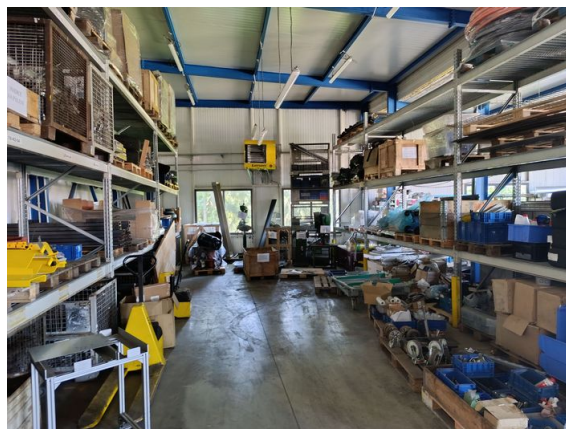


ODBORNÝ POSUDEK

číslo položky: 018/2025



Stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí tj. pozemku parc.č. 579 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba pro výrobu č.p. 220, dále pozemky parc.č. 580/4 - zastavěná plocha a nádvoří, parc.č. 580/5 - zastavěná plocha a nádvoří, parc.č. 581/7 - zastavěná plocha a nádvoří, které jsou zastavěny stavbou pro výrobu č.p. 219 vč. této stavby, pozemek parc.č. 578 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p./č.e a dále pozemky ostatních ploch - parc.č. 576/3, parc.č. 580/3, parc.č. 581/4, parc.č. 581/8, parc.č. 586/4, užívané ve funkčním celku se stavbami převážně jako manipulační plocha, včetně veškerého příslušenství, vše v katastrálním území a obci Choryně, zapsáno na LV č. 666 pro k.ú. Choryně, vedeno u katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Valašské Meziříčí.

Zhotovitel: ZUOM, a.s.

Jírovceva 1621/19, 370 01 České Budějovice

telefon: +420 603 77 603 1

e-mail: sirovy@zuom.cz

IČ: 027 77 339

DIČ: CZ02777339

datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419, .

Čimická 780/61, 181 00 Praha

Číslo jednací: 036/2025-VD

TRŽNÍ HODNOTA	9 000 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 47 vč. příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 14.8.2025

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 16.8.2025

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Úkolem zpracovatele je stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí tj. pozemku parc.č. 579 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba pro výrobu č.p. 220, dále pozemky parc.č. 580/4 - zastavěná plocha a nádvoří, parc.č. 580/5 - zastavěná plocha a nádvoří, parc.č. 581/7 - zastavěná plocha a nádvoří, které jsou zastavěny stavbou pro výrobu č.p. 219 vč. této stavby, pozemek parc.č. 578 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p./č.e a dále pozemky ostatních ploch - parc.č. 576/3, parc.č. 580/3, parc.č. 581/4, parc.č. 581/8, parc.č. 586/4, užívané ve funkčním celku se stavbami převážně jako manipulační plocha, včetně veškerého příslušenství, vše v katastrálním území a obci Choryně, zapsáno na LV č. 666 pro k.ú. Choryně, vedeno u katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Valašské Meziříčí pro potřeby dražby. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění, o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., 434/2023 Sb., 370/2024 Sb o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se

však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

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

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

NÁLEZ

Místopis

Obec Choryně je obcí místního významu, která má cca 750 obyvatel. Předmět ocenění se nachází v širším centru obce, v katastrálním území Choryně. Okolní zástavba je tvořena převážně zemědělským areálem pro živočišnou a rostlinnou výrobu, minoritně rodinnými domy vesnického charakteru. Nejbližší zastávkou hromadné dopravy je zastávka autobusu „Choryně, rozc.Lhota“, vzdálená cca 400 m západním směrem od nemovitosti. V obci Choryně se nachází základní občanská vybavenost – obecní úřad, knihovna, restaurace, obchod se základním sortimentem, pošta, kostel, mateřská škola a základní škola. Nejbližší obcí s rozšířenou občanskou vybaveností je město Valašské Meziříčí vzdálené do 10 km a které poskytuje kompletní síť služeb, školských a zdravotnických zařízení, obchodů a pracovních příležitostí.

Adresa

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Vsetín, obec Choryně, k.ú. Choryně
Adresa nemovité věci: Choryně 219,220, 756 42 Choryně

Vlastnické a evidenční údaje

ALIGNO s.r.o., č. p. 219, 756 42 Choryně, LV: 666, podíl 1 / 1

Viz příloha posudku.

Podklady

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenedokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://profi.valuo.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- <https://www.povodnovyportal.cz/mapa/prohlizec>
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená zpracovatelem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 14.8.2025 za účasti zpracovatele, bez přítomnosti dalších osob - areál byl zpřístupněn.
- Fotodokumentace - provedena při místním šetření dne 14.8.2025
- Znalecký posudek č. 3/2023 vyhotovený dne 4.1.2023 znalcem Ivo Pupíkem, 1. Máje č.p. 1036, Valašské Meziříčí.
- Nájemní smlouva k předmětu ocenění ze dne 1.11.2022
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.8.2025 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře.

Situace

- | | | | |
|--|--|---|--|
| Typ pozemku: | ☒ zast. plocha | ☒ ostatní plocha | ☐ orná půda |
| | ☐ trvalé travní porosty | ☐ zahrada | ☐ jiný |
| Využití pozemků: | ☐ RD | ☐ byty | ☐ rekr.objekt ☐ garáže |
| Okolí: | ☐ bytová zóna | ☒ průmyslová zóna | ☒ jiné |
| | ☐ ostatní | | ☐ nákupní zóna |
| Přípojky: | ☒ / ☐ voda | ☐ / ☒ kanalizace | ☒ / ☐ plyn |
| veř. / vl. | ☒ / ☐ elektro | ☐ telefon | |
| 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: širší centrum - ostatní
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

576/5	Česká republika
586/9	Česká republika
586/10	Česká republika
586/12	Obec Choryně, č. p. 200, 75642 Choryně
590/3	Obec Choryně, č. p. 200, 75642 Choryně
581/3	Obec Choryně, č. p. 200, 75642 Choryně (alternativní přístup ze severu)

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

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

Ostatní rizika:

ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele
-----	---

Komentář:

Objednatel byl předložen nájemní smlouva na celý předmět ocenění a to na dobu neurčitou od 1.11.2022 s dvouměsíční výpovědní lhůtou, nájemné činí 30.000Kč/měsíc, tj. 360.000Kč/rok + příslušné DPH

Dokumentace a skutečnost

Objednatel nebyla předložena žádná dokumentace, soulad nelze hodnotit.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je výrobně - skladovací areál sestávající z pozemků parc.č. 580/4, parc.č. 580/5, parc.č. 581/7 zastavěných stavbou pro výrobu č.p. 219, dále pozemku parc.č. 579, jehož součástí je stavba výroby č.p. 220, dále pozemku parc.č. 578, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e - zemědělská stavba, dále pak pozemků parc.č. 576/3, parc.č. 580/3, parc.č. 581/4, parc.č. 581/8, parc.č. 586/4, které jsou užívány ve funkčním celku se stavbami a to jako manipulační plocha.

Jedná se o pozemky mírně svažité, dostupné po veřejné, zpevněné komunikaci, s napojením na veřejný vodovod, plynovod a elektřinu. Dle platného územního plánu obce Choryně se pozemky nacházejí v

intravilánu, v ploše V - výroba a jsou v souladu s tímto územním plánem užívány.

Komplex staveb č.p. 219 a č.p. 220

Jedná se o samostatně stojící soubor provozně propojených staveb, přízemních, s částečně využitým podkrovím (pouze stavba č.p. 220). Stavba je založena na betonových pasech, popř. betonových patkách, stavba č.p. 220 je převážně zděného konstrukčního systému se sedlovou střechou umožňující podkrovní vestavbu. Stavba č.p. 219 je přístavbou skeletové ocelové haly, opláštěné, s pultovou střechou. Soubor budov je užíván jako celek, stavba č.p. 219 je užívána jako hala pro lehkou výrobu a skladování, stavba č.p. 220 slouží částečně jako dílny, částečně jako administrativní zázemí firmy (kanceláře, šatny, jídelna atd). Výrobní prostory jsou vybaveny zátěžovou betonovou podlahou, bez jeřábových drah, vytápěno lokálními plynovými topidly. Administrativní prostory a zázemí je vytápěno ústředně a to kotlem na plyn, do otopných těles, ohřev teplé vody bojlerem. Výplně otvorů objektu tvoří hliníková okna s izolačním dvojsklem. Stavba je napojena na veřejný vodovod, plynovod a elektřinu, splašková voda svedena do jímky na vlastním pozemku parc.č. 581/4.

Dle předložených podkladů je stavba v užívání od roku 1957 jako stavba pro živočišnou výrobu, v letech 2002, 2017, 2019 byly postupně provedeny přístavby, podkrovní vestavba a modernizace pro využití jako výroba. Stavba je v dobrém technickém stavu, díky provedeným modernizacím slouží svému účelu - lehká průmyslová výroba a skladování.

Budova bez č.p./č.e na parc.č. 578

Jedná se o přízemní zděnou stavbu založenou na betonových pasech, se sedlovou střechou krytou vlnitou azbestocementovou krytinou, podlaha betonová, okna jednoduchá, kovová, vstupní dveře dřevěné, další konstrukce nejsou. Stavba sloužila od roku 1957 pro živočišnou výrobu - pravděpodobně jako chlévy, po dobu životnosti nebyla provedena žádná výraznější rekonstrukce ani modernizace, stavba je ve velmi špatném technickém stavu, na hranici technické životnosti. S ohledem na výše uvedený technický stav není ve výnosové ani porovnávací hodnotě přihlíženo k její užitné ploše. Stavba není v současné době užívána.

Příslušenství staveb tvoří přípojky inženýrských sítí, částečné oplocení a zpevněné plochy tvořené hutněným kamenivem.

Obsah

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Výrobní objekt sestávající z č.p. 219 a č.p. 220
- 1.2. Zemědělský objekt bez č.p./č.e. na parc.č. 578

2. Porovnávací hodnota

- 2.1. Výrobně - skladovací areál

3. Výnosová hodnota

- 3.1. Výrobně - skladovací areál

4. Hodnota pozemků

- 4.1. Pozemky samostatně

ODBORNÝ POSUDEK

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Výrobní objekt sestávající z č.p. 219 a č.p. 220

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
hala	624,94 m ²	1,00	624,94 m ²
dílna	135,99 m ²	1,00	135,99 m ²
dílna	128,26 m ²	1,00	128,26 m ²
chodba	11,01 m ²	1,00	11,01 m ²
kancelář	12,03 m ²	1,00	12,03 m ²
sklad	8,33 m ²	1,00	8,33 m ²
jídelna	23,88 m ²	1,00	23,88 m ²
chodba	12,66 m ²	1,00	12,66 m ²
sprchy a šatny	27,84 m ²	1,00	27,84 m ²
WC muži	7,95 m ²	1,00	7,95 m ²
chodby	11,31 m ²	1,00	11,31 m ²
schodiště do podkroví	3,62 m ²	1,00	3,62 m ²
kancelář person.	13,33 m ²	1,00	13,33 m ²
kancelář	18,88 m ²	1,00	18,88 m ²
vstupní hala	20,11 m ²	1,00	20,11 m ²
kancelář - jednací místnost	32,14 m ²	1,00	32,14 m ²
			1 092,28 m ²
2NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
administrativa	11,77 m ²	1,00	11,77 m ²
chodba	6,30 m ²	1,00	6,30 m ²
kancelář	62,68 m ²	1,00	62,68 m ²
WC	2,80 m ²	1,00	2,80 m ²
chodba	5,23 m ²	1,00	5,23 m ²
spisovna	13,10 m ²	1,00	13,10 m ²
pokoje - obytná místnost	47,67 m ²	1,00	47,67 m ²
			149,55 m ²
			1 241,83 m ²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1NP	1 396,66	0,00 m
2NP	194,12	0,00 m
		1 590,78 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1NP	6110,44 =	6 110,44
Z	Podkroví+zastřešení	1750,15 =	1 750,15
Obestavěný prostor - celkem:			7 860,59 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy a patky
2. Svislé konstrukce	zděné, montované ocelové s opláštěním
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Krov, střecha	sedlová, částečně pultová
5. Krytiny střech	trapézový plech
6. Klempířské konstrukce	kompletní pozink
7. Úprava vnitřních povrchů	záklon z se sádrovláknitých/SDK desek, omítky
8. Úprava vnějších povrchů	minerální omítky, opláštění panelů
9. Vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady
10. Schody	běžné, pravděpodobně ocelové
11. Dveře	hladké plné a prosklené
12. Vrata	sekční vrata, ruční pohon
13. Okna	hliníková, izolační dvojsklo
14. Povrchy podlah	zátěžové podlahy ve výrobě, v kancelářích dlažby, popř. povlakové
15. Vytápění	kancelářská část ústřední, plynové, výroba lokální plynová topidla
16. Elektroinstalace	třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	studená i teplá, plastové potrubí
19. Vnitřní kanalizace	kompletní kanalizace do jímky
20. Vnitřní plynovod	zemní plyn
21. Ohřev teplé vody	bojler
22. Vybavení kuchyní	běžné zázemí pro zaměstnance
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadla, sprchové kouty, splachovací WC
24. Výtahy	není
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	

Jednotková cena	5 840 Kč/m ³
Množství	7 860,59 m ³
Reprodukční cena	45 905 846 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	2 478 916	2 772 713	5,97
2. Svislé konstrukce	18,20	8 354 864	9 355 611	20,18
3. Stropy	8,40	3 856 091	4 315 150	9,30

4. Krov, střecha	4,90	2 249 386	2 515 640	5,43
5. Krytiny střech	2,30	1 055 834	1 184 371	2,56
6. Klempířské konstrukce	0,70	321 341	358 066	0,77
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	2 616 633	2 928 793	6,32
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	1 331 270	1 491 940	3,22
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	596 776	670 225	1,45
10. Schody	2,90	1 331 270	1 491 940	3,22
11. Dveře	3,30	1 514 893	2 033 692	4,39
12. Vrata	0,00	0	100 000	0,22
13. Okna	5,30	2 433 010	2 726 807	5,88
14. Povrchy podlah	3,00	1 377 175	1 542 436	3,33
15. Vytápění	4,80	2 203 481	2 469 735	5,33
16. Elektroinstalace	5,10	2 341 198	2 621 224	5,66
17. Bleskosvod	0,40	183 623	206 576	0,45
18. Vnitřní vodovod	3,20	1 468 987	1 643 429	3,55
19. Vnitřní kanalizace	3,10	1 423 081	1 592 933	3,44
20. Vnitřní plynovod	0,40	183 623	206 576	0,45
21. Ohřev teplé vody	2,20	1 009 929	1 129 284	2,44
22. Vybavení kuchyní	1,90	872 211	977 795	2,11
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	1 790 328	2 006 085	4,33
24. Výtahy	1,30	596 776	0	0,00
25. Ostatní	5,70	2 616 633	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	3,70	1 698 516	0	0,00
Upravená reprodukční cena			46 341 022 Kč	
Množství			7 860,59 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			5 895 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	1 397
Užitná plocha (UP)	[m ²]	1 242
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	7 860,59
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 895
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 895
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	46 338 178
Stáří	roků	68
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	27 802 907

1.2. Zemědělský objekt bez č.p./č.e. na parc.č. 578

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název Užitná plocha

1NP

Výčet místností: plocha koef užitná plocha

sklad	203,86 m ²	1,00	203,86 m ²
sklad	39,68 m ²	1,00	39,68 m ²

243,54 m²

243,54 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1NP	297,16	3,10 m
	297,16 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1NP	$(297,16) \cdot (3,10) =$	921,20
Z	Zastřešení	$(297,16) \cdot (4,30/2) =$	638,89

Obestavěný prostor - celkem: **1 560,09 m³**

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy a patky
2. Svislé konstrukce	zděné
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Krov, střecha	sedlová střecha
5. Krytiny střech	azbestocementové šablony
6. Klempířské konstrukce	kompletní pozink
7. Úprava vnitřních povrchů	opadané cementové omítky
8. Úprava vnějších povrchů	opadané hrubé omítky
9. Vnitřní obklady keramické	nejsou
10. Schody	nejsou
11. Dveře	nejsou
12. Vrata	nejsou
13. Okna	jednoduchá
14. Povrchy podlah	betonový potěr
15. Vytápění	není
16. Elektroinstalace	není
17. Bleskosvod	není
18. Vnitřní vodovod	není
19. Vnitřní kanalizace	není
20. Vnitřní plynovod	není
21. Ohřev teplé vody	není
22. Vybavení kuchyní	není
23. Vnitřní hygienické vyb.	není
24. Výtahy	není
25. Ostatní	není
26. Instalační pref. jádra	není

Jednotková cena	4 000 Kč/m ³
Množství	1 560,09 m ³

Reprodukční cena

6 240 360 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	10,80	673 959	1 257 433	20,15
2. Svislé konstrukce	25,60	1 597 532	2 981 020	47,77
3. Stropy	11,70	730 122	0	0,00
4. Krov, střecha	6,90	430 585	803 134	12,87
5. Krytiny střech	2,80	174 730	325 747	5,22
6. Klempířské konstrukce	0,70	43 683	0	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	4,40	274 576	0	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	193 451	0	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	0,00	0	0	0,00
10. Schody	2,30	143 528	0	0,00
11. Dveře	2,40	149 769	0	0,00
12. Vrata	1,80	112 326	0	0,00
13. Okna	4,30	268 335	500 477	8,02
14. Povrchy podlah	3,20	199 692	372 549	5,97
15. Vytápění	0,00	0	0	0,00
16. Elektroinstalace	7,00	436 825	0	0,00
17. Bleskosvod	0,30	18 721	0	0,00
18. Vnitřní vodovod	2,40	149 769	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	2,30	143 528	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,40	24 961	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	2,30	143 528	0	0,00
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	5,30	330 739	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			6 240 360 Kč	
Množství			1 560,09 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			4 000 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	297
Užitná plocha (UP)	[m ²]	244
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 560,09
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	4 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 240 360
Stáří	roků	68
Opotřeбені	%	80,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 248 072

2. Porovnávací hodnota

2.1. Výrobně - skladovací areál

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	1 241,83 m ²
Obestavěný prostor:	9 420,68 m ³
Zastavěná plocha:	1 693,82 m ²
Výměra pozemku:	4 212,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej výrobní haly, prostoru 20500 m²		
Lokalita:	Moravskoslezský kraj, Karviná, Prostřední Suchá		
Popis:	Hledáte nové prostory pro skladování, kanceláře či lehkou výrobu s rozlehlou zpevněnou plochou, která dosud nebyla plně využita? Potřebujete po nedávných záplavách rychle zajistit nové zázemí pro vaši firmu? Využijte naši nabídku k prodeji areálu, který se nachází pouhých 20 minut jízdy od centra Ostravy po rychlostní komunikaci s výborným přístupem pro kamionovou dopravu. Jedná se o průmyslový areál situovaný v Havířově, v katastrálním území Prostřední Suchá, konkrétně na adrese Nový Svět. Areál je přístupný po asfaltové cestě, celý oplocený a vybavený vjezdovou bránou na čidlo. Součástí areálu jsou výrobní a skladové haly, menší skladové budovy, garáže, rozsáhlé zpevněné plochy a administrativní budova se zámečnickou dílnou a flexibilními skladovými prostory. K dispozici je samostatné technické a sociální zázemí pro zaměstnance jak ve výrobních částech, tak v administrativě. Celková rozloha pozemků činí 20 540 m, přičemž užitná plocha všech objektů dosahuje přibližně 3 000 m. Areál prošel postupnou rekonstrukcí bylo vybudováno kvalitní zázemí pro personál, administrativní budova je zateplena a vybavena klimatizací. Všechny objekty jsou ve výborném technickém stavu díky pravidelné údržbě. Výroba byla ukončena v roce 2023, od té doby je areál nadále udržován, probíhají pravidelné revize technických zařízení, v zimě se temperuje a je zajištěna 24/7 fyzická ostraha. Popis hlavních objektů: Průmyslová hala (563 m) Určena pro výrobu a skladování, vybavena mostovým jeřábem (nosnost 16 t) Litá průmyslová podlaha s vysokou nosností Rolovací vrata umožňující vjezd kamionů z obou stran Garáže (197 m) Zateplený objekt s pěti samostatnými rolovacími vraty Administrativní budova se zámečnickou dílnou a sklady (cca 2 100 m) Třípodlažní částečně podsklepený objekt s kanceláři, zasedacími místnostmi, kuchyňkami, kotelnou, sociálním zázemím a sklady V přízemí zámečnická dílna a skladové prostory s menší halou a jeřábem (3,2 t) Kanceláře v 1. patře a podkroví, část vybavená vestavěným nábytkem Objekt kompletně a kvalitně rekonstruován jako reprezentativní sídlo firmy V současnosti je areál nevyužívaný, funguje zde ale ostraha a vrátnice. Doporučujeme osobní prohlídku lokalita je výborně dostupná, technický stav velmi dobrý. Vhodné jako sídlo firmy s výrobou i administrativním zázemím, nebo jako investiční příležitost s možností dalšího pronájmu. Volné plochy lze využít pro parkování nebo budoucí výstavbu.		
Pozemek:	20 540,00 m ²		
Užitná plocha:	3 000,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - Inzertní server		0,80	
K2 Velikosti objektu - Vyšší jednotková cena		1,10	
K3 Poloha - Srovnatelná		1,00	



K4 Provedení a vybavení - Oceňovaný je horší	0,80	Zdroj: www.sreality.cz
K5 Celkový stav - Oceňovaný je mírně horší	0,85	
K6 Vliv pozemku - Oceňovaný je mírně menší	0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
39 000 000	3 000,00	13 000	0,57	7 410

Název: Výrobně skladovací areál

Lokalita: Frýdek-Místek, Zelinkovice

Popis: Nabízíme ke koupi zajímavou investiční příležitost – průmyslový areál v lokalitě Frýdek-Místek, část Zelinkovice, situovaný 3 km od dálnice a 500 metrů od zastávky městské hromadné dopravy. Areál se rozkládá na pozemku o celkové ploše 8 932 m², z čehož 1 404 m² představuje zastavěnou plochu, která zahrnuje kanceláře, sklady a výrobní prostory. Dále areál disponuje parkovací plochou o rozloze 1 100 m² z železobetonu a 700 m² zpevněné plochy, která je vhodná pro výstavbu dalších výrobních, skladovacích či kancelářských objektů. Pro tuto výstavbu je již připraven projekt. Celý areál, včetně všech pozemků, je dle územního plánu zahrnut do zóny VD-P2, kde je dovolena drobná a řemeslná výroba o zastavěnosti až 90 %.

V kancelářské části se nachází celkem 7 vytápěných kanceláří s plochou 82 m². K dispozici jsou také další prostory o velikosti 47 m², které zahrnují sprchy, toalety, kuchyňky, sklady a technické místnosti. Kanceláře jsou vybaveny topením a jsou rozděleny na dvě části – větší administrativní sekci a menší část určenou pro pracovníky ve skladu.

Výrobně-skladovací hala, která je členěna do 6 vzájemně propojených skladů, nabízí užitnou plochu 840 m² s možností jejího dalšího rozšíření. Prostory výrobní části jsou vytápěné a podlahy jsou vyrobeny z odolného železobetonu. V obou objektech byla nedávno provedena instalace nové elektřiny, zavedeno internetové připojení a osvětlení. Bezpečnost objektu je zajištěna moderním zabezpečovacím systémem.

Prodáno dne 5.9.2024 pod V-6776/2024-802 za kupní cenu 13.000.000Kč

Plocha skladů 840m², plocha kanceláří 149m², celkem 989m²

Pozemek: 8 932,00 m²

Užitná plocha: 989,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Prodáno 2024	1,00
K2 Velikosti objektu - Srovnatelná	0,90
K3 Poloha - Oceňovaný je horší	0,90
K4 Provedení a vybavení - Srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - Srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - Oceňovaný je menší a není zpevněný	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: interní databáze - prodáno 2024

Cena [Kč] k 5.9.2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
13 000 000	989,00	13 145	0,65	8 544

Název: Prodej skladového prostoru 425 m ²				
Lokalita: Moravskoslezský kraj, Nový Jičín, Žilina				
Popis: Prodej komerčního objektu v Žilině u Nového Jičína. Nemovitost je využívána jako skladovací prostor, jedná se o zděnou nevytápěnou halu 400 m ² , s výškou stropu 6 m a vyšší (mezi vazníky). Betonová podlaha, výška vjezdu cca 3 m. Z haly je přístup do zděné kanceláře o výměře cca 25 m ² . Kancelář má zároveň vstup z nádvoří. K nemovitosti patří nádvoří (700 m ²), které je oplocené, vjezd bránou (vhodné pro parkování kamionů). Dostupnost do Nového Jičína 1 km. Bližší informace u realitního makléře. Doporučujeme prohlídku nemovitosti.				
Pozemek: 1 100,00 m ²				
Užitná plocha: 400,00 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Inzertní server			0,80	
K2 Velikosti objektu - Srovnatelná			0,85	
K3 Poloha - Oceňovaný je mírně horší			0,90	
K4 Provedení a vybavení - Oceňovaný je mírně lepší			1,10	
K5 Celkový stav - Oceňovaný je mírně lepší			1,10	
K6 Vliv pozemku - Oceňovaný je mírně lepší			1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
				
Zdroj: www.sreality.cz				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 990 000	400,00	9 975	0,78	7 781

Minimální jednotková porovnávací cena	7 410 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 912 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	8 544 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	7 912 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 241,83 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	9 825 359 Kč

3. Výnosová hodnota

3.1. Výrobně - skladovací areál

Předmět ocenění je pronajatý na základě nájemní smlouvy předložené zadavatelem. Předmět ocenění je pronajat na dobu neurčitou a to od 1.11.2022 s dvouměsíční výpovědní lhůtou. Nájemné činí 30.000 Kč/měsíc, tj. 360.000 Kč/rok + DPH.

Byla provedena analýza tržního nájemného, do analýzy byly zahrnuty provozně výrobní areály srovnatelné velikosti a to včetně příslušného kancelářského zázemí a pozemků ve funkčním celku, které byly pronajaty za rok 2024 a rok 2025. S ohledem na nedostatek areálů v blízkém okolí, byly použity areály v sousedním Moravskoslezském kraji. Dosažené nájemné bylo přepočteno na jednotkovou cenu užitné plochy budov a upraveno koeficienty odlišnosti dle skutečného stavu.

Z provedené analýzy je patrné, že obvyklé nájemné srovnatelného areálu jako celku se pohybuje okolo 100.000Kč/měsíc, resp dle kalkulace 1062 Kč/m²*rok užitné plochy budov. S ohledem na havarijní technický stav budovy bez č.p./č.e, která je součástí pozemku parc.č. 578, není užitná plocha této budovy do celkové plochy budov dále uvažována.

S ohledem na dobrý technický stav byly náklady na údržbu uvažovány ve výši 250.000 Kč/rok, náklady na správu objektu byly konzultovány se správcí společnosti STING investiční fond a jsou uvažovány ve výši 1.000 Kč/měsíc, tj. 12.000 Kč/rok. Dle předložených podkladů je daň z nemovitých věcí uvažována ve výši 8.000 Kč/rok, pojištění je odhadnuto na 25.000 Kč/rok.

Kapitalizační míra malých výrobních a skladovacích hal kategorie „C” se dle interních údajů collateral managementu bankovních ústavů v lokalitě pohybuje v intervalu 8 % - 10 % a to vždy mimo jiné s ohledem na lokalitu, velikost objektu, jeho technického stavu, vybavení a velikosti pozemku.

Kalkulovaná kapitalizační míra $R = R1 + R2 + R3 + R4$, přičemž:

R1 - aktuální bezriziková investice do státního dluhopisu 3,40 %

R2 - aktuální inflační míra za posl 12 měsíců činí 2,60 %

R3 - míra technického a ekonomického rizika činí 3 %

R4 - míra životnosti nemovité věci s ohledem na technický stav 1 %

$$R = 3,40 \% + 2,60 \% + 3,00 \% + 1,00 \% = 10 \%$$

Pro potřeby ocenění je užitá kapitalizační míra ve výši 10 %

Analýza tržního nájemného

Výnosy z provozních prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
Výrobní a skladový areál Sviadnov - lehká průmyslová výroba, včetně kancelářského zázemí, užitná plocha 432m ² ,	432,00	48 816,00	1 356,00	0,80	1 084,80

pronajato 2024					
Výrobní a skladový areál	590,00	67 997,50	1 383,00	0,80	1 106,40
Ostrava-Hrušov - lehká průmyslová výroba, včetně kancelářského zázemí, užitná plocha 590m ² , pronajato 2025					
Skladový areál Hlučín - lehká průmyslová výroba, včetně kancelářského zázemí, užitná plocha 1072m ² , pronajato 2024	1 072,00	90 000,00	1 007,46	0,95	957,09
Pronájem výrobní haly Vsetín, užitná plocha 491m ² . Nabídka na www.sreality.cz	491,00	45 000,00	1 099,80	1,00	1 099,80
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m ² /rok]					1 062,00

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.	Provozní prostory	celkem	1 242	1 062	109 902	1 318 823	10,00
Celkový výnos za rok:						1 318 823	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	1 242
Reprodukční cena	RC	Kč	52 578 538
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	1 062
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	1 318 823
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	85 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	1 121 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	8 000
Pojištění		Kč/rok	25 000
Opravy a údržba		Kč/rok	250 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	12 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	295 000
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	826 000
Míra kapitalizace		%	10,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	8 260 000

4. Hodnota pozemků

4.1. Pozemky samostatně

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Z veřejných realitních nabídek je patrné, že se jednotková cena pozemků pro skladování a lehkou výrobu v menších obcích lokality pohybuje od 400 Kč/m² - 800 Kč/m². S ohledem na lokalizaci, velikost, svažitost a tvar pozemků se jednotková cena uvažuje při spodní části intervalu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	576/3	31	400,00		12 400
zastavěná plocha a nádvoří	578	303	400,00		121 200
zastavěná plocha a nádvoří	579	750	400,00		300 000
ostatní plocha	580/3	513	400,00		205 200
zastavěná plocha a nádvoří	580/4	498	400,00		199 200
zastavěná plocha a nádvoří	580/5	139	400,00		55 600
ostatní plocha	581/4	86	400,00		34 400
zastavěná plocha a nádvoří	581/7	16	400,00		6 400
ostatní plocha	581/8	1 522	400,00		608 800
ostatní plocha	586/4	354	400,00		141 600
		4 212			
Celková výměra pozemků			Hodnota pozemků celkem		1 684 800

REKAPITULACE

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Výrobní objekt sestávající z č.p. 219 a č.p. 220

27 802 907,- Kč

1.2. Zemědělský objekt bez č.p./č.e. na parc.č. 578

1 248 072,- Kč

Věcná hodnota staveb - celkem:

29 050 979,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Výrobně - skladovací areál

9 825 359,- Kč

3. Výnosová hodnota

3.1. Výrobně - skladovací areál

8 260 000,- Kč

4. Hodnota pozemků

4.1. Pozemky samostatně

1 684 800,- Kč

Porovnávací hodnota	9 825 359 Kč
Výnosová hodnota	8 260 000 Kč
Věcná hodnota	30 735 779 Kč
z toho hodnota pozemku	1 684 800 Kč

Tržní hodnota	9 000 000 Kč
slovy: Devět milionů Kč	

Silné stránky

- + Stavba skladovací a výrobní haly č.p. 219 a 220 je v dobrém technickém stavu.
- + K dispozici jsou pozemky ve funkčním celku k případnému parkování či dalšímu skladování.
- + Areál má rozvojové možnosti na pozemcích ve funkčním celku, popř. v podobě přestavby budovy na parc.č. 578.

Slabé stránky

- Budova na parc.č. 578 je ve špatném technickém stavu, ve stávající stavu prakticky nevyužitelná.
- S ohledem na vývoj cen energií v České republice lze předpokládat odklon od průmyslové výroby a snížení poptávky po srovnatelných průmyslových areálech.
- Jedná se o průmyslové haly kategorie „C“, tj. se základním vybavením, nízkou světlou výškou, základní konstrukce atd.
- Omezená dopravní dostupnost, občanská vybavenost obce Choryně.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Jako základ pro stanovení tržní hodnoty, byly odhadcem převzaty údaje výnosové metody - kapitalizací stabilizovaného budoucího dosažitelného výnosu. Podpůrně byla použita metoda porovnávací vycházející s cenového porovnání se srovnatelnými objekty v lokalitě nabízenými či prodanými a to přepočtem na jednotkovou cenu užitné plochy budova a metoda nákladová. Lokalita je pro účely využití podprůměrně vhodná, jedná se o širší centrum malé obce s omezenou dopravní dostupností. S ohledem na lokalizaci a fakt, že se jedná o průmyslový areál s halou kategorie „C“ lze očekávat omezený počet zájemců o koupi a delší dobu zpeněžení. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla sdělena vlastníkem.

Závěr

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - 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 oceňovaných nemovitostí 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 oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí tj. pozemku parc.č. 579 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba pro výrobu č.p. 220, dále pozemky parc.č. 580/4 - zastavěná plocha a nádvoří, parc.č. 580/5 - zastavěná plocha a nádvoří, parc.č. 581/7 - zastavěná plocha a nádvoří, které jsou zastavěny stavbou pro výrobu č.p. 219 vč. této stavby, pozemek

parc.č. 578 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p./č.e a dále pozemky ostatních ploch - parc.č. 576/3, parc.č. 580/3, parc.č. 581/4, parc.č. 581/8, parc.č. 586/4, užívané ve funkčním celku se stavbami převážně jako manipulační plocha, včetně veškerého příslušenství, vše v katastrálním území a obci Choryně, zapsáno na LV č. 666 pro k.ú. Choryně, vedeno u katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Valašské Meziříčí. byla odhadnuta ve výši 9.000.000 Kč.

Závěry odborného posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat přesnost stanovení kapitalizační míry objektů tohoto typu a srovnatelné nájemné u metody výnosové a rozdílnost u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a v podobném technickém stavu. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

V Českých Budějovicích 16.8.2025

ZUOM, a.s.
Jírovцова 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.4.

PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU

č: 018/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 666	10
Mapa oblasti	1
Mapa lokality a části obce	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 14.8.2025	6
Povodňový plán ČR	1
Výřez digitální technické mapy	1
Výřez územního plánu - lokalizace vodovodu	1
Nájemní smlouva	5

prokazující stav evidovaný k datu 23.04.2025 13:15:02

Obec: 542831 Choryně

List vlastnictví: 666

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 581/8

*Listina Smlouva (dohoda) kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 22.10.2007.
Právní účinky vkladu práva ke dni 26.11.2007.*

V-4199/2007-836

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění vodovodního potrubí, provozování vodovodu, provádění oprav, údržby a rekonstrukce s právem vstupu a vjezdu v rozsahu geom. plánu č. 393-1/2009

Oprávnění pro

Obec Choryně, č.p. 200, 75642 Choryně, RČ/IČO: 00303844

Povinnost k

Parcela: 581/8

Listina Smlouva kupní, o zániku věcného břemene, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 12.02.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.02.2009.

V-429/2009-836

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

- a) zajištění úvěru 10.000.000,-- Kč s příslušenstvím,
b) zajištění podmíněné pohledávky na vrácení bezdůvodného obohacení ve výši 10.000.000,-- Kč pro případ neplatnosti smlouvy o úvěru,
c) zajištění vrácení půjčené částky pro případ odstoupení od smlouvy o úvěru,
d) zajištění případných budoucích nároků, a to 1/ smluvních pokut a veškerých dalších nároků vzniklých ze smlouvy o úvěru a/nebo zástavní smlouvy či v souvislosti s nimi, 2/ náhrady škod vzniklých v důsledku porušení smlouvy o úvěru a/nebo zástavní smlouvy a 3/ nákladů spojených s vymáháním pohledávek ze smlouvy o úvěru a/nebo ze zástavní smlouvy, a to společně do výše jedenapůlnásobku půjčené částky, přitom zajišťované pohledávky mohou vznikat ode dne 21.10.2019 po dobu 300 měsíců.

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000
Praha 8, RČ/IČO: 24811718

Povinnost k

Parcela: 578, Parcela: 580/3, Parcela: 580/5, Parcela: 581/7, Parcela: 581/8
Stavba: Choryně, č.p. 219

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. CA 100919/2019 A ze dne 21.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2019 08:22:20. Zápis proveden dne 13.11.2019; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

V-4839/2019-836

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 07.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2022 08:46:18. Zápis proveden dne 04.05.2022.

V-1913/2022-836

Pořadí k 23.10.2019 08:22

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. CA 100919/2019 A ze dne 21.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2019 08:22:20. Zápis proveden dne 13.11.2019; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 23.04.2025 13:15:02

Obec: 542831 Chorvyně

List vlastnictví: 666

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-4839/2019-836

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. CA 100919/2019 A ze dne 21.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2019 08:22:20. Zápis proveden dne 13.11.2019; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

V-4839/2019-836

- o Zákaz zcizení a zatížení

nemovitosti bez předchozího písemného souhlasu banky po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000
Praha 8, RČ/IČO: 24811718

Povinnost k

Parcela: 578, Parcela: 580/3, Parcela: 580/5, Parcela: 581/7, Parcela: 581/8
Stavba: Chorvně, č.p. 219

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. CA 100919/2019 A ze dne 21.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2019 08:22:20. Zápis proveden dne 13.11.2019; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

V-4839/2019-836

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 07.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2022 08:46:18. Zápis proveden dne 04.05.2022.

V-1913/2022-836

Pořadí k 23.10.2019 08:22

- o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

- a) zajištění úvěru 10.000.000,-- Kč s příslušenstvím,
b) zajištění podmíněné pohledávky na vrácení bezdůvodného obohacení ve výši 10.000.000,-- Kč pro případ neplatnosti smlouvy o úvěru,
c) zajištění vrácení půjčené částky pro případ odstoupení od smlouvy o úvěru,
d) zajištění případných budoucích nároků, a to 1/ smluvních pokut a veškerých dalších nároků vzniklých ze smlouvy o úvěru a/nebo zástavní smlouvy či v souvislosti s nimi, 2/ náhrady škod vzniklých v důsledku porušení smlouvy o úvěru a/nebo zástavní smlouvy a 3/ nákladů spojených s vymáháním pohledávek ze smlouvy o úvěru a/nebo ze zástavní smlouvy, a to společně do výše jedenapůlnásobku půjčené částky, přitom zajišťované pohledávky mohou vznikat ode dne 21.10.2019 po dobu 300 měsíců.

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000
Praha 8, RČ/IČO: 24811718

Povinnost k

Parcela: 576/3, Parcela: 579, Parcela: 580/4, Parcela: 581/4, Parcela: 586/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. CA 100919/2019 B ze dne 21.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2019 08:22:20. Zápis proveden dne 14.11.2019; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

V-4840/2019-836

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 07.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2022 08:46:18. Zápis proveden dne 04.05.2022.

V-1913/2022-836

Pořadí k 23.10.2019 08:22

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.

strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 23.04.2025 13:15:02

Obec: 542831 Choryně

List vlastnictví: 666

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. CA 100919/2019 B ze dne 21.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2019 08:22:20. Zápis proveden dne 14.11.2019; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

V-4840/2019-836

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. CA 100919/2019 B ze dne 21.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2019 08:22:20. Zápis proveden dne 14.11.2019; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

V-4840/2019-836

- o Zákaz zcizení a zatížení

nemovitosti bez předchozího písemného souhlasu banky po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000
Praha 8, RČ/IČO: 24811718

Povinnost k

Parcela: 576/3, Parcela: 579, Parcela: 580/4, Parcela: 581/4, Parcela: 586/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. CA 100919/2019 B ze dne 21.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2019 08:22:20. Zápis proveden dne 14.11.2019; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

V-4840/2019-836

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 07.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2022 08:46:18. Zápis proveden dne 04.05.2022.

V-1913/2022-836

Pořadí k 23.10.2019 08:22

- o Zástavní právo smluvní

k zajištění úvěru ve výši 330.000,-- Kč s příslušenstvím, zajištění podmíněné pohledávky na vrácení bezdůvodného obohacení ve stejné výši pro případ neplatnosti smlouvy o úvěru, zajištění vrácení půjčené částky pro případ odstoupení od smlouvy o úvěru, zajištění případných budoucích nároků, a to 1/ smluvních pokud a veškerých dalších nároků vzniklých ze smlouvy o úvěru a/nebo zástavní smlouvy:či v souvislosti s nimi, 2/ náhrady škod vzniklých v důsledku porušení smlouvy o úvěru a/nebo zástavní smlouvy a 3/ nákladů spojených s vymáháním pohledávek ze smlouvy o úvěru a/nebo ze zástavní smlouvy, a to společně do výše jedenaplnásobku půjčené částky, přitom zajišťované pohledávky mohou vznikat ode dne 30.07.2020 po dobu 120 měsíců

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000
Praha 8, RČ/IČO: 24811718

Povinnost k

Parcela: 576/3, Parcela: 578, Parcela: 579, Parcela: 580/3, Parcela: 580/4,
Parcela: 580/5, Parcela: 581/4, Parcela: 581/7, Parcela: 581/8, Parcela: 586/4
Stavba: Choryně, č.p. 219

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. CA 101017/2020 ze dne 30.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2020 08:00:45. Zápis proveden dne 25.08.2020; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

V-3083/2020-836

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.

strana 4

prokazující stav evidovaný k datu 23.04.2025 13:15:02

Obec: 542831 Chorvyně

List vlastnictví: 666

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 07.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2022 08:46:18. Zápis proveden dne 04.05.2022.

V-1916/2022-836

Pořadí k 03.08.2020 08:00

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. CA 101017/2020 ze dne 30.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2020 08:00:45. Zápis proveden dne 25.08.2020; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

V-3083/2020-836

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. CA 101017/2020 ze dne 30.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2020 08:00:45. Zápis proveden dne 25.08.2020; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

V-3083/2020-836

- o Zákaz zcizení a zatížení

nemovitosti bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000
Praha 8, RČ/IČO: 24811718

Povinnost k

Parcela: 576/3, Parcela: 578, Parcela: 579, Parcela: 580/3, Parcela: 580/4,
Parcela: 580/5, Parcela: 581/4, Parcela: 581/7, Parcela: 581/8, Parcela: 586/4
Stavba: Choryně, č.p. 219

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. CA 101017/2020 ze dne 30.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2020 08:00:45. Zápis proveden dne 25.08.2020; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

V-3083/2020-836

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 07.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2022 08:46:18. Zápis proveden dne 04.05.2022.

V-1916/2022-836

Pořadí k 03.08.2020 08:00

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 4.300,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Vsetín, Mostecká
303, 75514 Vsetín

Povinnost k

Parcela: 576/3, Parcela: 578, Parcela: 579, Parcela: 580/3, Parcela: 580/4,
Parcela: 580/5, Parcela: 581/4, Parcela: 581/7, Parcela: 581/8, Parcela: 586/4
Stavba: Choryně, č.p. 219

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) čj. 47012-220/8030/29.09.2021-00982/MJ-1 ze dne

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.

strana 5

prokazující stav evidovaný k datu 23.04.2025 13:15:02

Obec: 542831 Chorvyně

List vlastnictví: 666

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

29.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2021 14:10:40. Zápis proveden dne 21.10.2021.

V-5554/2021-836

Pořadí k 29.09.2021 14:10

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky ve výši 1.098.671,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Vsetín, Mostecká
303, 75514 Vsetín

Povinnost k

Parcela: 576/3, Parcela: 578, Parcela: 579, Parcela: 580/3, Parcela: 580/4,
Parcela: 580/5, Parcela: 581/4, Parcela: 581/7, Parcela: 581/8, Parcela: 586/4
Stavba: Choryně, č.p. 219

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) čj. 47012-220/8030/29.09.2021-00983/MJ-1 ze dne 29.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2021 15:23:40. Zápis proveden dne 21.10.2021.

V-5585/2021-836

Pořadí k 29.09.2021 15:23

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky existující ve výši 815.110,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 000000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Vsetín, Mostecká
303, 75514 Vsetín

Povinnost k

Parcela: 576/3, Parcela: 578, Parcela: 579, Parcela: 580/3, Parcela: 580/4,
Parcela: 580/5, Parcela: 581/4, Parcela: 581/7, Parcela: 581/8, Parcela: 586/4
Stavba: Choryně, č.p. 219

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) čj. 47012-220/8030/01.10.2021-00999/MJ-1 ze dne 01.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2021 15:01:20. Zápis proveden dne 26.10.2021.

V-5627/2021-836

Pořadí k 01.10.2021 15:01

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky ve výši 536.436,28 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Vsetín, Mostecká
303, 75514 Vsetín

Povinnost k

Parcela: 576/3, Parcela: 578, Parcela: 579, Parcela: 580/3, Parcela: 580/4,
Parcela: 580/5, Parcela: 581/4, Parcela: 581/7, Parcela: 581/8, Parcela: 586/4
Stavba: Choryně, č.p. 219

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) čj. 47012-220/8030/20.01.2022-0083/MJ-1 ze dne 20.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2022 17:28:31. Zápis proveden

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.

strana 6

prokazující stav evidovaný k datu 23.04.2025 13:15:02

Obec: 542831 Chorvyně

List vlastnictví: 666

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

dne 11.02.2022.

V-341/2022-836

Pořadí k 20.01.2022 17:28

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění daňové pohledávky ve výši 165.522,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21,
76186 Zlín

Povinnost k

Parcela: 576/3, Parcela: 578, Parcela: 579, Parcela: 580/3, Parcela: 580/4,
Parcela: 580/5, Parcela: 581/4, Parcela: 581/7, Parcela: 581/8, Parcela: 586/4
Stavba: Choryně, č.p. 219

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva čj. 1389693/22/3312-00540-803564 FÚ pro Zlínský kraj, Územní pracoviště ve Vsetíně ze dne 13.06.2022.
Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2022 13:48:47. Zápis proveden dne 07.07.2022; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

V-2999/2022-836

Pořadí k 13.06.2022 13:48

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva čj. 1389693/22/3312-00540-803564 FÚ pro Zlínský kraj, Územní pracoviště ve Vsetíně ze dne 13.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2022 13:48:47. Zápis proveden dne 07.07.2022; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

V-2999/2022-836

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva čj. 1389693/22/3312-00540-803564 FÚ pro Zlínský kraj, Územní pracoviště ve Vsetíně ze dne 13.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2022 13:48:47. Zápis proveden dne 07.07.2022; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

V-2999/2022-836

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha, 750 02 Přerov, Komenského 38

Povinnost k

ALIGNO s.r.o., č.p. 219, 75642 Choryně, RČ/IČO:
26816083

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex 00200/21-13 ze dne 04.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2021 09:54:20. Zápis proveden dne 10.02.2021; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

Z-297/2021-836

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.

prokazující stav evidovaný k datu 23.04.2025 13:15:02

Obec: 542831 Chorvyně

List vlastnictví: 666

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 576/3, Parcela: 578, Parcela: 579, Parcela: 580/3, Parcela: 580/4,
Parcela: 580/5, Parcela: 581/4, Parcela: 581/7, Parcela: 581/8, Parcela:
586/4
Stavba: Choryně, č.p. 219

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex 00200/21-17 ze dne 05.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2021 09:54:20. Zápis proveden dne 10.02.2021; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

Z-297/2021-836

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Kamil Brančík, Sadová 15, 69501 Hodonín

Povinnost k

ALIGNO s.r.o., č.p. 219, 75642 Choryně, RČ/IČO:
26816083

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Hodonín 007 EX-338/2022 -9
ze dne 22.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2022 18:01:19. Zápis
proveden dne 25.04.2022; uloženo na prac. Hodonín

Z-2400/2022-706

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 576/3, Parcela: 578, Parcela: 579, Parcela: 580/3, Parcela: 580/4,
Parcela: 580/5, Parcela: 581/4, Parcela: 581/7, Parcela: 581/8, Parcela:
586/4
Stavba: Chovrně, č.p. 219

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 007 EX 338/22-17 ze dne 17.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2022 18:01:02. Zápis proveden dne 07.07.2022; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

Z-3420/2022-836

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 007 EX 338/22-17 ze dne 11.07.2022. Exe. příkaz nabytí právní moci dne 27.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2022 18:02:11. Zápis proveden dne 14.07.2022; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

Z-3589/2022-836

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lucie Valentová, Exekutorský úřad Brno-město, Cejl
494/25, 602 00 Brno

Povinnost k

ALIGNO s.r.o., č.p. 219, 75642 Choryně, RČ/IČO:
26816083

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 169EX-975/2022 -12 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 05.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2022 20:05:57. Zápis proveden dne 19.08.2022; uloženo na prac. Brno-město

Z-12977/2022-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 576/3, Parcela: 578, Parcela: 579, Parcela: 580/3, Parcela: 580/4,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.

strana 8

prokazující stav evidovaný k datu 23.04.2025 13:15:02

Obec: 542831 Choryně

List vlastnictví: 666

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 580/5, Parcela: 581/4, Parcela: 581/7, Parcela: 581/8, Parcela: 586/4

Stavba: Choryně, č.p. 219

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. 169EX 975/22-27 ze dne 17.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2022 20:14:32. Zápis proveden dne 23.08.2022; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

Z-3987/2022-836

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

Povinnost k

ALIGNO s.r.o., č.p. 219, 75642 Choryně, RČ/IČO:
26816083

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

ALIGNO s.r.o., č.p. 219, 75642 Choryně, RČ/IČO:
26816083

Plomby a upozornění - Bez zápisu

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

Listina

o Smlouva kupní ze dne 14.12.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.12.2006.

V-4183/2006-836

Pro: **ALIGNO s.r.o.**, č.p. 219, 75642 Choryně

RČ/IČO: 26816083

o Smlouva kupní ze dne 13.11.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.11.2007.

V-4018/2007-836

Pro: ALIGNO s.r.o., č.p. 219, 75642 Choryně

RČ/IČO: 26816083

o Smlouva (dohoda) kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 22.10.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.11.2007.

V-4199/2007-836

Pro: ALIGNO s.r.o., č.p. 219, 75642 Choryně

RČ/IČO: 26816083

o Ohlášení stavebníka-vlastníka stavby ze dne 17.07.2007.

Z-10237/2007-836

Pro: ALIGNO s.r.o., č.p. 219, 75642 Choryně

RC/IČO: 26816083

o Smlouva kupní, o zániku věcného břemene, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 12.02.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.02.2009.

V-429/2009-836

Pro: ALIGNO s.r.o., č.p. 219, 75642 Choryně

ŘČ/IČO: 26816083

o Smlouva kupní ze dne 14.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2020 14:17:59.
Zápis proveden dne 06.02.2020.

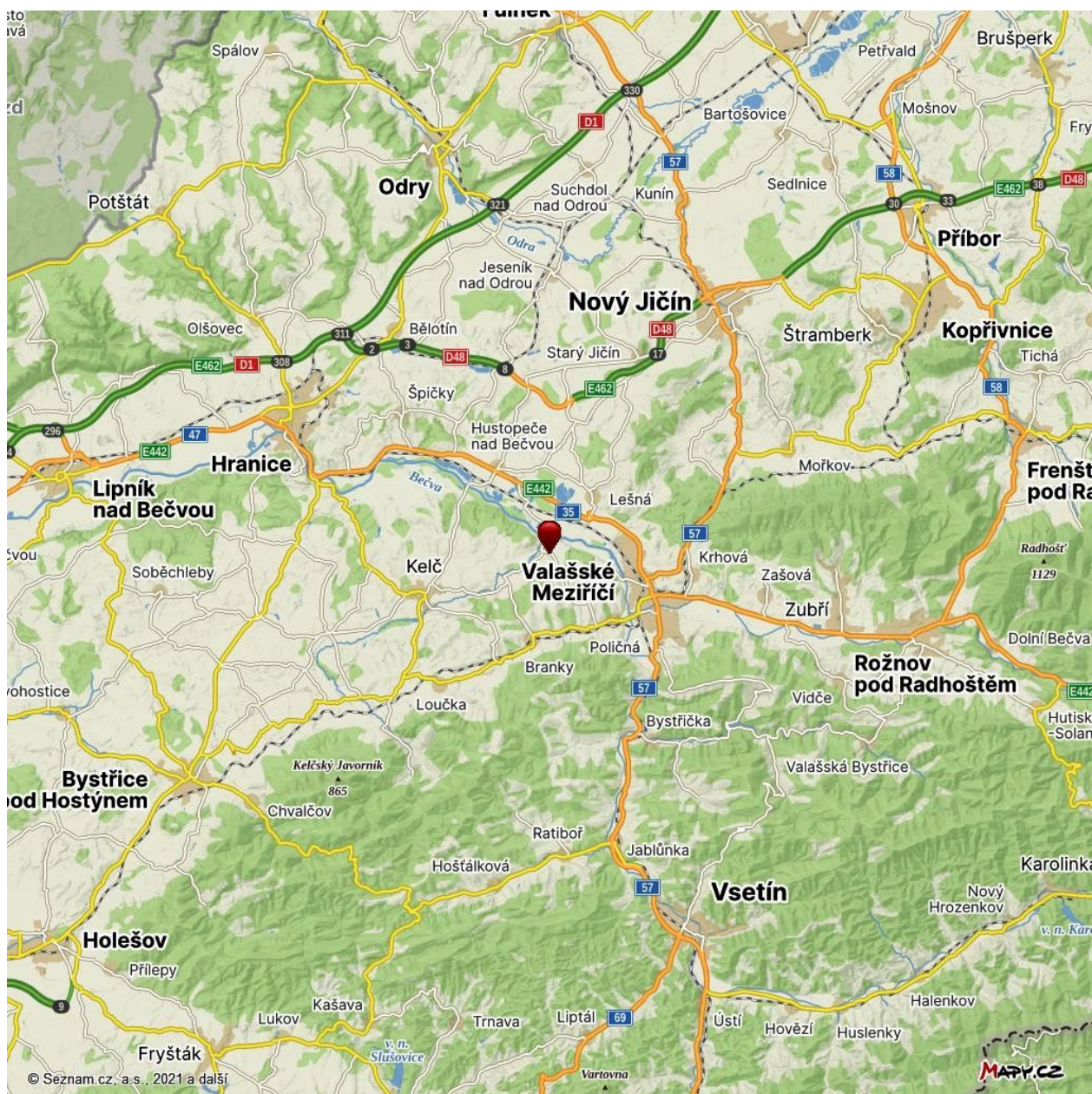
V-130/2020-836

Pro: **ALIGNO s.r.o.**, č.p. 219, 75642 Choryně

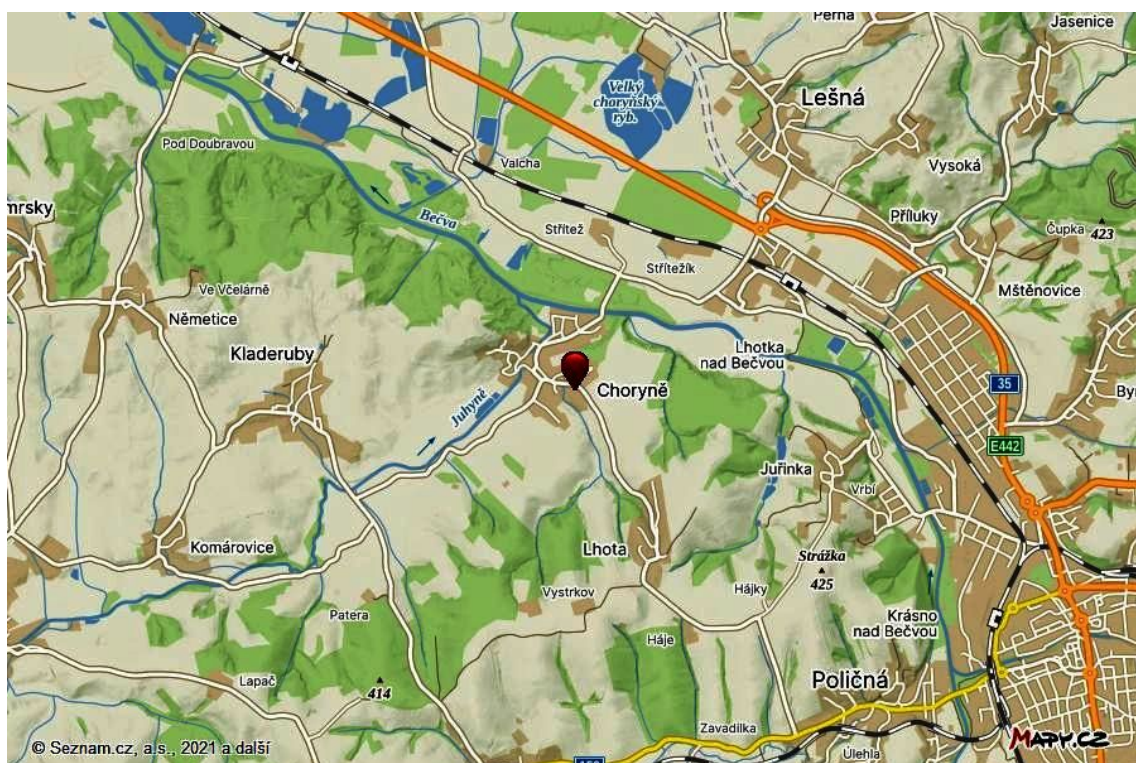
RCĚ/ICŮ: 26816083

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.

strana 9



mapa oblasti



mapa lokality



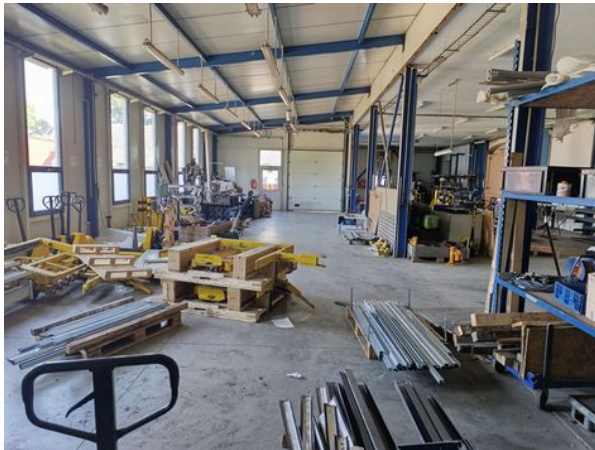
mapa části obce

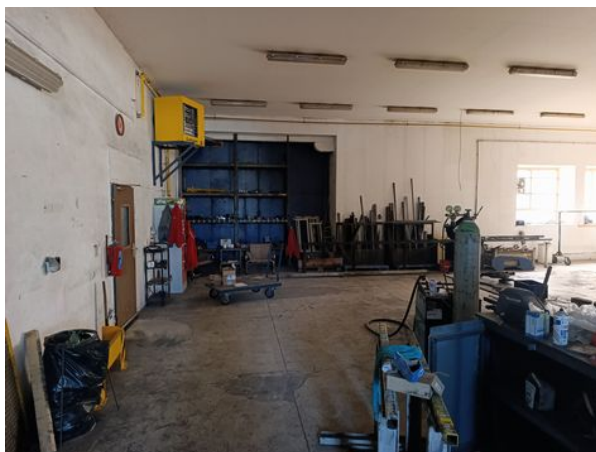
Kopie katastrální mapy ze dne 15.8.2025



modře - předmět ocenění, žlutě - veřejné pozemky







sklad 1NP



kancelář 1NP



jídlna 1NP



sprchy



sprchy



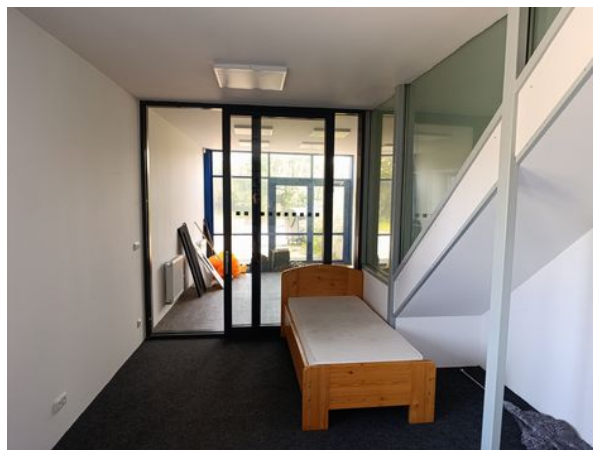
šatny muži



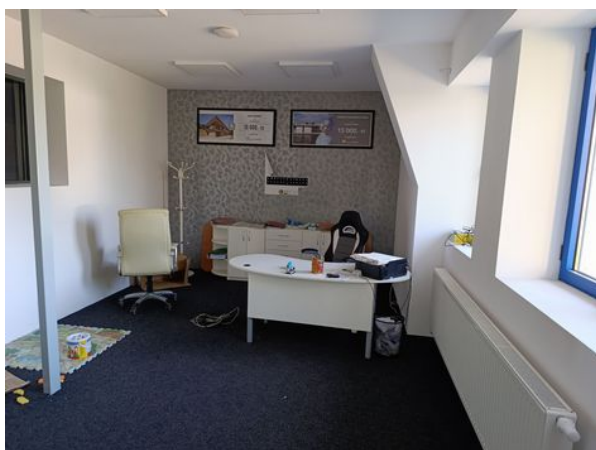
technická místnost



technická místnost



kancelář 1NP



kancelář 1NP



kancelář 1NP



Podkroví



Podkroví



Podkroví



Podkroví



Podkroví



Podkroví



Budova bez č.p./č.e na parc.č. 578



Budova bez č.p./č.e na parc.č. 578



Budova bez č.p./č.e na parc.č. 578



Budova bez č.p./č.e na parc.č. 578

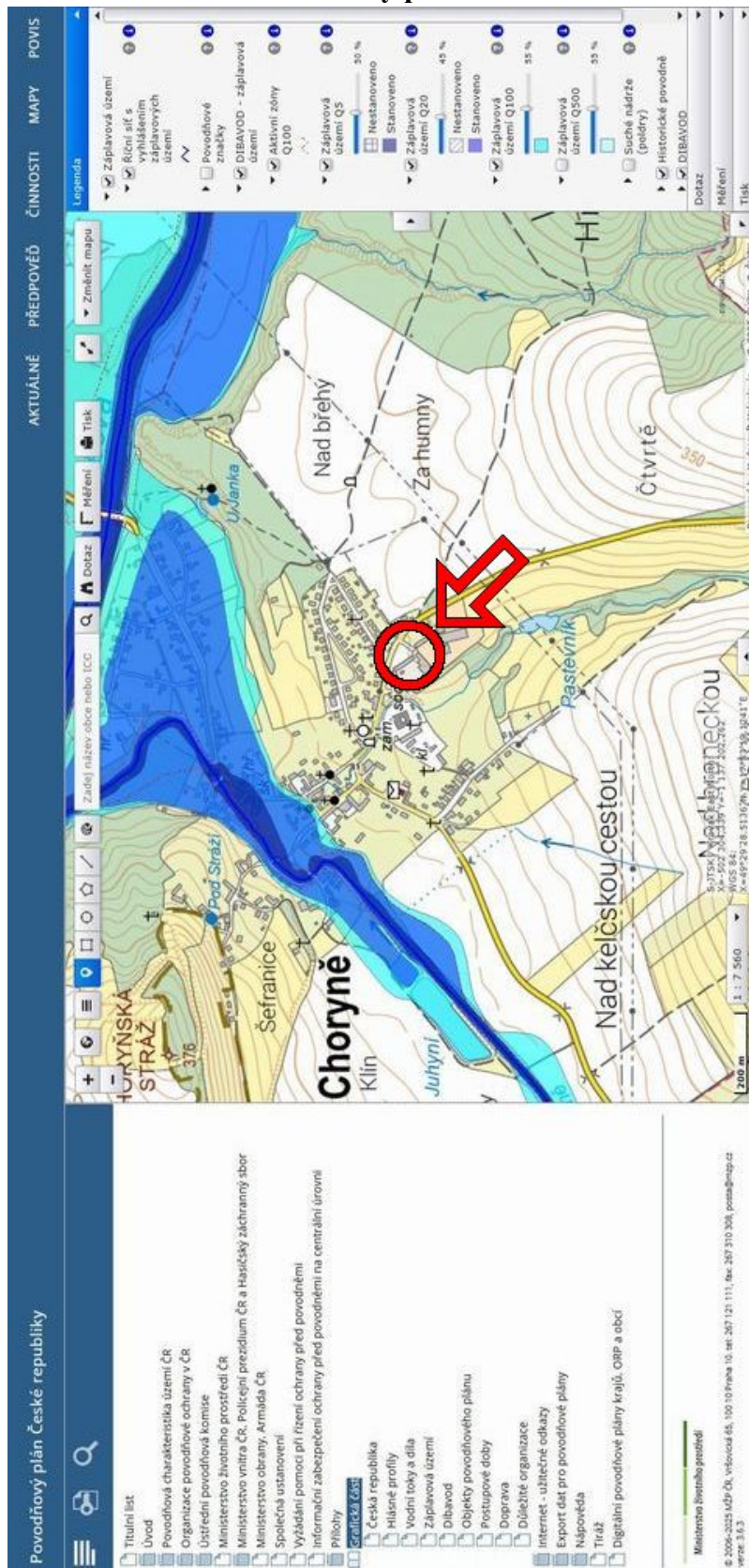


Budova bez č.p./č.e na parc.č. 578



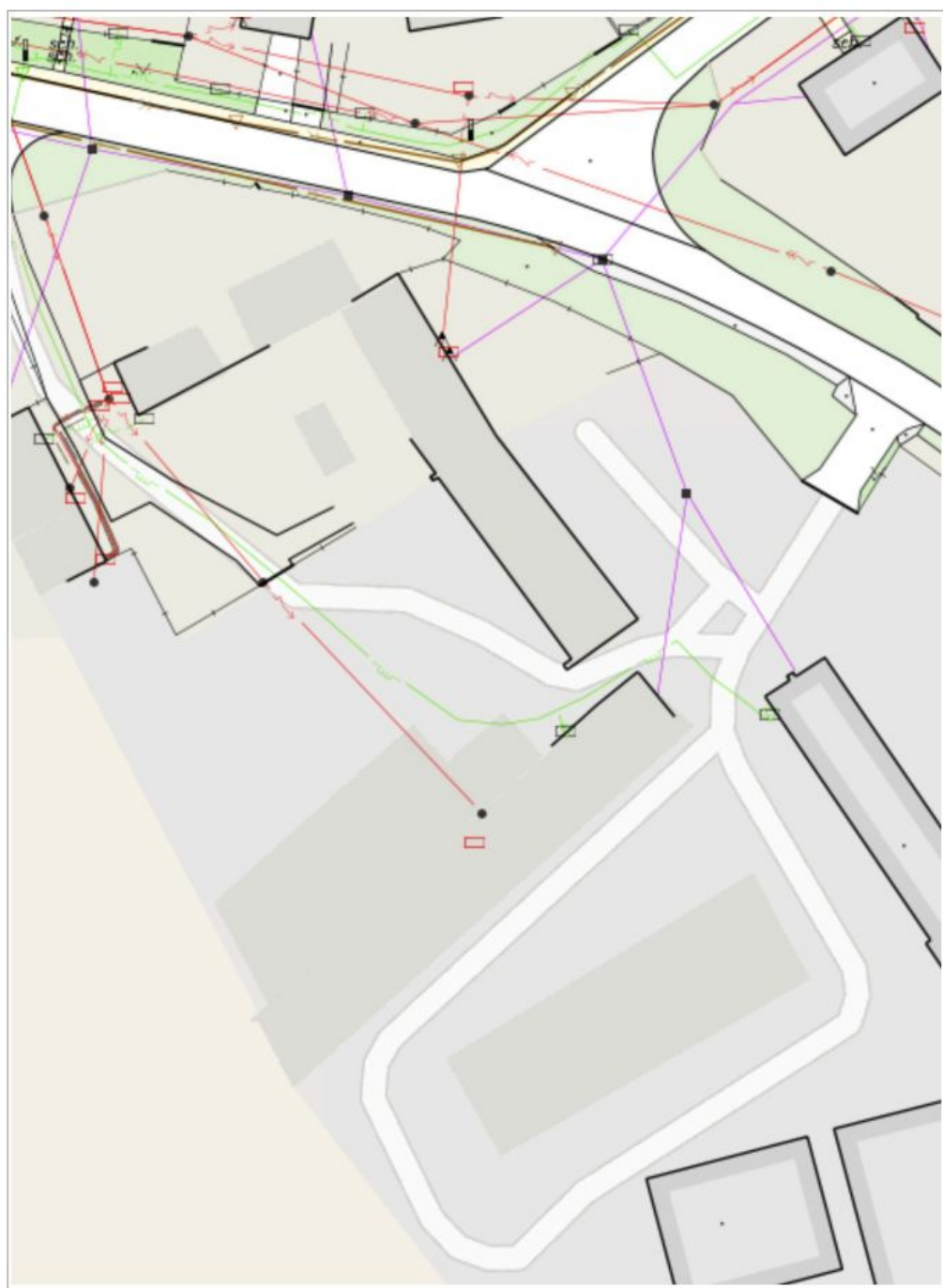
Budova bez č.p./č.e na parc.č. 578

Povodňový plán ČR



Výřez digitální technické mapy

8/14/25, 3:06 PM



0 25 m 50 m

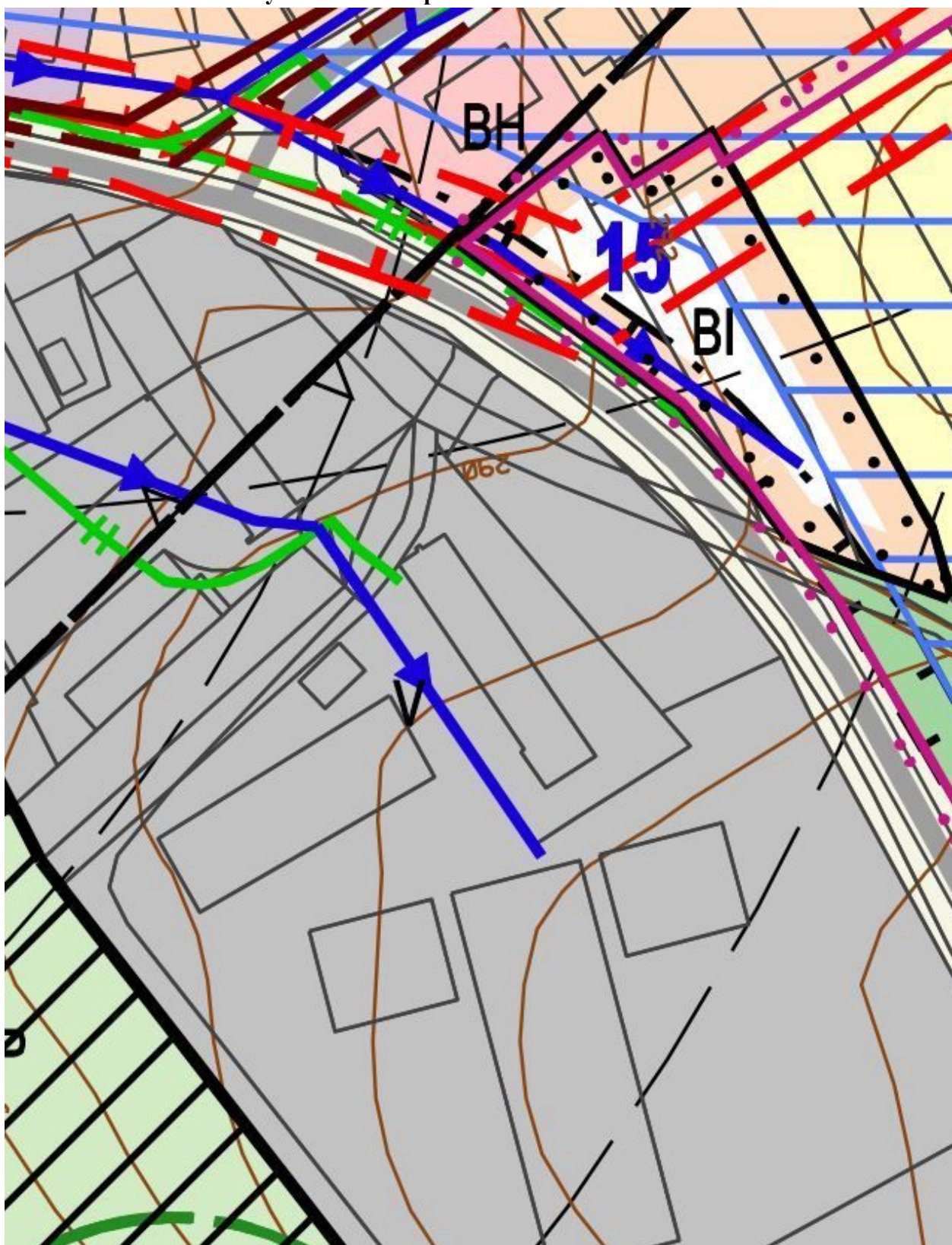
1 : 709

© Přispěvatelé OpenStreetMap, © Kraj Zlínský, © T-MAPY

Vytisknuto v mapovém řešení Spinbox společnosti T-MAPY

1

Výřez územního plánu - lokalizace vodovodu



NÁJEMNÍ SMLOUVA

1. Smluvní strany

1.1 Pronajímatel: Ing. Mgr. Kamil Gern, IČ: 60548754,
se sídlem Olomouc, Horní lán 1310/10A, PSČ 779 00
insolvenční správce dlužníka **ALIGNO s.r.o.**,
IČ: 26816083, se sídlem Choryně č.p. 219, PSČ 756 42
(dále jen „pronajímatel“)

1.2 Nájemce: SP TECHNOLOGY s.r.o.
se sídlem Staroměstská 534, Staré Město, 739 61 Trinec
IČ: 62301179, DIČ: CZ62301179
zastoupený: Milada Škařupová, jednatel
zápis v obchodním rejstříku: KS v Ostravě, C 12673
(dále jen „nájemce“)

2. Předmět smlouvy

2.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem těchto nemovitostí, které jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, pro obec **Choryně** a katastrální území **Choryně**, na listu vlastnictví č. **666**, a to:

Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
576/3	31	ostatní plocha	manipulační plocha	
578	303	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 578				
579	750	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Choryně, č.p. 220, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 579				
580/3	513	ostatní plocha	jiná plocha	
580/4	498	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Choryně, č.p. 219, výroba				
580/5	139	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Choryně, č.p. 219, výroba				
581/4	86	ostatní plocha	manipulační plocha	
581/7	16	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Choryně, č.p. 219, výroba				
581/8	1522	ostatní plocha	manipulační plocha	
586/4	354	ostatní plocha	manipulační plocha	
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany	
Choryně, č.p. 219	výroba	580/4 580/5 581/7		

2.2 Pronajímatel touto smlouvou **p r o n a j í m á** a přenechává nájemci do výlučného užívání **všechny nemovitosti** specifikované výše v článku 2. odst. 2.1 této smlouvy (dále společně nazývány též jako „**předmět nájmu**“ anebo „**prostory**“), a nájemce přijímá tyto prostory do nájmu a do užívání.

2.3 Nájemce je oprávněn užívat prostory za účelem provozování podnikatelské činnosti:

- zámečnictví, nástrojářství, obráběčství.

2.4 Nájemce a pronajímatel společně prohlašují, že je předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání.

3. Doba nájmu

3.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to od **1. listopadu 2022**.

3.2 Platnost této smlouvy lze ukončit dohodou nebo výpovědí kterékoli ze smluvních stran se **dvouměsíční výpovědní lhůtou**. Tato lhůta začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi.

3.3. Smluvní strany sjednávají možnost ukončení nájemního vztahu ze strany pronajímatele bez výpovědní doby, porušuje-li nájemce své smluvní povinnosti zvláště závažným způsobem a byl-li na takové porušování povinnosti a možnost ukončení nájemního vztahu písemně upozorněn a nesjednal-li v přiměřené lhůtě nápravu, a to výslovně v těchto případech:

- více než 10-ti denní prodlení nájemce s úhradou nájemného,
- závažné poškození najatých prostor nebo objektu, v němž se prostory nacházejí nájemcem,
- zahájením insolvenčního řízení proti nájemci,
- užívání předmětu nájmu k jinému než sjednanému účelu.

V případě takto smlouveného ukončení nájemního vztahu bez výpovědní lhůty zaniká nájemní vztah dnem doručení písemné výpovědi nájemci. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit do 15-ti dnů ode dne zániku nájemního vztahu. V případě porušení této povinnosti je nájemce v součinnosti s pronajímatelem oprávněn najatý prostor otevřít a vyklidit.

4. Nájemné a služby spojené s nájmem

4.1 Nájemné je stanoveno po vzájemné dohodě smluvních stran ve výši **30.000,- Kč (slovy: třicet tisíc korun českých)** bez DPH za každý kalendářní měsíc nájmu. K nájemnému bude připočítávána daň z přidané hodnoty v zákonné výši.

Nájemné je splatné **měsíčně** dopředu, a to vždy k 15. dni toho kterého kalendářního měsíce, v němž se nájem poskytuje.

Nájemné se zavazuje hradit nájemce bezhotovostní formou na bankovní účet určený pronajímatelem uvedený na příslušné faktuře pronajímatele.

Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli zúčtovatelnou kauci ve výši dvou měsíčních nájmů, a to spolu s úhradou nájemného za měsíc 11/2022. Tato jistota bude pronajímatelem vyúčtována do třiceti dní po skončení doby nájmu a její případný přeplatek bude v této lhůtě vrácen nájemci. V případě nedoplatku na jistinu se nájemce zavazuje v téže lhůtě nedoplatek pronajímateli uhradit.

4.2 Služby spojené s nájmem, zejména úhrada nákladů za spotřebovanou elektrickou energii a plyn, náklady na spotřebu vody a stočné, a dále náklady na běžnou údržbu prostor budou nájemcem hrazeny přímo každému dodavateli těchto služeb.

5. Povinnosti nájemce

5.1. Užívat nebytové prostory šetrně a s péčí řádného hospodáře v souladu s touto smlouvou tak, aby nedocházelo k jejich znehodnocení nad rámec běžného opotřebení.

5.2. Neprodleně odstranit závady a poškození, které v předmětu nájmu způsobili jeho zaměstnanci, zákazníci či dodavatelé; nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce dát závady a poškození odstranit na náklady nájemce a tento se je zavazuje uhradit řádně a včas.

5.3. Nést ze svého náklady spojené s běžnými opravami a údržbou prostor (drobné opravy, výměna světel, vymalování, oprava podlahy a jiné) a náklady, jejichž potřeba vyvstala z jeho činnosti nad rámec běžného opotřebení či v rozporu s touto smlouvou. Údržbu, která nemá charakter běžné údržby, bude dle oboustranné předchozí dohody zajišťovat a hradit pronajímatel. Nájemce je povinen hlásit pronajímateli všechny závady a potřebu oprav nad rámec vlastních povinností dle této smlouvy bez zbytečného odkladu, přičemž při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za vzniklé škody. Drobnými opravami se rozumí opravy předmětu nájmu v rozsahu nepřevyšujícím částku 10.000,- Kč v jednotlivém případě, zahrnující v sobě náklady spojené s materiálem a prací,

5.4. Bez písemného předchozího souhlasu pronajímatele neumožnit třetím osobám užívání předmětu nájmu. Nájemce není oprávněn předmět nájmu a práva k němu vkládat ani do společností vytvořených podle občanského zákoníku ani do jiných obchodních společností, umožnit vznik práva užívání, spoluužívání ani vznik jiných práv třetích osob.

5.5. Neprovádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele žádné stavební ani technologické změny předmětu nájmu.

5.6. Nahradit pronajímateli škodu způsobenou porušením této smlouvy či obecně závazných předpisů.

5.7. Nájemce se zavazuje, na vlastní náklady, uzavřít pojištění na rizika spojená s jeho podnikáním, včetně pojištění za škody způsobené třetím osobám a zajistit, aby toto pojištění trvalo po celou dobu trvání nájmu podle této smlouvy. Neuzavře-li uvedené pojištění, mají smluvní strany za to, že nájemce odpovídá za veškerou způsobenou škodu na majetku vlastníka předmětu nájmu a na majetku třetích osob, která byla způsobena činností podnájemce a je povinen uhradit vzniklou škodu,

5.8. Úpravy prostor schválené pronajímatelem proti stavu ke dni podpisu této smlouvy provádět na svůj náklad a při dokončení užívání nepožadovat po pronajímateli náhradu těchto nákladů.

5.9. Udržovat čistotu a pořádek při používání budovy a přilehlých pozemků.

5.10. Nájemce je povinen zajistit, aby v předmětu nájmu probíhal provoz v souladu s právními předpisy, zejména požárními předpisy, předpisy o ochraně a bezpečnosti zdraví při práci, hygienickými a zdravotními předpisy a normami. Je povinen v těchto oblastech zajistit proškolení svých zaměstnanců. Na svůj náklad je povinen vybavit předmět nájmu hasicími přístroji v souladu s normami a dle předmětu podnikání a provádět jejich periodické kontroly, zajišťovat na svůj náklad řádné revize, požadované příslušnými normami, na pronajímatelem instalované rozvody, technické vybavení, zařízení a spotřebičů v předmětu nájmu a kopie předá pronajímateli. Nájemce se zavazuje zaplatit všechny poplatky a sankce udělené nájemci nebo pronajímateli rozhodnutím příslušných orgánů veřejné správy z důvodu porušení výše uvedených předpisů, příp. jiných obecně závazných předpisů a odstranit na vlastní náklady škody tímto porušením způsobené, ke kterým dojde na předmětu nájmu.

5.11. Umožnit pronajímateli prohlídku předmětu nájmu na základě jeho písemné žádosti učiněné nejméně 2 dny předem, a to kdykoliv během užívání předmětu nájmu, v pracovních dnech v běžné pracovní době.

5.12 Umožnit pronajímateli v ojedinělých případech vstup do předmětu nájmu, pokud to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav, živelní pohroma nebo jiná podobná skutečnost. O tomto vstupu je pronajímatel povinen okamžitě informovat nájemce, pokud nebylo možné ho informovat předem.

5.13. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel neodpovídá za věci, zařízení a zboží, umístěné nájemcem v předmětu nájmu, ani za škody vzniklé třetím osobám na jimi vnesených věcech a za újmu na zdraví v souvislosti se vstupem těchto osob do předmětu podnájmu, příp. při poskytování jimi objednaných služeb.

5.14. Nájemce je povinen si na vlastní náklady zajistit odvoz odpadu.

5.15 Po skončení nájmu je nájemce povinen předat písemným zápisem pronajímateli vyklizený předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případným úpravám či opravám provedeným se souhlasem pronajímatele nebo samotným pronajímatelem, pokud tato smlouva nebo následná dohoda stran nestanoví jinak, a to poslední den trvání nájemního vztahu, pokud se strany nedohodnou jinak.

6. Ostatní ujednání

6.1 Nájemce je povinen předmět nájmu užívat s péčí řádného hospodáře a zabezpečit ochranu předmětu nájmu před poškozením a zničením.

6.2 Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory pouze k účelu sjednanému touto smlouvou, dodržovat obecně závazné předpisy, zejména bezpečností a požární.

6.3 Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat pronajaté prostory k užívání třetím osobám.

6.4 Nájemce je oprávněn spoluužívat veškeré příjezdové komunikace a přístupové prostory k předmětu nájmu.

7. Závěrečná ustanovení

7.1 Tato smlouva se řídí občanským zákoníkem, na právní vztah mezi smluvními stranami založený touto smlouvou se však nepoužijí následující ustanovení občanského zákoníku: § 1765, § 1766, § 1793, § 1796 a § 1888 odst. (2), § 2315 a § 2223.

7.2 Tato smlouva je vyhotovena ve **2 (dvou)** výtiscích, po jednom pro každou smluvní stranu. Veškeré změny a dodatky k této smlouvě musí být provedeny pouze písemnou formou.

7.3 Smluvní strany prohlašují, že jsou zcela svéprávné, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Choryni, dne 1. listopadu 2022



Ing. Mgr. Kamil Gern
insolvenční správce dlužníka **ALIGNO s.r.o.**
(pronajímatel)

SPTechnology s.r.o.
Staroměstská 534, Staré Město
739 61 Třinec IČ: 62301179

SP TECHNOLOGY s.r.o.
Milada Škařupová, jednatel
(nájemce)

Ing. Mgr. Kamil Gern
Insolvenční správce
Horní lán 1310/10A
779 00 Olomouc