Bečvou, č.p. 191

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 185EX-683/2024 -16 pověřený soudní exekutor: Mgr. Svatopluk Šůstek, 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

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Marie Sárová, Plukovníka Švece 1528/8, 586 01 Jihlava

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

Typ vztahu

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. 620, Parcela: St. 621, Parcela: St. 639, Parcela: 145/1, Parcela: 145/2, Parcela: 145/4, Parcela: 148, Parcela: 150/2
Stavba: Osek nad Bečvou, č.p. 191

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 079 EX-00166/2024 -016 pověřený soudní exekutor: JUDr. Marie Sárová, Plukovníka Švece 1528/8, 586 01 Jihlava ze dne 01.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2024 17:00:04. Zápis proveden dne 08.10.2024; uloženo na prac. Přerov**
Z-6507/2024-808

- **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 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. 620, Parcela: St. 621, Parcela: St. 639, Parcela: 145/1, Parcela: 145/2, Parcela: 145/4, Parcela: 148, Parcela: 150/2
Stavba: Osek nad Bečvou, č.p. 191

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137EX-19318/2024 -15 pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 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

- **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

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

Okres: **CZ0714 Přerov** Obec: **516619 Osek nad Bečvou**

Kat.území: **713015 Osek nad Bečvou** List vlastnictví: **342**

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

Typ vztahu

Povinnost k
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**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
145/1	**35600**	**222**
	35800	**2913**
148	**35600**	**38**

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

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 08.08.2025 05:42:32*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Kopie katastrální mapy

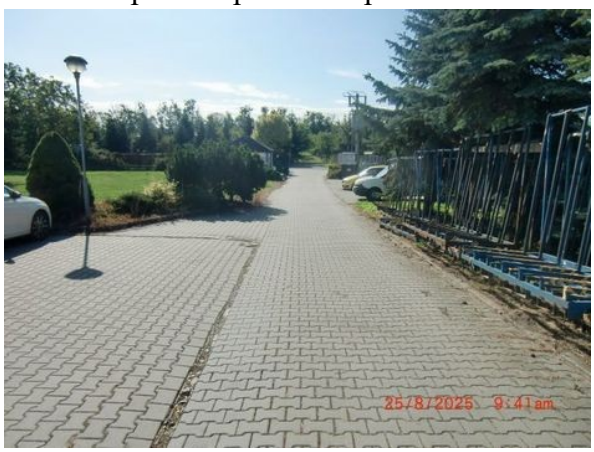
Fotodokumentace

Parkovací plocha na parc.č. 150/2 (pohled z ulice)

Parkovací plocha na parc.č. 150/2 (pohled od admin. budovy)

Manipulační plocha na parc.č. 145/1

Manipulační plocha na parc.č. 145/1



Manipulační plocha na parc.č. 145/1

Manipulační plocha na parc.č. 145/1

Admin. budova

Admin. budova

Admin. budova

Admin. budova

Interiér 1.NP

Interiér 1.NP

Interiér 1.NP

Interiér 1.NP

Interiér 1.NP

Interiér 1.NP

Interiér podkroví

Interiér podkroví

Interiér podkroví

Interiér podkroví

Výrobní a skladová hala I.

Výrobní a skladová hala I.

Interiér

Interiér

Interiér

Interiér

Interiér

Interiér

Výrobní a skladovací hala II.

Výrobní a skladovací hala II.

Výrobní a skladovací hala II.

Výrobní a skladovací hala II.

Interiér

Interiér

Interiér

Interiér

Interiér

Interiér

Interiér podkroví

Interiér podkroví

Interiér podkroví

Interiér podkroví

Přístřešek u haly I.

Přístřešky u haly II.

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započetím 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 067117/2025.

Ve Velaticích 29.09.2025

Ing. Tomáš Volek

Digitálně podepsal Ing. Tomáš Volek
DN: c=CZ, 2.5.4.97=NTRCZ-70896461, o=Ing. Tomáš Volek, ou=Ing. Tomáš Volek - znalec, ou=1, cn=Ing. Tomáš Volek, sn=Volek, givenName=Tomáš, serialNumber=P728361, title=znalec
Datum: 2025.09.29 16:54:18 +02'00'

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.4.