

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: 051598/2026

ZNALEC: Ing. Zdeněk Doubek

OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:
ekonomika, cena a odhady, specializace nemovitosti;

ZADAVATEL: 1. správcovská a konkurzní v.o.s., IČ 26126788
insolvenční správce dlužníka
NORIA s.r.o., IČ 24126306
.
ČÍSLO JEDNACÍ: sp. zn. KSBR 33 INS 18165/2025

PŘEDMĚT:
znalecký posudek ve věci ocenění věcí nemovitých:
pozemky parc. č. St. 44/5, St. 44/6 a St. 44/9, jejichž součástí jsou stavby evidované v katastru nemovitostí,
a to stavba bez čp/če – zemědělská stavba na parc. č. St. 44/5, stavba č.p. 166 – občanská vybavenost na
parc. č. St. 44/6 a stavba bez čp/če – zemědělská stavba na parc. č. St. 44/9, vše v k. ú. Tavíkovice



ČÍSLO VYHOTOVENÍ: ___/2

DATUM: 8. 6. 2026

POČET STRAN / K TOMU PŘÍLOH: 45 / NEJSOU

SEZNAM PŘÍLOH

Název / Příloha	počet stran A4 v příloze
• nejsou	--
• ---	--
Fotodokumentace, mapové podklady a podklady KN a další podklady jsou součástí textu posudku.	

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Úkolem znalce je ocenit věci nemovité ve vlastnictví dlužníka NORIA s.r.o., IČO: 24126306, evidované na LV č. 101 pro k. ú. Tavíkovice, obec Tavíkovice, okres Znojmo.

1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Výstupy tohoto posouzení mají posloužit jako podklad ve věci insolvenčního řízení vedeného u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. KSBR 33 INS 18165/2025. Ocenění je zpracováno pro zadavatele 1. správcovská a konkurzní v.o.s., jako insolvenčního správce dlužníka, a to pro potřeby ocenění majtkové podstaty, případně navazujícího zpeněžení nemovitého majetku.

S ohledem na účel posudku znalec vychází rovněž z § 219 odst. 5 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, podle něhož se při ocenění majetku pro účely soupisu majtkové podstaty majetek oceňuje obvyklou cenou. Hodnotovou kategorií rozhodnou pro tento posudek je proto cena obvyklá.

1.3. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Právní zatížení evidovaná v katastru nemovitostí jsou v posudku popsána jako součást právního stavu, nikoliv jako samostatný odečet pohledávek od výsledné hodnoty věci nemovité. Žádné zvláštní skutečnosti mimo zadání sděleny nebyly.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel zejména z těchto podkladů a zdrojů:

informací a údajů a skutečností jím zjištěných a případných skutečností sdělených zadavatelem, vyplývajících z předložených/shromážděných podkladů;

podpůrně z informací z databáze ikarus21.cz, kde jsou shromážděny realizační cenové informace;

databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích;

zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník;

územního plánu obce Tavíkovice, resp. územně plánovacích podkladů dostupných z www.tavikovice.cz/obec/uzemni-plan/;

-vykonáno místní šetření osobně znalcem s jeho asistentem v lokalitě věci nemovité dne 22. 4. 2026;

Byly zváženy vhodné metody pro stanovení obvyklé ceny a z toho vyplývající potřeba zjištění dalších informací, údajů a dat.

2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

cenové informace z databáze ikarus21.cz – znalec má přístup do této databáze pro zjišťování cenových informací, jež jsou do této databáze získávány z katastru nemovitostí a jiných veřejných zdrojů;

informace z realitní inzerce, východiskem je platforma sreality.cz a navazující;

<https://nahlizenidokn.cuzk.gov.cz/> -databáze katastru nemovitostí, veřejně dostupná;

Znalci dodáno:

Zadavatel předložil jako podklady výpis z katastru nemovitostí LV č. 101 pro k. ú. Tavíkovice, prokazující stav evidovaný k datu 13. 2. 2026, 12:55:02, vyhotovený dne 13. 2. 2026, 13:10:54, a usnesení Krajského soudu v Brně č. j. KSBR 33 INS 18165/2025-A-38 o zjištění úpadku dlužníka NORIA s.r.o. a prohlášení konkursu na jeho majetek.

- objednávka na zpracování znaleckého posudku v časové souslednosti:

Znalec byl dne 9. 4. 2026 e-mailem osloven Mgr. Valérií Němčickou, advokátkou, jednající jménem insolvenčního správce G&V Administrators v.o.s., se žádostí o zpracování znaleckého posudku nemovitých věcí dlužníka NORIA s.r.o., IČO 24126306, ve věci insolvenčního řízení vedeného pod sp. zn. KSBR 33 INS 18165/2025.

Původní zadání bylo následně po změně insolvenčního správce potvrzeno e-mailem ze dne 21. 5. 2026 Mgr. Pavlem Novákem za 1. správcovská a konkurzní v.o.s., který tehdy ve věci ocenění nemovitého majetku dlužníka výslovně potvrdil objednávku původního insolvenčního správce G&V Administrators v.o.s.

Znalec vykonal osobně místní šetření v místě věcí nemovitých dne 22. 4. 2026 se svým asistentem;

přítomni:

Petr Havránek, jako kontaktní osoba dle mailového přípisu G&V Administrators v.o.s.

Byly zpřístupněny dle potřeby všechny stavby a prostory v nich, pozemky, na straně znalce byla pořízena dle potřeby fotodokumentace (pořizoval znalecův asistent), znalec provedl potřebné úkony místního šetření včetně případně potřebného zaměření staveb.

2.3. VĚROHODNOST ZDROJŮ DAT

Zdrojem dat byly zejména podklady a informace předložené zadavatelem, údaje z veřejných zdrojů a skutečnosti zjištěné při místním šetření. U předložených podkladů nebyly zjištěny okolnosti, které by na straně znalce vyvolávaly důvodné pochybnosti o jejich původu nebo použitelnosti.

cenové informace z dtb ikarus21.cz jsou považovány za přiměřeně věrohodné;

ostatní zdroje dat jsou považovány za přiměřeně věrohodné, spolehlivost při jejich využití zvažována příp. zohledněna;

skutečnosti zjištěné při znalcem vykonaném místním šetření jsou náležitě věrohodné, protože je získal znalec osobně, na místě samém;

3. NÁLEZ

3.1. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

3.1.1. Postup samotný

Zjištění charakteru nemovitostí – skutečností podstatných pro jejich posouzení;

To bylo činěno hlavně ve vazbě na zadání.

Prvotní data o oceňované nemovité věci byla opatřena od Zadavatele, pak konfrontována se skutečností při znalcem konaném místním šetření.

Nejprve byla získávána data o lokalitě, obci a charakteru nemovité věci. Na základě těchto dat byly činěny úkony ohledně vyhledání dat o prodeji obdobných nemovitých věcí v náležitém časovém období.

Součástí postupu při zjištění údajů o nemovité věci je také vymezení základu hodnoty, ze kterého ocenění vychází. Vzhledem k účelu znaleckého posudku, tj. ocenění nemovitého majetku dlužníka pro potřeby insolvenčního řízení, je nutné nejprve vymezit rozhodný typ hodnoty a základní pojmy, s nimiž bude znalec v dalších částech posudku pracovat. Toto vymezení je důležité pro správnou interpretaci výsledku ocenění i pro odůvodnění toho, proč je v posudku dále zvolen konkrétní oceňovací přístup.

Ve vazbě na úkol znalce a účel posudku jsou proto níže uvedeny základní pojmy a metodická východiska:

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

informativně se uvádí: Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

K tomu dále: Pokud se má určit hodnota věci nemovité jako cena obvyklá dané věci, která je zjistitelná v daném čase a místě, přiměřená a srovnatelná v době jejího případného prodeje, tak vše musí být posuzováno za jinak běžných obchodních podmínek a porovnáváno s podobnými cenami. Pokud by se jednalo o mimořádnou věc, stanoví se cena s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo zvláštní oblibě, které způsobují náhodné vlastnosti věci.

Podotýká se zde, že pro účely tohoto posudku, pokud jde o cenu obvyklou, se hodnota věci nemovité neurčuje žádnou „oceňovací vyhláškou“, ale jako cena obvyklá, která je zjistitelná v daném čase a místě, přiměřená a srovnatelná v době jejího uvažovaného prodeje - jde o peněžní vyjádření hodnoty věci ve smyslu § 492 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Obvyklá cena představuje nejpravděpodobnější cenu, za kterou by bylo možné daný majetek převést na volném trhu mezi informovaným prodávajícím a informovaným kupujícím, a to v běžných tržních podmínkách, bez mimořádných vlivů, tísně nebo zvláštních osobních vztahů mezi stranami.

Uvádí se pro komplexnost také obsah pojmu tržní hodnota:

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny/pronajaty 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 tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci obchodní transakce jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. Uvedená definice navazuje na Mezinárodní oceňovací standardy (IVS) – to jsou standardy pro provádění oceňovacích úkolů s využitím obecně uznávaných konceptů a principů, které podporují transparentnost a konzistentnost v oceňovací

praxi, a Evropské oceňovací standardy EVS (European Valuation Standards), vydavatel: TEGoVA – The European Group of Valuers Associations.

Cena obvyklá je pro daný účel rozhodným typem hodnoty, a to i s ohledem na účel ocenění v insolvenčním řízení podle § 219 odst. 5 insolvenčního zákona, protože vyjadřuje cenu dosažitelnou při prodeji stejného nebo obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v daném místě a čase, bez vlivů mimořádných okolností, osobních poměrů účastníků nebo zvláštní obliby.

Pojem tržní hodnota je v posudku uváděn pouze tam, kde je to potřebné pro pojmové odlišení a metodické vysvětlení.

3.1.2. Data zjištěná o nemovitosti

Tavíkovice je obec nacházející v severní části okresu Znojmo, kraj Jihomoravský. Katastrální rozloha je 1003 ha a má přibližně 550 obyvatel. Součástí Tavíkovice je i obec Dobronice.

Tavíkovice leží na rozhraní okresu Znojmo a okresu Třebíč. Nejbližší město jsou Hrotovice, které leží severně od Tavíkovice, v okrese Třebíč. Nejbližším městem v okrese Znojmo vzdálené cca 13,5 km po silnici II. třídy č. 400, na kterou navazuje silnice III. třídy č. 4003 přes obce Újezd, Slatina, Střelice jsou Jevišovice. Okresní město Znojmo je vzdálenosti po silnici II. třídy č. 399 cca 24 km jižním směrem, přes obce Dobronice, Běhařovice, Stupešice, Plaveč a Únanov. Východním směrem se nachází město Moravský Krumlov, vzdálenost po silnici je cca 19 km.

Obec leží v nadmořské výšce 350 m. Tavíkovice protéká řeka Rokytá a tvoří četné zákruty v hlubokém údolí lemovaném jehličnatými a listnatými lesy na stráních. Celý okres i kraj je převážně zemědělský, proto převážná část území tvoří půda pro zemědělskou činnost. Severní část území tvoří lesy a nachází se zde Přírodní Park Rokytá, který se rozkládá i ve východní části území obce. Zastavěným územím obce protéká Tavíkovický potok, na jehož toku leží rybník Kacíř, Panský rybník a Karlík.

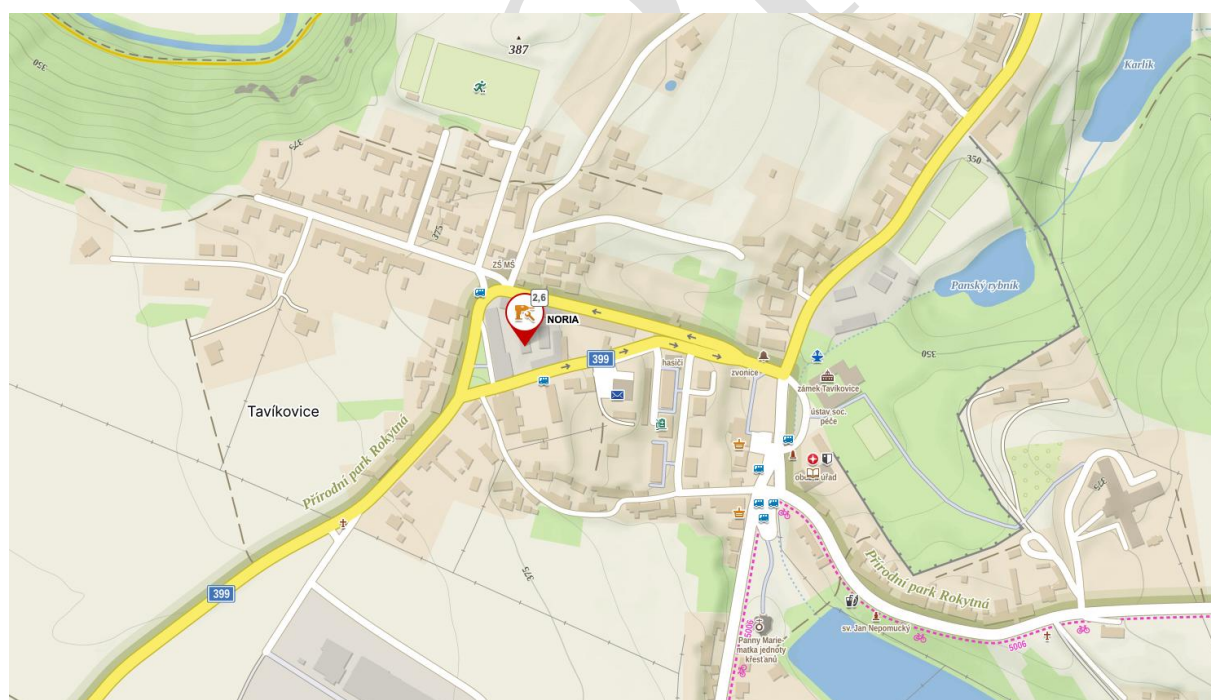
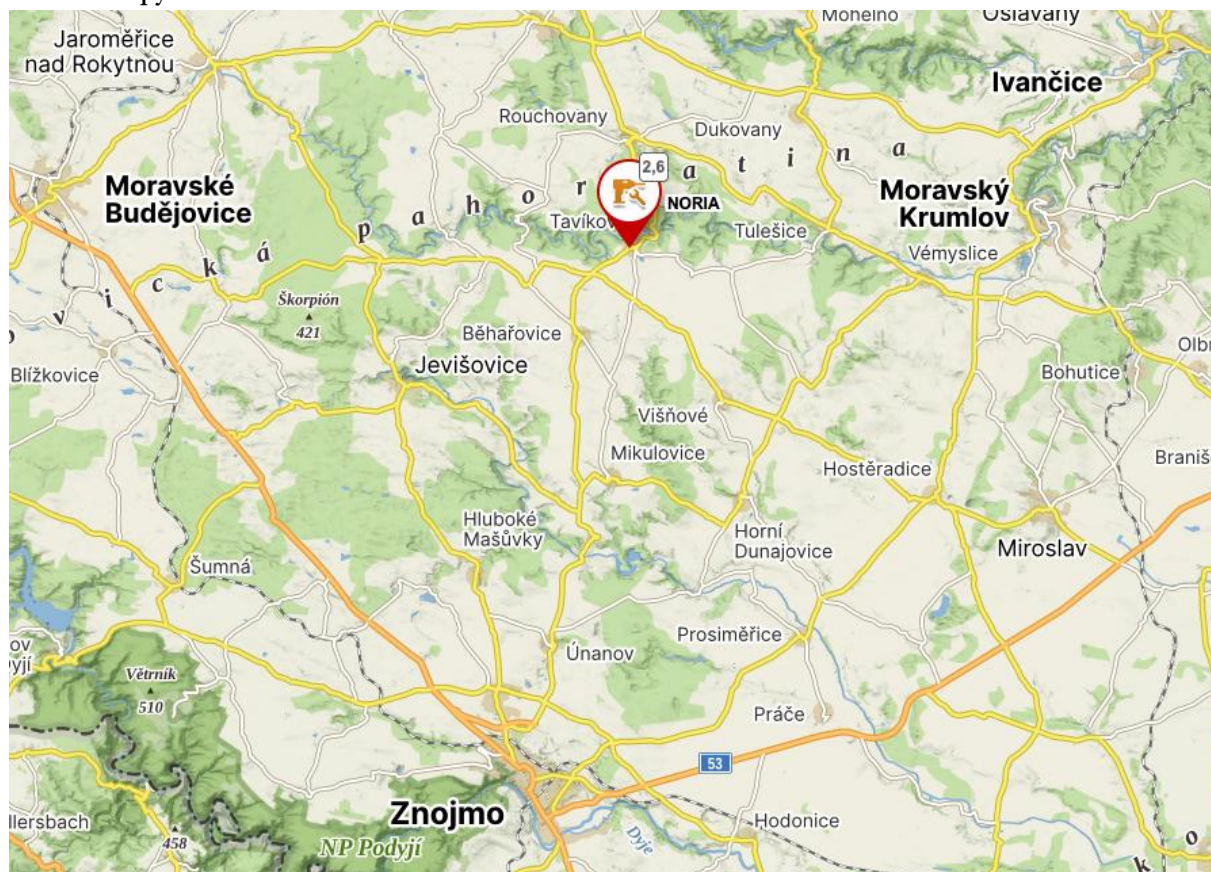
Vybavenost včetně občanské v obci zastupuje např. obecní úřad, knihovna, pošta, MŠ, ZŠ, zámek Tavíkovice, ústav sociální péče, Kostel Panny Marie Matky jednoty křesťanů, fotbalové hřiště, obchody s potravinami a další. Spolky a sdružení zastupuje např. SDH Tavíkovice.

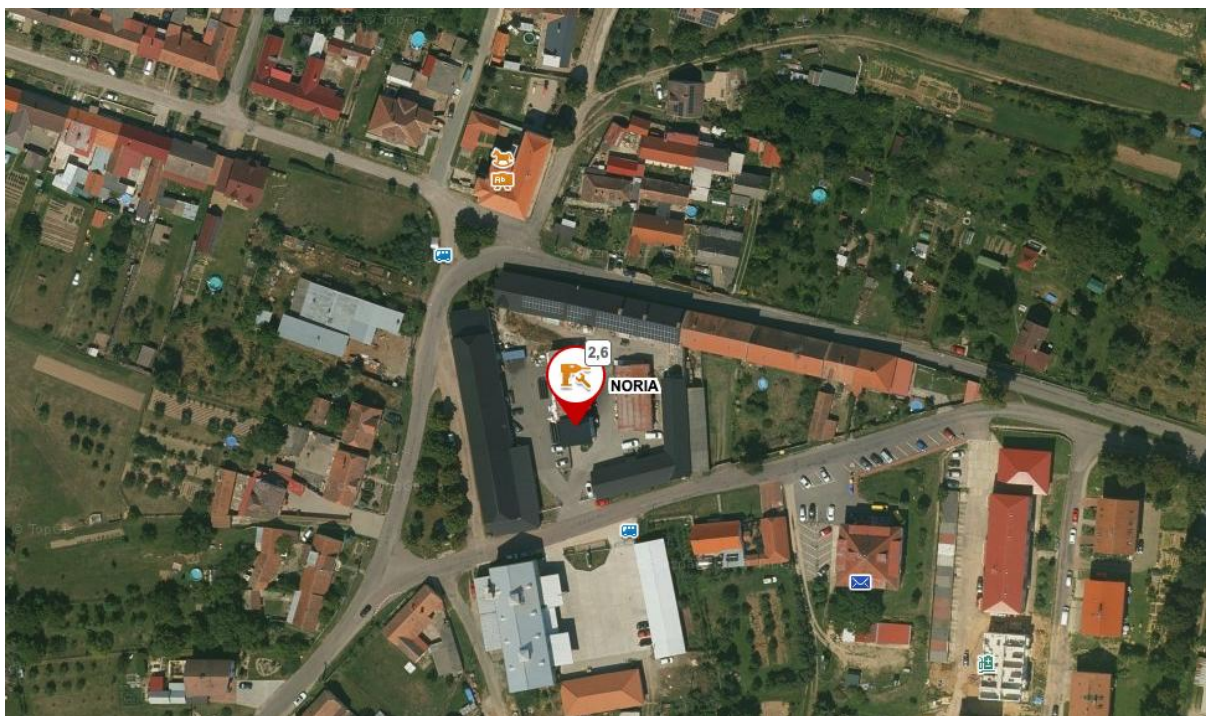
Obcí Tavíkovice prochází Integrovaný Dopravní Systém Jihomoravského Kraje (IDS JMK), hromadná doprava je zajištěna autobusy v pravidelných intervalech. Linka Znojmo - Višňové - Trstěnice a linka Tavíkovice - Višňové - Hostěradice - Miroslav - Břežany. Vlakové spojení v obci není.

Areál se nachází ve středové části obce, v trojúhelníkové lokalitě sevřené silnicemi. Příjezd ze silnice II. třídy. Zavedeny všechny inženýrské sítě.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost				
Poloha v obci:	Úzké centrum - jiný typ zástavby			
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna	☒ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus			
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ dálnice/silnice I. tř ☒ silnice II., III. tř			

situační mapy:





Původní areál vznikl dle info už v roce 1930, poslední výstavba zde proběhla kolem roku 1983. Jednalo se dle zjištění o areál SOU, obory truhlář, kovář, podkovář a umělecký kovář. Ovšem v r. 2005 byla činnost v areálu zcela ukončena.

V 8-9/2016 areál zakoupil současný vlastník, který zde zahájil své podnikatelské aktivity a od té doby do současnosti provedl významné opravy, poslední významnější změna byla provedena v rozmezí let 2022 až 2023, a to instalace FVE.

Fa NORIA s.r.o. byla významným českým výrobcem čerpadel, čerpacích systémů, systémů tlakové kanalizace a šachet. NORIA s.r.o. vyráběla a dodávala patentově chráněné závěsné zařízení pro ponorné čerpadlo, systémy tlakové kanalizace, šachty pro tlakové kanalizace, vodoměrné šachty, šachty pro zakončení vrtu a příslušenství čerpacích systémů včetně řídicí elektroniky pro ponorná čerpadla a kalová čerpadla

Areál je tvořen několika budovami, pozemky mezi nimi zpevněny, areál oplocen, uzavřen, zavedeny všechny sítě včetně kanalizace a plynu.

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 1983	Dílčí rekonstrukce v r. 2018	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	dobře udržovaná	
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Není	
Rekonstrukce stavby:	☐ celková ☒ dílčí ☒ střecha ☒ fasáda, zateplení ☒ okna, dveře ☒ interiér	

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn	☒ / ☐ elektro	☐ telefon/datová síť
Přístupová komu.:	☒ zpevněná	☐ nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 1, 70/5, 1080/4		
Využití:	☐ bydlení	☐ pronájem	☒ podnikání	☐ bydl. a podnik.	☐ část. obsazen ☐ volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- ☒ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky ☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům ☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
1	ostatní komunikace, ostatní plocha	Obec Tavíkovice
70/5	ostatní komunikace, ostatní plocha	Obec Tavíkovice
1080/4	silnice, ostatní plocha	Jihomoravský kraj

Právní zatížení / rizika

Na všech třech parcelách jsou zapsána smluvní zástavní práva ve prospěch České spořitelny, a.s.. Jde o více samostatných zástavních práv z let 2021, 2023, 2024 a 2024, vždy zatěžujících parcely St. 44/5, St. 44/6 a St. 44/9. Zajišťované částky jsou dle LV postupně až do výše 15 mil. Kč, 6 mil. Kč, 10 mil. Kč a 4 mil. Kč, vždy včetně příslušenství.

Dále jsou na LV zapsány zákazy zcizení a zákazy zatížení ve prospěch České spořitelny, tedy omezení dispozice bez písemného souhlasu banky, po dobu trvání zástavních práv. To je významné právní omezení, ale ve vztahu k insolvenčnímu ocenění jde hlavně o informaci o právním stavu, nikoliv o samostatnou technickou vadu nemovitostí.

Další významné zatížení představují zástavní práva z rozhodnutí správního orgánu ve prospěch Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj. LV uvádí daňové pohledávky ve výši 1 700 537,48 Kč, 445 418 Kč a 483 300 Kč, vždy s příslušenstvím.

V části D je zapsáno zahájení exekuce a také exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí. Povinnost se vztahuje opět k NORIA s.r.o. a k parcelám St. 44/5, St. 44/6 a St. 44/9.

Na LV je současně zapsáno rozhodnutí o úpadku a související prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona. To přímo navazuje na účel znaleckého posudku, tedy ocenění majetku dlužníka v insolvenčním řízení.

Pro účely tohoto znaleckého posudku jsou uvedené skutečnosti popsány jako součást právního stavu; závěr tohoto posouzení je však vztažen k hodnotě nemovitých věcí jako majetku dlužníka, nikoliv k vypořádání jednotlivých zajištěných či jiných pohledávek.

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 101					
Kraj: CZ064 Jihomoravský		Okres: CZ0647 Znojmo			
Obec: 594938 Tavíkovice		Katastrální území: 765252 Tavíkovice			
Ulice:		č.o.:			
Vlastníci				Podíl	
PO	IČO: 24126306	NORIA s.r.o.	Tavíkovice 166, 67140 Tavíkovice	1 / 1	
Stavby			stavba je součástí pozemku		
část obce Tavíkovice	Zemědělská stavba		bez čp/če	na pozemku p.č.	ANO
část obce Tavíkovice	Stavba občanského vybavení		č.p. 166	na pozemku p.č. St. 44/6	ANO
část obce Tavíkovice	Zemědělská stavba		bez čp/če	na pozemku p.č.	ANO
Pozemky					
St. 44/5	Stavební parcela	Parcela KN	1 851 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 44/6	Stavební parcela	Parcela KN	2 391 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 44/9	Stavební parcela	Parcela KN	411 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	

LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2018 06:15:02

Okres: **CZ0647 Znojmo** Obec: **594938 Tavíkovice**
 Kat.území: **765252 Tavíkovice** List vlastnictví: **101**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Jméno/Název	Identifikátor	Podíl
NORIA s.r.o., Tavíkovice 166, 67140 Tavíkovice	24126306	

SJM = Společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 44/5	1851	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 44/5				
St. 44/6	2391	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Tavíkovice, č.p. 166, obč.vyb.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 44/6				
St. 44/9	411	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 44/9				

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

• Zástavní právo smluvní

k zajištění existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných peněžitých pohledávek na splacení jistiny s příslušenstvím, dlužných částek z titulu vypořádání obchodů na finančních trzích s příslušenstvím a dalších dluhů ze zástavní smlouvy, které existovaly nebo budou vznikat do 30.6.2029 až do celkové výše 30.400.000,- Kč

Oprávnění pro:

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k:

Parcela: St. 44/5, Parcela: St. 44/6, Parcela: St. 44/9

Listina: **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.**

V-10894/2016-713

ZN/665/16/LCD ze dne 10.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni

10.10.2016. Zápis proveden dne 01.11.2016. Znojmo

Pořadí k **10.10.2016 16:44**

Související zápisy

• Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2018 06:15:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 594938 Tavikovice
Kat.území: 765252 Tavíkovice List vlastnictví: 101

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

Typ vztahu

Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. V-10894/2016-713
 ZN/665/16/LCD ze dne 10.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni
 10.10.2016. Zápis proveden dne 01.11.2016. Znojmo

Související zápisy

- Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. V-10894/2016-713
 ZN/665/16/LCD ze dne 10.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni
 10.10.2016. Zápis proveden dne 01.11.2016. Znojmo

- Zákaz zcizení
po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro:

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k:

Parcela: St. 44/5, Parcela: St. 44/6, Parcela: St. 44/9

Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. V-10894/2016-713
 ZN/665/16/LCD ze dne 10.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni
 10.10.2016. Zápis proveden dne 01.11.2016. Znojmo

Pořadí k 10.10.2016 16:44

D Poznámky a další obdobné údaje

Bez zápisu

Plomby a upozornění

Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- Smlouva kupní ze dne 10.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 16.08.2016. Zápis proveden dne 29.09.2016.

Pro: NORIA s.r.o., Tavikovice 166, 67140 Tavikovice

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2018 06:15:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 594938 Tavikovice
Kat.území: 765252 Tavikovice List vlastnictví: 101

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

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

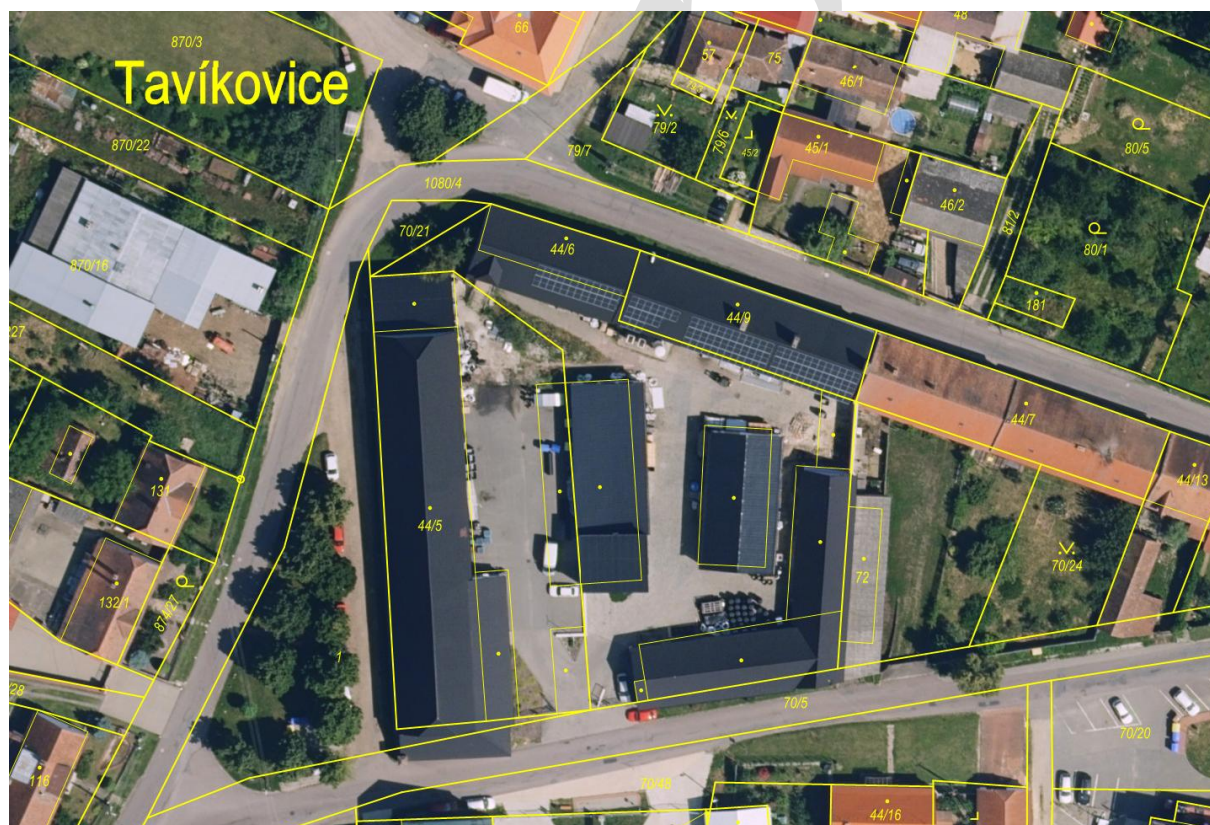
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

Vyhotovila: Vyhotoveno: 10.12.2018 06:15:53

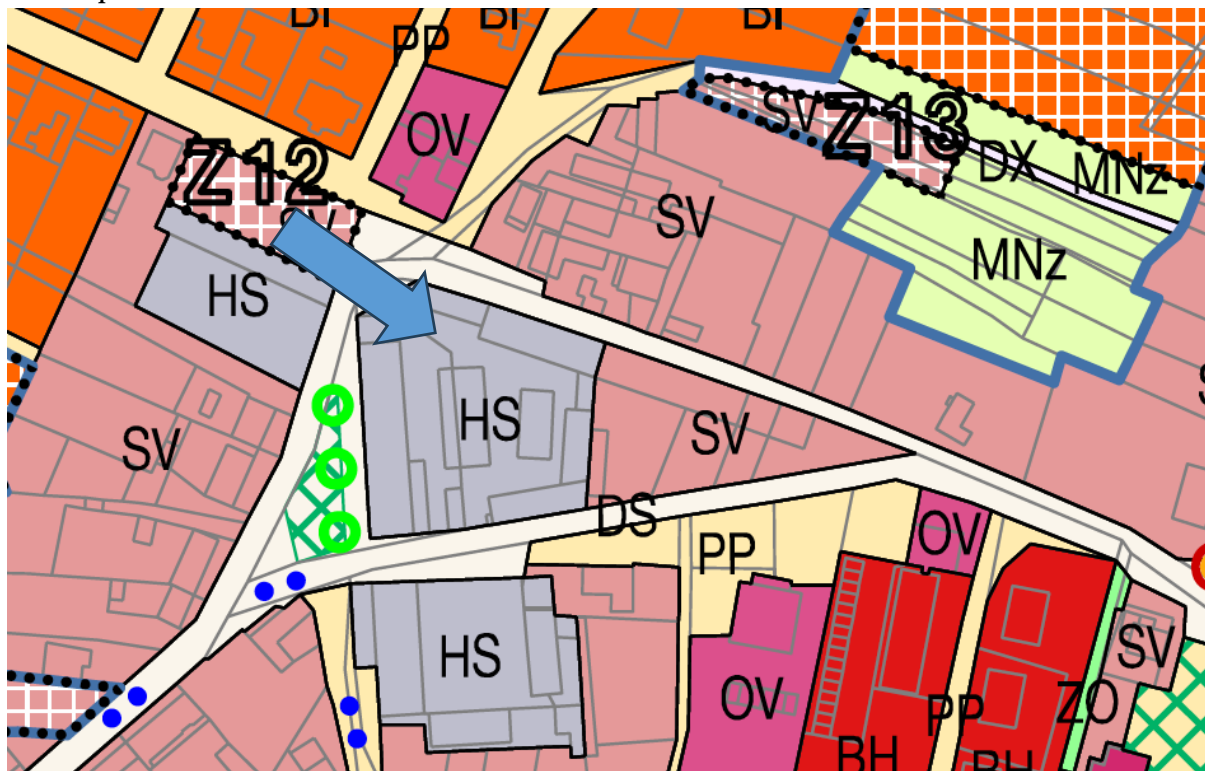
Česká spořitelna, a.s. na základě dálkového přístupu
do Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního. Řízení PÚ:

Podpis, razítko:

katastrální mapy:

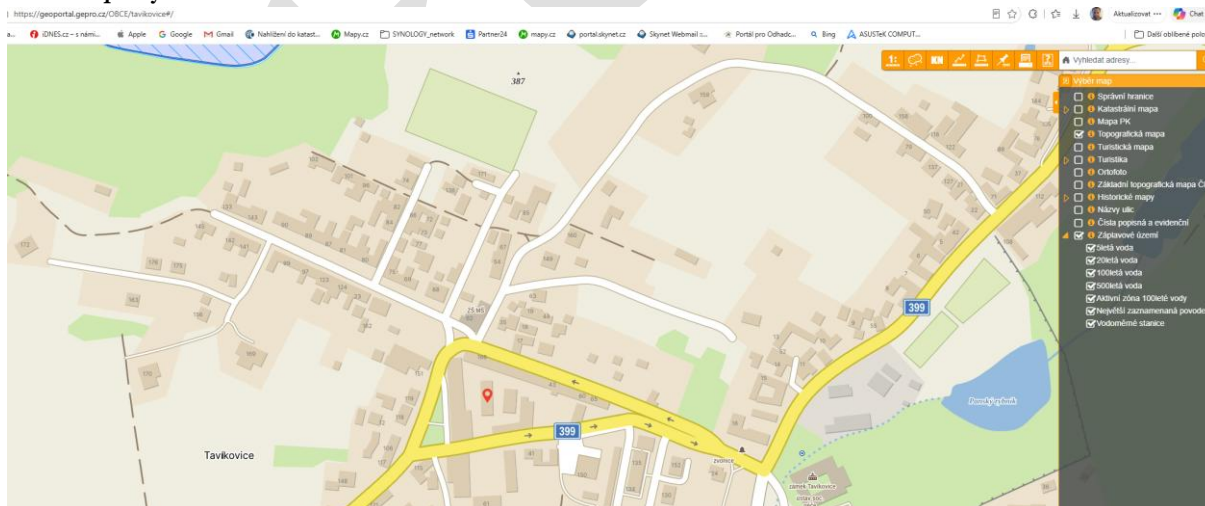


územní plán:



HS – plochy smíšené výrobní, kde je přípustná zejména lehká výroba, drobná výroba, skladování, komerční občanské vybavení a služby. Pro HS jsou dále stanoveny podmínky, aby provoz nenarušoval okolí, a výšková regulace má zachovat stávající hladinu zástavby; intenzita využití pozemku není stanovena.

riziko záplavy:



Riziko záplavy nebylo dle dostupných podkladů zjištěno. Zdroj: geoportal.gepro.cz/OBCE/tavikovice#/

Stavby areálu lze rozdělit do následujících celků:

- 1.1.1 Budova 1 - výroba a exped. čerpadel (1.1.-pův.truhl.)
- 1.1.2 Budova 2 - admin.část, patrová (1.5.)
- 1.1.3 Budova 2 - sklad.část (1.5.)
- 1.1.4 Budova 3 - servis, el.dílna (1.3.)
- 1.1.5 Budova 4 - výroba-plasty (1.2.)

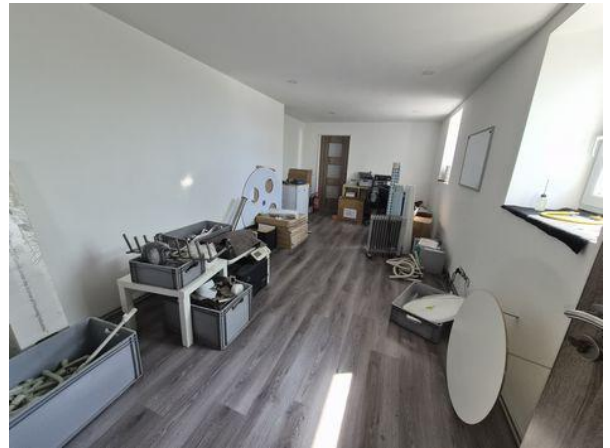
- 1.1.6 Budova 5 - dílna s kotelnou (1.4.pův.truhl.dílna)
- 1.1.7 Budova 6 - sklady (1.7.pův.kovárna a zám.dílna)
- 1.1.8 Budova - s podkrovím, pův. svařovna (1.6.)

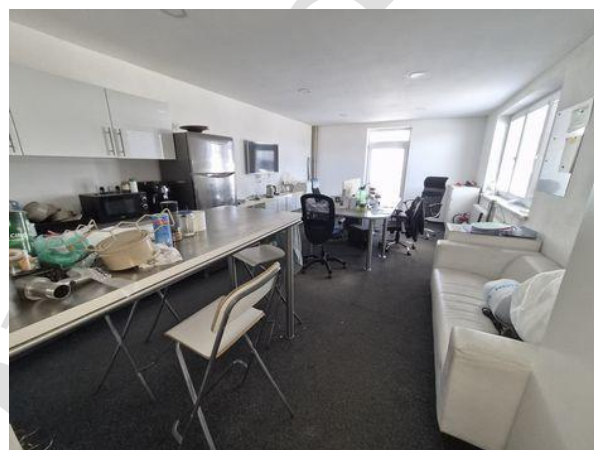
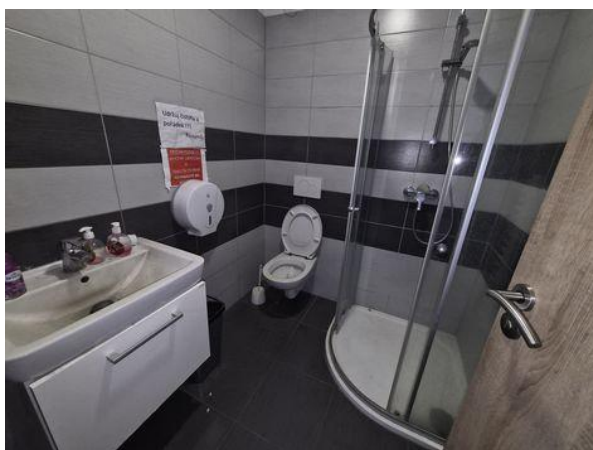
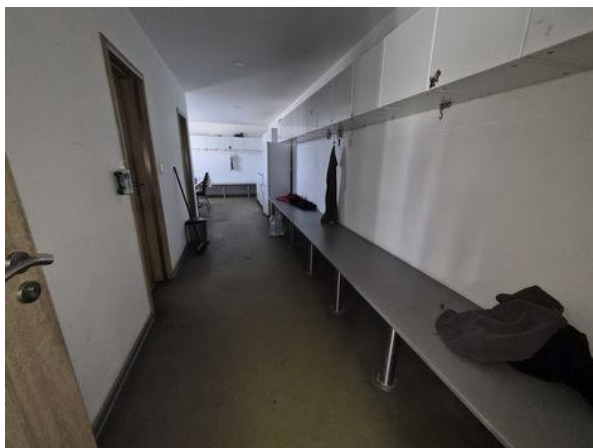
Podrobnější popis jednotlivých staveb je uveden v části 4. POSUDEK

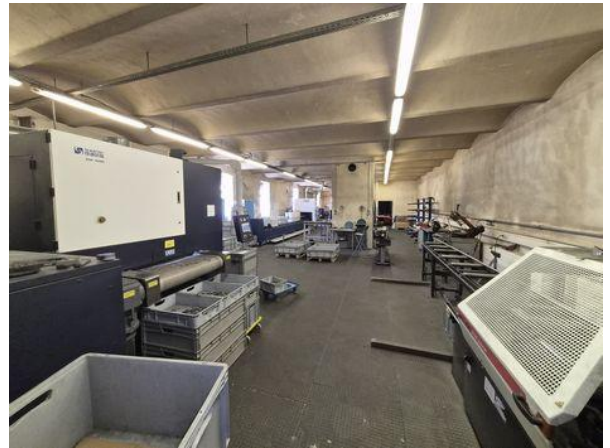
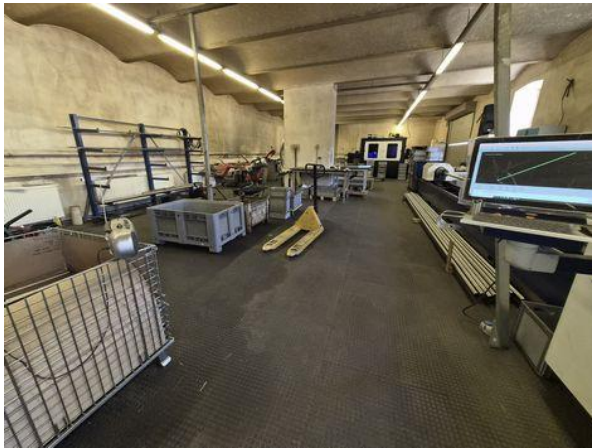
Fotodokumentace nemovité věci

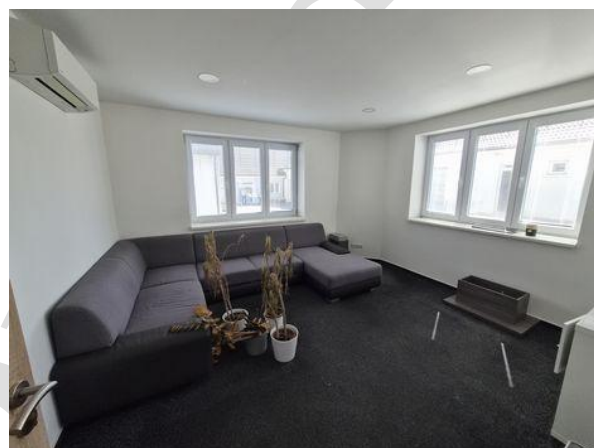


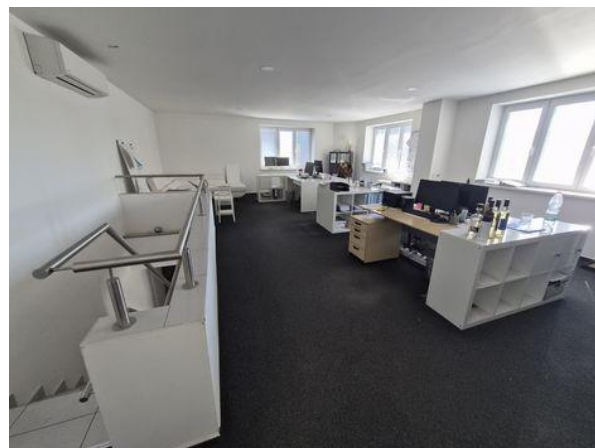
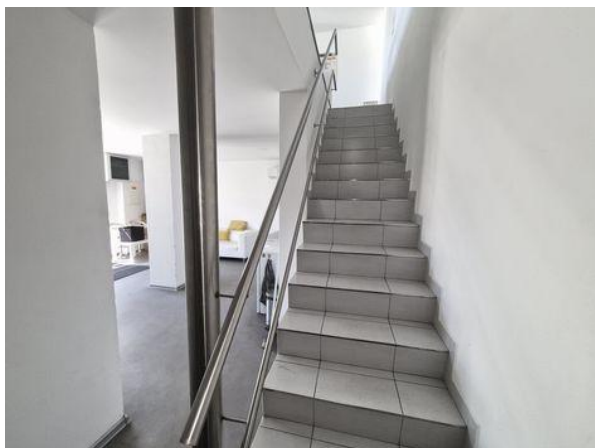






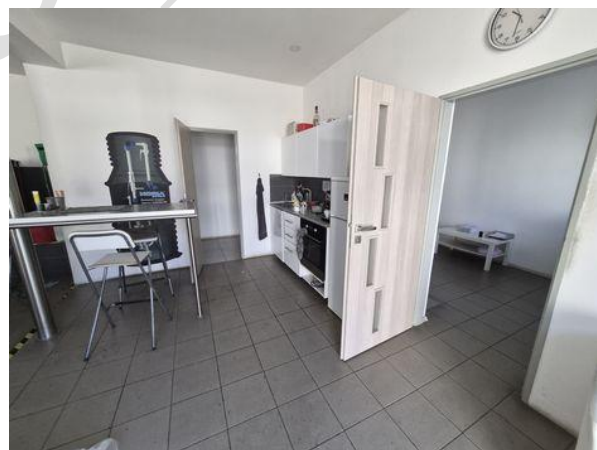
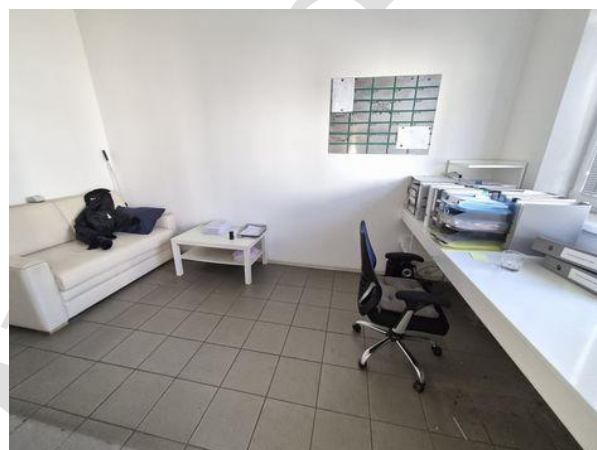
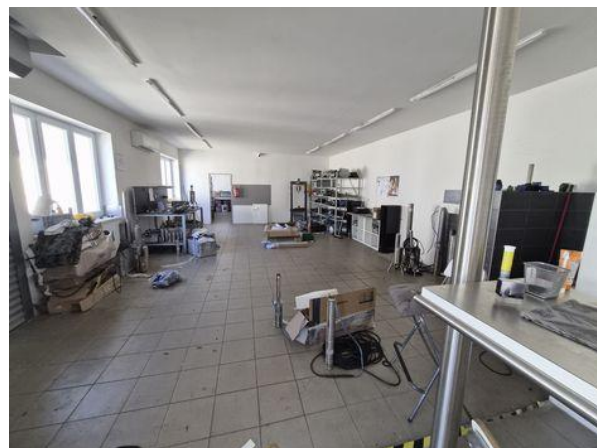


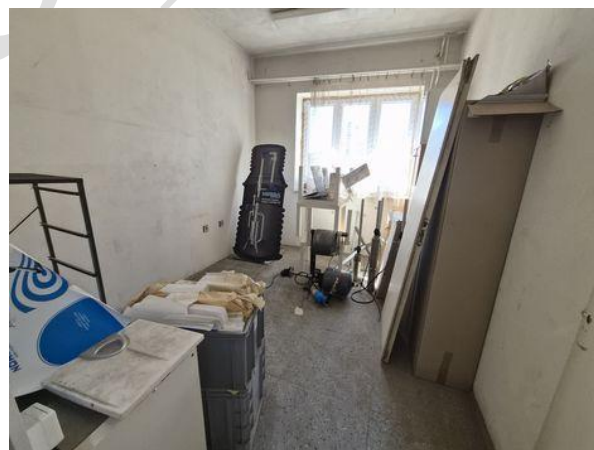
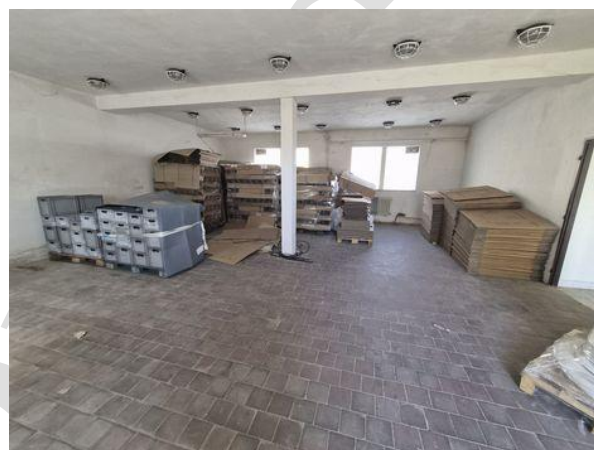


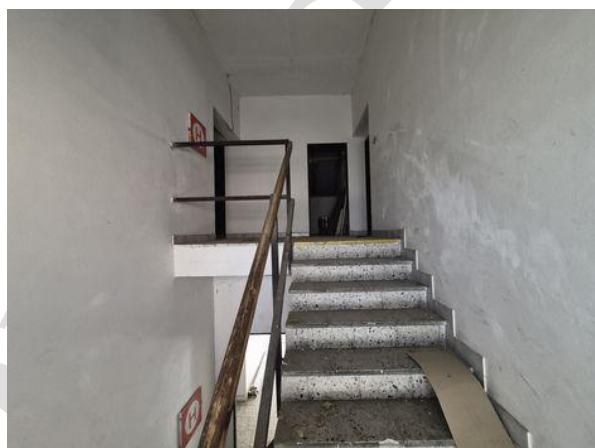
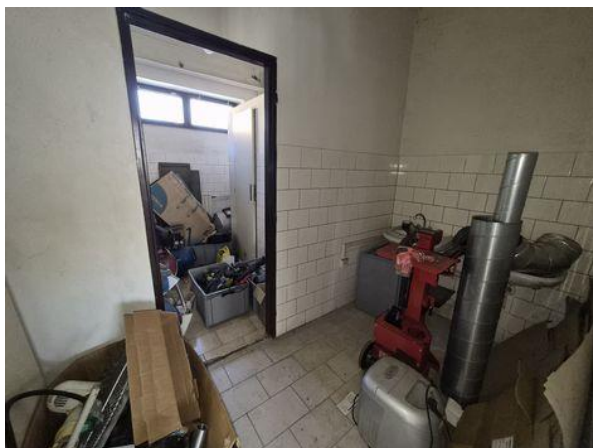












3.1.3. Zvolený způsob ocenění a metodický přístup

Pro stanovení obvyklé ceny byla nejprve zvažována možnost aplikace porovnávacího způsobu ocenění. V daném případě však nebyl zjištěn dostatečný soubor aktuálních a relevantních realizovaných prodejů obdobných výrobně/provozních areálů v přiměřeně srovnatelných lokalitách, který by umožnil přímé a spolehlivé porovnání.

Oceňovaný areál je specifický svým umístěním v menší obci Tavíkovice, rozsahem a členitostí staveb, kombinací výrobních, provozních, skladových a administrativních prostor, rozdílným stavebně technickým stavem

jednotlivých objektů, velikostí pozemkového zázemí a územně plánovacím zařazením ve stabilizované ploše smíšené výrobní. Takové nemovitosti jsou na trhu obchodovány spíše ojediněle a dostupné tržní údaje zpravidla nejsou dostatečně srovnatelné co do polohy, rozsahu, technického stavu, struktury staveb, míry využitelnosti a ekonomického potenciálu.

Z tohoto důvodu nebyla porovnávací metoda použita jako hlavní oceňovací metoda. Dostupné informace z trhu byly využity podpůrně, zejména při úvaze o hodnotě pozemků, při stanovení jednotkového nájemného a při celkové kontrole přiměřenosti výsledku ocenění.

Vlastní ocenění je proto založeno na kombinaci nákladového a výnosového přístupu. Nákladový přístup vyjadřuje hodnotu staveb a pozemků s ohledem na reprodukční cenu, stáří, stavebně technický stav, opotřebení a provozní využitelnost jednotlivých částí areálu. Výnosový přístup vyjadřuje potenciál nemovitosti generovat výnos z pronájmu výrobních, provozních, skladových, administrativních a manipulačních ploch. Výsledná obvyklá cena je stanovena po vyhodnocení obou přístupů a po zvážení obchodovatelnosti areálu na trhu, nikoliv jako prostý součet dílčích výpočtů.

3.2. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Získaná data byla zpracována ve vztahu k charakteru oceňovaného areálu a k účelu znaleckého posudku. Vzhledem ke specifickému charakteru oceňované nemovité věci, tj. výrobně/provoznímu areálu v menší obci, nebyl zjištěn dostatečný soubor aktuálních realizovaných prodejů obdobných areálů, který by umožňoval spolehlivé stanovení obvyklé ceny přímým porovnáním.

Z tohoto důvodu byla zjištěná data zpracována především pro účely nákladového a výnosového ocenění. U jednotlivých staveb byly vyhodnoceny údaje o jejich rozsahu, stavebně technickém stavu, konstrukčním charakteru, stáří, provedených opravách, opotřebení a další životnosti. U pozemků byly vyhodnoceny údaje o jejich výměře, právním a územně plánovacím stavu, funkční provázanosti se stavbami areálu, přístupu, napojení na infrastrukturu a obchodovatelnosti.

Pro výnosové ocenění byla zpracována data o využitelných plochách jednotlivých částí areálu a o jejich možném pronájmu podle druhu prostor, zejména výrobních, provozních, skladových, administrativních a manipulačních ploch. Dostupné tržní údaje byly využity podpůrně při úvaze o výši jednotkového nájemného, hodnotě pozemků a při celkové kontrole přiměřenosti výsledku ocenění.

3.3. VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

Zpracována byla zejména data zjištěná o oceňované nemovité věci, uvedená v kapitole 3.1.2 a 4., a dále data využitá pro volbu oceňovacího postupu a pro vlastní ocenění v navazujících kapitolách posudku.

Pro nákladové ocenění byla zpracována zejména data o rozsahu jednotlivých staveb, obestavěném prostoru, stavebně technickém provedení, vybavení, stáří, provedených opravách, další životnosti, opotřebení a jednotkových cenách odpovídajících současné cenové hladině. Samostatně byla zpracována data o pozemcích, jejich výměrách, druhu pozemků, územně plánovacím zařazení a jejich funkci jako pozemkového zázemí výrobně/provozního areálu.

Pro výnosové ocenění byla zpracována data o pronajímatelných plochách areálu podle jejich funkčního využití, o obvyklém nájemném pro jednotlivé typy prostor, o předpokládané míře pronajímatelnosti, nákladech souvisejících s vlastnictvím a provozem nemovitosti a o kapitalizační míře.

Dostupná tržní data byla využita podpůrně, nikoliv jako základ samostatné porovnávací metody. Přímé porovnání nebylo použito jako hlavní oceňovací metoda z důvodu nedostatku dostatečně srovnatelných realizovaných prodejů obdobných areálů.

Zpracovaná data jsou dále využita zejména v kapitolách věnovaných nákladovému a výnosovému ocenění.

4. POSUDEK

4.1. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

S ohledem na účel posudku a obsah odborné otázky zadavatele je cílem ocenění stanovení obvyklé ceny oceňovaného výrobně/provozního areálu. Při volbě oceňovacího postupu byla nejprve zvažována možnost přímého porovnání s realizovanými prodeji obdobných nemovitých věcí. V daném případě však nebyl zjištěn dostatečný počet aktuálních a dostatečně srovnatelných realizovaných prodejů obdobných výrobních, provozních nebo skladových areálů v přiměřeně srovnatelných lokalitách, který by umožnil spolehlivé stanovení obvyklé ceny samostatným porovnávacím způsobem.

Oceňovaný areál je specifický zejména polohou v menší obci Tavíkovice, členitostí stavebního souboru, kombinací výrobních, provozních, skladových a administrativních prostor, rozdílným stavebně technickým stavem jednotlivých staveb, rozsahem zpevněných a manipulačních ploch, územně plánovacím zařazením ve stabilizované ploše smíšené výrobní a celkovou obchodovatelností areálu jako jednoho funkčního celku. Dostupné tržní údaje byly proto využity podpůrně, zejména při úvaze o hodnotě pozemků, výši nájemného a celkové kontrole přiměřenosti výsledku ocenění.

Základní analýza je provedena kombinací nákladového a výnosového přístupu. Nákladový přístup vychází z věcné podstaty areálu. U jednotlivých staveb jsou analyzovány jejich rozsah, obestavěný prostor, stavebně technické provedení, vybavení, stáří, provedené opravy, další životnost, opotřebení a současná cenová hladina jednotkových cen. Výsledkem této části je věcná hodnota staveb.

Pozemky jsou oceněny samostatně přímou metodou. Při jejich ocenění je zohledněna celková výměra, druh pozemků, poloha v zastavěném území obce, přístup, napojení na technickou infrastrukturu, územně plánovací zařazení, funkční provázanost se stavbami areálu a omezená samostatná obchodovatelnost pozemků odděleně od staveb. Hodnota pozemků je následně součástí nákladového pohledu na areál jako celek.

Výnosový přístup vychází z možnosti pronájmu jednotlivých částí areálu. Analyzovány jsou výrobní, provozní, skladové, administrativní a manipulační plochy, jejich využitelnost, technický stav, dosažitelné jednotkové nájemné, předpokládaná pronajímatelnost, náklady vlastníka a kapitalizační míra. Výnosové ocenění nevyjadřuje hodnotu podnikatelské činnosti dlužníka, ale pouze výnosový potenciál nemovitých věcí jako výrobně/provozního areálu.

Výsledná obvyklá cena není stanovena jako prostý součet nebo průměr dílčích výsledků. Je určena po vyhodnocení nákladového a výnosového přístupu, po zvážení dostupných tržních informací, obchodovatelnosti areálu, jeho

stavu, polohy, funkční využitelnosti a reálného okruhu potenciálních kupujících. Přihlédnuto je rovněž k tomu, že jde o specifický areál v insolvenčním řízení, u něhož je tržní uplatnění užší než u běžných rezidenčních nebo standardních komerčních nemovitostí.

Nákladové ocenění staveb (věcná hodnota)

Při nákladovém ocenění se vychází z odborného odhadu reprodukční ceny ke dni ocenění. Při jejím určení bylo přihlédnuto k cenovým a nákladovým podkladům stavebních prací a staveb obdobného charakteru, zejména k cenové úrovni databázových podkladů RTS dostupných prostřednictvím www.rts.cz, a dále ke konkrétním parametrům oceňované stavby.

Jednotková cena byla posouzena ve vztahu k typu stavby, konstrukčnímu systému, počtu nadzemních podlaží, existenci podsklepení, běžnému standardu vybavenosti obdobných staveb, stáří, technickému stavu a způsobu užívání staveb. Nejedná se o položkový rozpočet nové výstavby, ale o zjednodušené nákladové ocenění pro účely stanovení věcné hodnoty. Věcná hodnota v daném ocenění slouží zejména jako podpůrný a kontrolní ukazatel vedle rozhodujícího výnosového ocenění, které lépe postihuje ekonomickou využitelnost a obchodovatelnost areálu na trhu.

Věcná hodnota vyjadřuje hodnotu nemovité věci stanovenou nákladovým přístupem. U staveb vychází z reprodukční ceny, tedy z nákladů potřebných na pořízení stejné nebo obdobné stavby v aktuální cenové úrovni, snížených o opotřebení odpovídající stáří, stavebně technickému stavu, provedeným opravám, vybavení, funkční využitelnosti a předpokládané další životnosti. Hodnota pozemků se stanoví samostatně. Součtem věcné hodnoty staveb, hodnoty pozemků a případně dalšího nemovitého příslušenství je stanovena věcná hodnota oceňované nemovité věci jako celku.

1.1.1 Budova 1 - výroba a exped. čerpadel (1.1.-pův.truhl.)

Jedná se o přízemní nepodsklepenou zděnou budovu, se šikmou sedlovou střechou - prostorná půda. Objekt je situován v areálu při jeho západní hranici. Budova byla vystavěna v roce 1930. Od roku 2004 byl objekt mimo provoz.

V roce 2016 proběhla totální celková rekonstrukce, uvnitř všechna vybavenost nově - vč. opravy podlah a omítek, jsou i nová hygienická zázemí, nově út, pak rozvody intranetu apod.

Základní budova je z masivního zdiva (tl. až 1,2m), stropy v hlavní části z kleneb, kulových do valených mezilehlých pásů. Uvnitř výrobní prostory, v přístavcích kanceláře, hygienické zázemí, šatny.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.np	951,16 m ²	816,65 m ²
Celkem započitatelná plocha		816,65m²

Výčet místností

Název podlaží				
Typ prostoru	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.np				
Výrobní prostory	dílna	671,37 m ²	1,00	671,37m ²
Provozní prostory	denní m.	30,38 m ²	1,00	30,38m ²
Kancelářské prostory	kancelář	21,63 m ²	1,00	21,63m ²
Provozní prostory	el. rozvodna/server	7,81 m ²	1,00	7,81m ²
Provozní prostory	šatna	21,89 m ²	1,00	21,89m ²
Provozní prostory	hygi.záz.	5,72 m ²	1,00	5,72m ²
Provozní prostory	hygi.záz.	4,94 m ²	1,00	4,94m ²
Provozní prostory	wc	6,04 m ²	1,00	6,04m ²
Provozní prostory	chodba	18,05 m ²	1,00	18,05m ²
Kancelářské prostory	kancelář	28,82 m ²	1,00	28,82m ²
1.np - celkem		816,65 m²		816,65 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
celkový	$(1,5+55,52+1,2)*11,8*(4,22+(5,54/2))+8,55*11,8*(0,2+(4,66+4,1)/2)+3,4*16,1*(0,2+(3,68+3,4)/2)+4,9*22,15*(0,2+(3,4+5,35)/2)$	5 965,45 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	=	5 965,45 m ³

Zastavěná plocha	[m ²]	951
Obestavěný prostor	[m ³]	5 965,45
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 555
Počet podzem./nadzem. podlaží		0 / 1
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	0,00 / 816,65
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	27 172 641
Stáří	roků	116
Další životnost	roků	45
Opotřebení	%	30,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	19 020 849

1.1.2 Budova 2 - admin.část, patrová (1.5.)

Část objektu, který cca naproti vjezdu do areálu - za patrovou částí je halová skladovací část - posuzuje se samostatně. Patrová část po celkové opravě nese označení webu noria.cz. Z původní stavby zůstaly dle všeho jen nosné konstrukce.

V přízemí vstupní hala s kuchyňským koutem, kancelář/zasedačka. V patře kancelářský prostor charakteru open-space.

Původní stavba z roku 1983, opravy 2016-2017.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.np	78,00 m ²	58,81 m ²
2.np	78,00 m ²	55,44 m ²
Celkem započitatelná plocha		114,25m²

Výčet místností

Název podlaží				
Typ prostoru	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.np				
Provozní prostory	hala, příjem	42,21 m ²	1,00	42,21m ²
Kancelářské prostory	kancelář	12,89 m ²	1,00	12,89m ²
Provozní prostory	wc	3,71 m ²	1,00	3,71m ²
1.np - celkem		58,81 m²		58,81 m²
2.np				
Kancelářské prostory	kancelář	55,44 m ²	1,00	55,44m ²
2.np - celkem		55,44 m²		55,44 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
celkový	$(7,8 \cdot 10,0) \cdot (0,2 + (8,2 + 9,2) / 2)$	= 694,20 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		= 694,20 m ³

Zastavěná plocha	[m ²]	78
Obestavěný prostor	[m ³]	694,20
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 700
Počet podzem./nadzem. podlaží		0 / 2
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	0,00 / 114,25
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 956 940
Stáří	roků	42
Další životnost	roků	35
Opotřebení	%	25,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 967 705

1.1.3 Budova 2 - sklad.část (1.5.)

Zděná přízemní skladové objekty, navazují na patrovou budovu s kanceláři. Okna již nově plast., ostatní vybavenost skladových budov, vytápění není, obvodový plášť zděný, stropy s pohledy, zateplení.

Stav průměrný.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
---------------	------------------	-----------------------

1.np	222,00 m ²	195,20 m ²
Celkem započitatelná plocha		195,20m²

Výčet místností

Název podlaží				
Typ prostoru	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.np				
Skladovací prostory	sklady zatepl.	195,20 m ²	1,00	195,20m ²
1.np - celkem		195,20 m²		195,20 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor		
celkový	$((30,0-7,8)*10,0)*(4,57)$	=	1 014,54 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 014,54 m ³

Zastavěná plocha	[m ²]	222
Obestavěný prostor	[m ³]	1 014,54
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 700
Počet podzem./nadm. podlaží		0 / 1
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	0,00 / 195,20
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 753 798
Stáří	roků	42
Další životnost	roků	25
Opotřebení	%	38,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 327 355

1.1.4 Budova 3 - servis, el.dílňa (1.3.)

Zděná budova, stojí na východní straně areálu, původně soustružna, dnes opravená - celkově - budova servisu a el. dílny. Uvnitř vše nově, fasáda k dořešení, vytápění tepelným čerpadlem/klimatizace, okna nová, střecha opravená. V severní koncovce tohoto objektu je sklad - samostatný přístupný zvenku.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.np	194,60 m ²	149,19 m ²
Celkem započitatelná plocha		149,19m²

Výčet místností

Název podlaží				
Typ prostoru	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.np				
Provozní prostory	hala, vstup, manipul.	22,79 m ²	1,00	22,79m ²
Kancelářské prostory	kancelář	11,40 m ²	1,00	11,40m ²
Provozní prostory	rozvodna	3,42 m ²	1,00	3,42m ²
Provozní prostory	wc	8,48 m ²	1,00	8,48m ²
Provozní prostory	servis, dílna	84,30 m ²	1,00	84,30m ²
Skladovací prostory	sklad na konci	18,80 m ²	1,00	18,80m ²
1.np - celkem		149,19 m²		149,19 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor		
celkový	$(23,5+4,3)*7,0*(0,2+(3,0)+2,8/2)$	=	895,16 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	895,16 m ³

Zastavěná plocha	[m ²]	195
Obestavěný prostor	[m ³]	895,16
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 153

Počet podzem./nadzem. podlaží		0 / 1
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	0,00 / 149,19
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 717 599
Stáří	roků	96
Další životnost	roků	30
Opotřebení	%	30,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 602 319

1.1.5 Budova 4 - výroba-plasty (1.2.)

Zděná budova, zpracovávají se zde plasty na výrobky, uvnitř celkově opravená včetně administrativního a hygienického zázemí. Fasáda do dvora opravená, do ulice ještě ne. Původně zde měla být truhlářská dílna.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.np	230,63 m ²	192,45 m ²
Celkem započitatelná plocha		192,45m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.np				
Kancelářské prostory	kancelář	13,78 m ²	1,00	13,78m ²
Provozní prostory	wc	1,54 m ²	1,00	1,54m ²
Skladovací prostory	sklad u kanc.	9,50 m ²	1,00	9,50m ²
Provozní prostory	dílny	167,63 m ²	1,00	167,63m ²
1.np - celkem		192,45 m²		192,45 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
celkový	$(31,051+30,451)/2 \cdot 7,5 \cdot (3,15+2,8/2)$	= 1 049,38 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		= 1 049,38 m ³

Zastavěná plocha	[m ²]	231
Obestavěný prostor	[m ³]	1 049,38
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 107
Počet podzem./nadzem. podlaží		0 / 1
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	0,00 / 192,45
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	4 309 795
Stáří	roků	42
Další životnost	roků	35
Opotřebení	%	30,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	3 016 857

1.1.6 Budova 5 - dílna s kotelnou (1.4.pův.truhl.dílna)

Zděná budova, stojí mezi patrovými kancelářemi a servisem/el.dílnou. V části byla původní areálová kotelná, která se zrušila a prostor vyklizen pro další opravy - zatím nerealizovány. Jižní část je nově adaptována k účelu - expedice, sklad - proběhlo v 2017-18.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.np	210,00 m ²	186,55 m ²
Celkem započitatelná plocha		186,55m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.np				

Provozní prostory	dílna	89,37 m ²	1,00	89,37m ²
Skladovací prostory	sklad	17,10 m ²	1,00	17,10m ²
Provozní prostory	pův.kotelna/sklad	80,08 m ²	1,00	80,08m ²
1.np - celkem		186,55 m²		186,55 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
celkový	21,0*10,0*(3,3+1,45/2)	=	845,25 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	845,25 m ³

Zastavěná plocha	[m ²]	210
Obestavěný prostor	[m ³]	845,25
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 153
Počet podzem./nadzem. podlaží		0 / 1
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	0,00 / 186,55
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 510 323
Stáří	roků	42
Další životnost	roků	25
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 106 194

1.1.7 Budova 6 - sklady (1.7.pův.kovárna a zám.dílna)

Zděná budova na p.č. st.44/9, v r.2018 byly dokončeny opravy, uvnitř omítky a instalováno nově, podlahy nově, střecha celkově opravená, zdravé krovy ponechány.

Využití jako provozně - výrobní prostor.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.np	409,20 m ²	718,88 m ²
Celkem započitatelná plocha		718,88m²

Výčet místností

Název podlaží				
Typ prostoru	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.np				
Skladovací prostory	sklady	360,57 m ²	1,00	360,57m ²
Ostatní prostory	pro budoucí - sklady, dílny	327,37 m ²	1,00	327,37m ²
Ostatní prostory	pro budoucí - denní m., chodba, hygi.záz.	30,94 m ²	1,00	30,94m ²
1.np - celkem		718,88 m²		718,88 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
celkový	37,2*11,0*(4,74+4,97/2)	=	2 956,47 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	2 956,47 m ³

Zastavěná plocha	[m ²]	409
Obestavěný prostor	[m ³]	2 956,47
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 455
Počet podzem./nadzem. podlaží		0 / 1
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	0,00 / 718,88
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	10 214 604
Stáří	roků	96
Další životnost	roků	35
Opotřebení	%	32,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	6 945 931

1.1.8 Budova - s podkrovím, pův. svařovna (1.6.)

Zděná budova na severním okraji areálu, resp. u jeho SZ rohu. Má podkroví. V přízemí sklady, byla zde původně svařovna, v podkroví měla být výdejna obědů. Okna v přízemí nově, střecha opravená. Uvnitř skladové prostory, využito hlavně přízemí. Původně plánovaná celková rekonstrukce zatím neproběhla.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.np	222,60 m ²	204,18 m ²
podkroví	222,60 m ²	197,10 m ²
Celkem započitatelná plocha		401,28m²

Výčet místností

Název podlaží				
Typ prostoru	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.np				
Skladovací prostory	sklad	77,13 m ²	1,00	77,13m ²
Provozní prostory	sklad/kovárna + příslušenství - hygi. a komunik.	127,05 m ²	1,00	127,05m ²
1.np - celkem		204,18 m²		204,18 m²
podkroví				
Provozní prostory	místnost	78,44 m ²	1,00	78,44m ²
Provozní prostory	místnost	77,41 m ²	1,00	77,41m ²
Provozní prostory	místnost	10,54 m ²	1,00	10,54m ²
Provozní prostory	místnost	8,83 m ²	1,00	8,83m ²
Provozní prostory	chodba, hyg. zázemí	21,88 m ²	1,00	21,88m ²
podkroví - celkem		197,10 m²		197,10 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
celkový	$21,04 \cdot 10,58 \cdot (3,3 + 4,98/2) + 8,12 \cdot 10,58 \cdot 2,18/2$	=	1 382,51 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 382,51 m ³

Zastavěná plocha	[m ²]	223
Obestavěný prostor	[m ³]	1 382,51
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 400
Počet podzem./nadm. podlaží		0 / 1
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	0,00 / 401,28
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	6 083 062
Stáří	roků	42
Další životnost	roků	20
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	3 649 837

Č.	Stavba	OP m³	JC Kč/m³	RC Kč	Opotřebení	Věcná hodnota Kč
1	Budova 1 – výroba a expedice čerpadel	5 965,45	4 555	27 172 641	30 %	19 020 849
2	Budova 2 – administrativní část, patrová	694,20	5 700	3 956 940	25 %	2 967 705
3	Budova 2 – skladová část	1 014,54	3 700	3 753 798	38 %	2 327 355
4	Budova 3 – servis, elektro dílna	895,16	4 153	3 717 599	30 %	2 602 319
5	Budova 4 – výroba plastů	1 049,38	4 107	4 309 795	30 %	3 016 857
6	Budova 5 – dílna s kotelnou	845,25	4 153	3 510 323	40 %	2 106 194
7	Budova 6 – sklady, pův. kovárna a zámečnická dílna	2 956,47	3 455	10 214 604	32 %	6 945 931
8	Budova s podkrovím, pův. svařovna	1 382,51	4 400	6 083 062	40 %	3 649 837
Součet staveb				62 718 762		42 637 047

1.2. Ocenění pozemků

Předmětem ocenění jsou tři stavební parcely St. 44/5, St. 44/6 a St. 44/9 o celkové výměře 4 653 m², všechny vedené jako zastavěná plocha a nádvoří a tvořící pozemkové zázemí areálu NORIA.

Pozemky jsou oceněny přímou metodou po zvážení dostupných informací z trhu se stavebními a komerčně využitelnými pozemky v regionu. Oceňované pozemky tvoří funkční pozemkové zázemí stávajícího výrobně/provozního areálu v zastavěném území obce Tavíkovice. Nejedná se o volné stavební parcely pro rezidenční výstavbu ani o samostatný developerský pozemek, ale o pozemky zastavěné a provozně provázané se stavbami areálu.

Dle územně plánovacích podkladů jsou pozemky součástí stabilizované plochy HS – plochy smíšené výrobní. Toto zařazení je pro ocenění pozitivní, neboť umožňuje výrobně-provozní, skladové, službové a související komerční využití. Současně jde o stabilizované využití v rámci stávajícího areálu, nikoliv o plochu určenou k nové samostatné rezidenční výstavbě.

Při stanovení jednotkové ceny bylo pozitivně zohledněno zejména umístění pozemků v zastavěném území obce, jejich napojení na stávající areál, dostupnost dopravní a technické infrastruktury, možnost výrobně-smíšeného využití dle územního plánu a skutečnost, že pozemky tvoří jeden funkční celek se stavbami areálu. Limitujícím faktorem je poloha v malé obci mimo hlavní komerční a průmyslové lokality regionu, omezená samostatná obchodovatelnost pozemků oddělené od staveb, nepravidelný tvar a skutečnost, že jde převážně o pozemky již zastavěné a provozně využívané, bez významnější volné rozvojové rezervy.

Příklad z trhu	Lokalita	Typ	Výměra	Cena / m²	Komentář
Komerční pozemek	Moravský Krumlov	komerční pozemek	5 168 m²	cca 1 300 Kč/m²	Výrazně lepší komerční poloha než Tavíkovice, město, vyšší likvidita. 
Komerční pozemek	Uherčice	komerční pozemek	28 639 m²	cca 424 Kč/m²	Menší / okrajovější sídlo, velká výměra, vhodnější spodní orientační hladina. 
Komerční pozemek	Šafov	komerční pozemek	15 899 m²	cca 1 167 Kč/m²	Menší sídlo, ale zřejmě specifická nabídka a větší plocha, stále spíše horní orientace proti Tavíkovcím. 
Stavební pozemky	Tavíkovice a okolí do 5 km	stavební pozemky pro bydlení	550–1 418 m²	cca 1 248–1 400 Kč/m²	Jde o rezidenční stavební parcely, tedy jiný segment než zastavěný provozní areál. Použitelné jen jako kontrola lokální stavební hladiny. 

-zdroj dat sreality.cz, Reality iDnes

Po zvážení uvedených skutečností byla jednotková hodnota pozemků stanovena částkou 700 Kč/m². Tato hladina je pod úrovní běžných stavebních parcel pro bydlení v atraktivnějších nebo lépe obchodovatelných polohách, současně však přiměřeně zohledňuje výrobně-smíšené územní využití, existující areálové zázemí, napojení na infrastrukturu a současnou cenovou hladinu obdobně využitelných pozemků v regionu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 44/5	1 851	700	1 / 1	1 295 700
zastavěná plocha a nádvoří	St. 44/6	2 391	700	1 / 1	1 673 700
zastavěná plocha a nádvoří	St. 44/9	411	700	1 / 1	287 700
Celková výměra pozemků:		4 653		Hodnota pozemků celkem:	3 257 100

Výnosové ocenění areálu

Podstatou výnosového ocenění je posouzení schopnosti oceňované nemovité věci generovat výnos z jejího možného pronájmu. V daném případě se neoceňuje podnikatelská činnost dlužníka ani hodnota provozované společnosti, ale pouze výnosový potenciál samotného výrobně/provozního areálu.

Výnosové ocenění vychází z pronajímatelných ploch jednotlivých částí areálu, zejména prostor výrobních, provozních, skladových, administrativních a manipulačních. Pro jednotlivé typy prostor je stanoveno obvyklé nájemné s ohledem na jejich charakter, stavebně technický stav, využitelnost a polohu v obci Tavíkovice. Hrubý výnos je následně upraven o předpokládanou míru pronajímatelnosti a o náklady vlastníka související s držetím a provozem nemovitosti. Čistý roční výnos je kapitalizován odpovídající kapitalizační mírou.

Výnosová hodnota tak vyjadřuje samostatný tržně-ekonomický pohled na hodnotu areálu z hlediska jeho schopnosti přinášet přiměřený tržní výnos při pronájmu. V daném případě má tento přístup rozhodující význam pro závěr ocenění, protože lépe než samotná věcná hodnota vystihuje ekonomické uplatnění a obchodovatelnost areálu na trhu.

Shromážděná data pro Analýzu tržního nájemného

Typ prostoru	Lokalita / popis nabídky	Výměra	Nájemné	Přepočet Kč/m ² /rok	Využitelnost pro ocenění
Výrobní prostor	Znojmo, Dobšická, výrobní hala	905 m ²	59 000 Kč/měs. = 65 Kč/m ² /měs.	cca 780 Kč/m ² /rok	Dobrá orientace pro výrobní / provozní prostory ve městě Znojmo. (Sreality)
Výrobní prostor	Šanov, menší výrobní prostor	135 m ²	25 000 Kč/měs. = 185 Kč/m ² /měs.	cca 2 220 Kč/m ² /rok	Spíše horní hladina; menší prostor má vyšší jednotkovou cenu. (Sreality)
Výrobní prostor	Petrovice, výrobní prostor	360 m ²	33 000 Kč/měs. = 92 Kč/m ² /měs.	cca 1 104 Kč/m ² /rok	Použitelné pro menší provozní prostor v menší lokalitě. (Sreality)
Sklad	Znojmo– Oblekovice, sklad	248 m ²	25 000 Kč/měs. = 101 Kč/m ² /měs.	cca 1 212 Kč/m ² /rok	Dobrá orientace pro menší sklad s lepší polohou u Znojma. (Reality.iDNES.cz)
Sklad	Znojmo– Oblekovice, sklad	300 m ²	12 000 Kč/měs. = 40 Kč/m ² /měs.	cca 480 Kč/m ² /rok	Spodní hladina pro jednodušší skladové prostory. (Sreality)
Sklad	Hrušovany nad Jevišovkou, větší sklad	2 675 m ²	cca 90 Kč/m ² /měs.	cca 1 080 Kč/m ² /rok	Orientačně pro větší sklad / logistiku v lepší dopravní poloze. (Sreality)

Typ prostoru	Lokalita / popis nabídky	Výměra	Nájemné	Přepočet Kč/m ² /rok	Využitelnost pro ocenění
Sklad	Třebíč / okolí, menší sklad Police	40 m ²	75 Kč/m ² /měs.	cca 900 Kč/m ² /rok	Spíše menší sklad, jednotkově vyšší; podpurná orientace mimo Znojmo. (Sreality)
Sklad	Třebíč–Nové Dvory	neuvedeno v detailu	cca 41 Kč/m ² /měs.	cca 492 Kč/m ² /rok	Spodní orientace pro jednodušší skladové prostory. (Sreality)
Kanceláře	Znojmo, Průmyslová	190 m ²	30 000 Kč/měs. = 158 Kč/m ² /měs.	cca 1 896 Kč/m ² /rok	Vhodná orientace pro administrativní prostory v komerční části Znojma. (Reality.iDNES.cz)
Kanceláře	Znojmo, Bezručova	65 m ²	13 000 Kč/měs. = 200 Kč/m ² /měs.	cca 2 400 Kč/m ² /rok	Vyšší městská hladina kanceláří. (Sreality)
Kanceláře	Znojmo–Oblekovice, Evropská	60 m ²	12 500 Kč/měs. = 208 Kč/m ² /měs.	cca 2 496 Kč/m ² /rok	Vyšší hladina pro menší kanceláře ve Znojmě. (Sreality)
Kanceláře	Moravský Krumlov, Dr. Odstrčila	60 m ²	4 000 Kč/měs. = 67 Kč/m ² /měs.	cca 804 Kč/m ² /rok	Spodní hladina kancelářského / komerčního nájmu v menším městě. (Reality.iDNES.cz)
Komerční prostor	Moravský Krumlov, Dr. Odstrčila	61 m ²	10 000 Kč/měs. = 164 Kč/m ² /měs.	cca 1 968 Kč/m ² /rok	Spíše obchodní / kancelářská hladina v centru menšího města. (Sreality)
Sklad / logistika	Moravský Krumlov, sklad s logistickými službami	500 m ²	99 Kč/m ² /měs.	cca 1 188 Kč/m ² /rok	Vyšší hladina, ovlivněná logistickými službami a lepší polohou. (ČESKÉ REALITY.cz)

-vesměs jde o inzertní informace

Zjištěné informace z trhu ukazují, že ve Znojmě a okolí se výrobní a skladové prostory pohybují zhruba od 40 do 185 Kč/m²/měsíc, tj. cca 480 až 2 220 Kč/m²/rok, podle velikosti, kvality, polohy a účelu. Kanceláře ve Znojmě se běžněji pohybují zhruba kolem 150–230 Kč/m²/měsíc, u menších nebo specifických kanceláří i výše, zatímco Moravský Krumlov ukazuje u slabších kancelářských poloh i výrazně nižší hladinu kolem 67 Kč/m²/měsíc.

Pro oceňovaný areál je nutné zohlednit, že Tavíkovice nejsou Znojmo ani Moravský Krumlov. Jde o menší obec, mimo hlavní komerční a průmyslové tahy, s užším okruhem potenciálních nájemců. Proto nelze převzít horní městské hladiny. Na druhou stranu areál má uzavřený funkční celek, zpevněné manipulační plochy, napojení na síť, výrobní/provozní historii, různé typy prostor a část staveb po opravách, což nájemní potenciál podporuje.

Analýza tržního nájemného byla provedena na základě dostupných nabídek pronájmu výrobních, skladových, provozních, kancelářských a souvisejících komerčních prostor ve Znojmě, Moravském Krumlově, Třebíči a jejich

širším okolí. Jedná se převážně o nabídkové ceny, nikoliv ověřené skutečně sjednané nájemné, proto byly tyto údaje použity jako orientační tržní rámec a následně korigovány s ohledem na konkrétní charakter oceňovaného areálu.

Zjištěné tržní údaje ukazují poměrně široké rozpětí jednotkového nájemného. U výrobních a skladových prostor se výše nájemného významně liší podle polohy, velikosti, stavebně technického stavu, světlé výšky, možnosti vjezdu, dopravní dostupnosti, vybavenosti a rozsahu manipulačních ploch. Kancelářské a obchodní prostory ve městě Znojmě dosahují vyšších jednotkových hodnot než obdobné nebo jednodušší prostory v menších sídlech.

Při stanovení nájemného pro oceňovaný areál bylo zohledněno, že areál se nachází v obci Tavíkovice, tedy v menším sídle mimo hlavní komerční a průmyslová centra regionu. Tato poloha omezuje počet potenciálních nájemců, dosažitelnou výši nájemného i rychlost případného obsazení prostor. Současně však areál představuje uzavřený a funkčně provázaný výrobně/provozní celek s napojením na technickou infrastrukturu, zpevněnými manipulačními plochami, dobrým příjezdem a různorodými využitelnými prostory.

Nájemné proto bylo stanoveno diferencovaně podle typu a kvality prostor. Vyšší nájemné je uvažováno u hlavního výrobního prostoru a u lépe využitelných provozních a administrativních částí. Střední hladina nájemného byla použita u běžných skladových a provozních prostor. Nižší nájemné bylo stanoveno u prostor se slabší využitelností, u horších skladových částí, bývalé kotelny a podkrovních prostor. Samostatně bylo uvažováno pouze doplňkové nájemné za zpevněné a manipulační plochy areálu.

Použité jednotkové nájemné tak vychází z aktuálních tržních nabídek v regionu, avšak je přizpůsobeno poloze v Tavíkovících, stavebně technickému stavu jednotlivých částí areálu, jejich provozní využitelnosti a užšímu okruhu potenciálních nájemců. Výnosové ocenění neoceňuje podnikatelskou činnost dlužníka, ale pouze výnosový potenciál samotných nemovitých věcí při jejich možném pronájmu.

Dosažitelné procento pronajimatelnosti bylo stanoveno ve výši 85 %. Tato hodnota zohledňuje, že oceňovaný areál je funkčně využitelný jako výrobně/provozní a skladový celek, má dobrý příjezd, zpevněné manipulační plochy, napojení na technickou infrastrukturu a obsahuje více typů prostor využitelných samostatně nebo ve vzájemné kombinaci. Nejde tedy o areál zcela jednoúčelový, jehož využití by bylo vázáno pouze na původní podnikatelskou činnost vlastníka.

Současně však nebyla uvažována plná 100% pronajimatelnost. Zohledněna je poloha v menší obci Tavíkovice mimo hlavní komerční a průmyslová centra regionu, užší okruh potenciálních nájemců, členitost areálu, rozdílný stavebně technický stav jednotlivých částí a skutečnost, že část prostor má pouze jednodušší skladový nebo provozní charakter. Hodnota 85 % proto představuje odborný odhad dlouhodobě dosažitelné obsazenosti při obvyklém tržním uplatnění areálu.

Náklady – opravy a údržba

Náklady na opravy a údržbu byly stanoveny ve výši 1,15 % z reprodukční ceny staveb. Tato položka zohledňuje potřebu průběžné údržby a obnovy stavebních prvků a vybavení s kratší dobou životnosti, zejména povrchových úprav, výplní otvorů, klempířských prvků, částí střešních konstrukcí a krytín, podlah, instalací, vytápění, hygienického zázemí, vnitřních povrchů a areálových zpevněných ploch.

Procentní sazba nebyla stanovena paušálně pouze podle stáří staveb, ale s přihlédnutím k tomu, že významná část areálu prošla v minulých letech dílčími až rozsáhlejšími opravami a je provozně využitelná. Současně jde o soubor více staveb rozdílného stáří a rozdílného technického stavu, u něhož je nutné s průběžnými náklady na údržbu dlouhodobě počítat. Zvolená sazba 1,15 % proto představuje přiměřenou úroveň nákladů vlastníka při zachování běžné provozuschopnosti areálu.

Daň z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí byla pro účely výnosového ocenění stanovena odborným odhadem, tj. empiricky, s přihlédnutím k druhu, rozsahu a charakteru oceňované nemovité věci. Přesná výše daně může být ovlivněna konkrétními sazbami, místními koeficienty, způsobem zatřídění jednotlivých staveb a pozemků a aktuální aplikací daňových předpisů, které se v čase mění.

Pro účely výpočtu výnosové hodnoty je takto stanovená částka považována za dostatečnou a přiměřenou, protože daň z nemovitých věcí v daném případě nepředstavuje rozhodující položku celkové nákladové stránky výnosového ocenění.

Výchozí kapitalizační míra

Položka	Komentář	Přirážka
Kategorie nemovitosti	výrobně/provozní a skladový areál, víceúčelové využití, nikoli prime komerční nemovitost	6,00 %
Rating lokality	menší obec Tavíkovice, mimo hlavní průmyslové lokality, ale dobrý příjezd a infrastruktura	1,00 %
Riziko země	standardní riziko ČR	0,25 %
Riziko volatility peněžních toků	užší okruh nájemců, členitost areálu, možná doba obsazování prostor	0,35 %
Stav budovy	rozdílný stav objektů, nutnost průběžné údržby, ale část areálu po opravách	0,40 %
Individuální charakteristiky	bez další zvláštní přirážky	0,00 %
Celková míra kapitalizace – stavby		8,00 %

Pro výnosy z prostor ve stavbách byla použita kapitalizační míra 8,00 %. Tato míra zohledňuje charakter výrobně/provozního a skladového areálu, polohu v menší obci Tavíkovice mimo hlavní průmyslové a komerční lokality regionu, užší okruh potenciálních nájemců, členitost areálu, rozdílný stavebně technický stav jednotlivých staveb a riziko dosažení stabilních peněžních toků. Současně bylo přihlédnuto k tomu, že areál je jako celek funkčně využitelný, má zajištěný příjezd, napojení na technickou infrastrukturu, zpevněné manipulační plochy a více typů prostor využitelných k pronájmu.

Pro výnos ze zpevněných a manipulačních ploch byla použita nižší kapitalizační míra 4,00 %. Důvodem je skutečnost, že tyto plochy nejsou zatíženy stejným technickým rizikem jako budovy, nevyžadují obnovu stavebních prvků s krátkou životností v rozsahu obvyklém u staveb a představují především doplňkový výnos pozemkového zázemí areálu. Nižší míra kapitalizace se tedy vztahuje pouze k tomuto dílčímu výnosu, nikoliv k areálu jako celku.

Propočet výnosové hodnoty

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapitalizace [%]
1.	Výrobní prostory	Stavba 1, 1.np, dílna	816,65	1 600	108 887	1 306 640	8,00
2.	Provozní prostory	Stavba 2, 1.np, hala, příjem	42,21	900	3 166	37 989	8,00

3.Kancelářské prostory	Stavba 2, 1.np- 2.np, kancelář, wc, kancel.	72,04	1 400	8 405	100 856	8,00
4.Skladovací prostory	Stavba 3, 1.np, sklady zatepl.	195,20	750	12 200	146 400	8,00
5.Provozní prostory	Stavba 4, 1.np, hala, vstup, manipul.	22,79	900	1 709	20 511	8,00
6.Kancelářské prostory	Stavba 4, 1.np, kancelář	11,40	1 400	1 330	15 960	8,00
7.Provozní prostory	Stavba 4, 1.np, rozvodna	3,42	950	271	3 249	8,00
8.Provozní prostory	Stavba 4, 1.np, wc	8,48	950	671	8 056	8,00
9.Provozní prostory	Stavba 4, 1.np, servis, dílna	84,30	950	6 674	80 085	8,00
10.Skladovací prostory	Stavba 4, 1.np, sklad na konci	18,80	750	1 175	14 100	8,00
11.Kancelářské prostory	Stavba 5, 1.np, kancelář	13,78	1 400	1 608	19 292	8,00
12.Provozní prostory	Stavba 5, 1.np, wc	1,54	1 400	180	2 156	8,00
13.Skladovací prostory	Stavba 5, 1.np, sklad u kanc.	9,50	950	752	9 025	8,00
14.Provozní prostory	Stavba 5, 1.np, dílny	167,63	950	13 271	159 249	8,00
15.Provozní prostory	Stavba 6, 1.np, sklad exp.	106,47	850	7 542	90 500	8,00
16.Provozní prostory	Stavba 6, 1.np, pův.kotelna/skl ad	80,08	400	2 669	32 032	8,00
17.Skladovací prostory	Stavba 7, 1.np, sklady, oprav.	360,57	850	25 540	306 485	8,00
18.Ostatní prostory	Stavba 7, 1.np, oprav.sklady, dílny	358,31	950	28 366	340 395	8,00
19.Skladovací prostory	Stavba 8, 1.np, sklad	77,13	750	4 821	57 848	8,00
20.Provozní prostory	Stavba 8, 1.np, sklad/kovárna + příslušenství - hygi. a komunik.	127,05	750	7 941	95 288	8,00
21.Provozní prostory	Stavba 8, podkroví, místnost	78,44	450	2 942	35 298	8,00
22.Provozní prostory	Stavba 8, podkroví, místnost	77,41	450	2 903	34 835	8,00
23.Provozní prostory	Stavba 8, podkroví, místnost	10,54	450	395	4 743	8,00
24.Provozní prostory	Stavba 8, podkroví, místnost	8,83	450	331	3 974	8,00
25.Provozní prostory	Stavba 8, podkroví, chodba, hyg. zázemí	21,88	450	821	9 846	8,00

26.Ostatní prostory	volná plocha areálu/pozemků	2 081,00	80	13 873	166 480	4,00
Celkový výnos za rok:					3 101 288	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Konstantní zisk po neomezenou dobu			
Podlahová plocha stavby	PSta	m ²	4 855,45
Reprodukční cena	RC	Kč	62 718 762
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	639
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	3 101 288
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	85 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	2 636 095
Náklady (za rok)			
Opravy a údržba	1.15 % z RC	Kč/rok	721 266
Správa nemovitosti	Stanoveny částkou	Kč/rok	48 000
Pojištění	0.12 % z RC	Kč/rok	75 263
Daň z nemovitých věcí	Stanoveny částkou	Kč/rok	40 000
Ostatní náklady	0.00 % z RC	Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	884 528
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	1 751 567
Míra kapitalizace		%	7,79
Výnosová hodnota	Cv	Kč	22 484 814

4.2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Analýzou dostupných dat bylo zjištěno, že oceňovaný areál představuje specifický výrobně/provozní celek v menší obci Tavíkovice. Areál je tvořen souborem více staveb rozdílného stáří, technického stavu a funkční využitelnosti, spolu s pozemkovým zázemím, zpevněnými a manipulačními plochami. Přímé porovnání s realizovanými prodeji obdobných areálů nebylo použito jako hlavní metoda, protože nebyl zjištěn dostatečný soubor aktuálních a přiměřeně srovnatelných prodejů.

Pro ocenění byly proto zpracovány dva základní pohledy na hodnotu areálu, a to nákladový a výnosový. Nákladový přístup vyjadřuje věcnou podstatu areálu, tedy hodnotu staveb a pozemků při zohlednění reprodukčních cen, stáří, provedených oprav, stavebně technického stavu, opotřebení a další životnosti. Tento přístup poskytuje zejména technicko-nákladový pohled na majetek.

Výnosový přístup vyjadřuje schopnost areálu generovat výnos z možného pronájmu jednotlivých částí, tedy výrobních, provozních, skladových, administrativních a manipulačních ploch. Při tomto přístupu byla zohledněna poloha v menší obci Tavíkovice, užší okruh potenciálních nájemců, rozdílná kvalita a využitelnost jednotlivých prostor, předpokládaná míra pronajimatelnosti, náklady vlastníka a kapitalizační míra. Výnosové ocenění nevyjadřuje hodnotu podnikatelské činnosti dlužníka, ale pouze ekonomický potenciál samotných nemovitých věcí.

Z porovnání obou přístupů vyplývá, že nákladová hodnota je výrazně vyšší než hodnota výnosová. U tohoto typu areálu však nelze předpokládat, že by trh plně akceptoval pouze technicko-nákladovou hodnotu staveb a pozemků bez ohledu na dosažitelný výnos, lokalitu, specifické využití areálu a omezenější okruh potenciálních kupujících. Rozhodující význam má proto zejména výnosový pohled, který lépe postihuje reálné ekonomické uplatnění areálu.

Po zvážení výsledků nákladového a výnosového ocenění, dostupných tržních informací, stavebně technického stavu, polohy, využitelnosti a obchodovatelnosti areálu je výsledná hodnota pro účely tohoto posudku stanovena částkou 22 500 000 Kč. Tato hodnota odpovídá výsledku výnosového ocenění a současně byla kontrolně posouzena ve vztahu k věcné hodnotě areálu a jeho reálnému tržnímu uplatnění. Jedná se o tržně zaokrouhlenou částku.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Při zpracování posudku byla nejprve zvažována možnost stanovení ceny obvyklé přímým porovnáním s realizovanými prodeji obdobných výrobních, provozních nebo skladových areálů. V daném případě však nebyl zjištěn dostatečný počet aktuálních a dostatečně srovnatelných realizovaných prodejů obdobných areálů v přiměřeně srovnatelných lokalitách, který by umožnil spolehlivé stanovení ceny obvyklé samostatným porovnávacím způsobem.

Oceňovaný areál je specifický zejména polohou v menší obci Tavíkovice, členitostí stavebního souboru, kombinací výrobních, provozních, skladových a administrativních prostor, rozdílným stavebně technickým stavem jednotlivých staveb, územně plánovacím zařazením ve stabilizované ploše smíšené výrobní a užitím okruhem potenciálních kupujících. U obdobných areálů je tržní uplatnění zpravidla individuální a dostupné údaje o prodejkách nebyvají dostatečně srovnatelné co do polohy, rozsahu, technického stavu, struktury staveb, využitelnosti a výnosového potenciálu.

Z tohoto důvodu nebyla porovnávací metoda použita jako hlavní oceňovací metoda na úrovni přímého porovnání prodejních cen celých areálů. To však neznamená, že by ocenění nebylo založeno na tržních datech. Dostupné informace z trhu byly využity podpůrně a dílčím způsobem, zejména při úvaze o hodnotě pozemků, při stanovení jednotkového nájemného pro jednotlivé typy prostor a při celkové kontrole přiměřenosti výsledku ocenění.

Vlastní ocenění bylo založeno na kombinaci nákladového a výnosového přístupu. Nákladový přístup vyjadřuje věcnou podstatu areálu, tedy hodnotu staveb a pozemků při zohlednění reprodukčních cen, stáří, provedených oprav, stavebně technického stavu, opotřebení a další životnosti. Tento přístup poskytuje důležitý kontrolní údaj o technicko-nákladové hodnotě majetku, avšak sám o sobě nevyjadřuje plně reálnou obchodovatelnost takto specifického areálu.

Výnosový přístup vyjadřuje schopnost areálu generovat výnos z možného pronájmu jeho jednotlivých částí, tedy výrobních, provozních, skladových, administrativních a manipulačních ploch. Jednotkové nájemné nebylo stanoveno izolovaně, ale s přihlédnutím k dostupným tržním údajům o nájmech obdobně využitelných prostor v regionu a následně upraveno podle polohy v obci Tavíkovice, kvality a využitelnosti jednotlivých prostor, stavebně technického stavu, členitosti areálu a užšího okruhu potenciálních nájemců. Výnosové ocenění tak má tržní základ v porovnání dosažitelných nájmu, i když nebylo možné provést přímé porovnání prodejních cen celých areálů.

Z výsledků ocenění vyplývá, že nákladová hodnota je výrazně vyšší než hodnota výnosová. U tohoto typu areálu však nelze předpokládat, že by běžný trh plně akceptoval pouze technicko-nákladovou hodnotu staveb a pozemků bez ohledu na dosažitelný výnos, lokalitu, specifické využití areálu a omezenější okruh potenciálních kupujících. Pro závěr o ceně obvyklé je proto rozhodující zejména výnosový pohled, protože lépe postihuje reálné ekonomické uplatnění areálu na trhu.

Výstup výnosového ocenění byl současně kontrolně posouzen ve vztahu k nákladovému ocenění, hodnotě pozemků, stavebně technickému stavu areálu, jeho poloze, funkční využitelnosti, územně plánovacímu zařazení a obchodovatelnosti. Po zvážení všech těchto skutečností je výsledná hodnota pro účely závěru ocenění převzata z výnosového ocenění a po tržním zaokrouhlení stanovena částkou 22 500 000 Kč.

5.2. KONTROLA POSTUPU

Znalec při zpracování posudku nejprve zjistil právní, technický, polohový a užitný stav oceňovaných nemovitých věcí. Byly vyhodnoceny podklady předložené zadavatelem, údaje z katastru nemovitostí, územně plánovací informace, poznatky z místního šetření, fotodokumentace, dostupná tržní data a údaje využitelné pro nákladové a výnosové ocenění.

Bylo ověřeno, že oceňované nemovité věci tvoří jeden funkční výrobně/provozní areál. Pro ocenění proto nebyly jednotlivé stavby posuzovány jako samostatně obchodované nemovité věci, ale jako části jednoho areálového celku. Jednotlivé objekty byly samostatně analyzovány v nákladovém ocenění a jejich plochy byly samostatně zohledněny ve výnosovém ocenění podle skutečného charakteru a využitelnosti prostor.

Byla zvažována možnost stanovení ceny obvyklé přímým porovnáním. Tento postup však nebyl vyhodnocen jako spolehlivě použitelný jako hlavní metoda, protože nebyl zjištěn dostatečný soubor aktuálních a dostatečně srovnatelných realizovaných prodejů obdobných výrobně/provozních areálů. Nešlo tedy o opomenutí porovnávací metody, ale o vědomé metodické vyhodnocení, že přímé porovnání by v daném případě neposkytlo dostatečně spolehlivý výsledek.

Nákladové ocenění bylo provedeno jako kontrolní a podpůrný pohled na věcnou podstatu areálu. U jednotlivých staveb byly zohledněny obestavěné prostory, jednotkové ceny odpovídající současné cenové hladině, stáří, další životnost, stavebně technický stav, provedené opravy a opotřebení. Pozemky byly oceněny samostatně přímou metodou s přihlédnutím k jejich výměře, poloze, územně plánovacímu zařazení, napojení na areál, infrastrukturu a obchodovatelnosti.

Výnosové ocenění bylo provedeno na základě potenciálu pronájmu výrobních, provozních, skladových, administrativních a manipulačních ploch. U jednotlivých typů prostor bylo stanoveno nájemné podle jejich charakteru, kvality, stavebně technického stavu a využitelnosti. Dále byla uvažována míra pronajimatelnosti, náklady vlastníka a kapitalizační míra odpovídající charakteru areálu, lokalitě, stavu staveb a riziku dosažení peněžních toků.

Postup ocenění je v daném případě přiměřený účelu posudku i charakteru oceňovaného majetku. Přestože cena obvyklá je obecně určována ze sjednaných cen obdobného majetku, u specifických areálových nemovitostí nemusí být k dispozici dostatek přímo srovnatelných realizovaných prodejů. V takovém případě je nutné využít jiné odborně odůvodněné oceňovací přístupy a tržní data použít podpůrně. Tento postup byl v posudku dodržen.

Výsledek ocenění odpovídá zjištěnému stavu areálu, jeho poloze, stavebně technickému stavu, funkční využitelnosti, výnosovému potenciálu a reálné obchodovatelnosti. Závěr je odborným hodnotovým závěrem založeným na vyhodnocení dostupných dat, nikoliv pouze na jednom izolovaném výpočtu.

Výnosové ocenění bylo převzato do závěru proto, že jeho rozhodující vstupy, zejména jednotkové nájemné, míra pronajimatelnosti, náklady a kapitalizační míra, byly stanoveny s přihlédnutím k dostupným tržním údajům a současně korigovány podle konkrétní polohy, stavu a využitelnosti oceňovaného areálu.

Přímé porovnání prodejů celých areálů nebylo spolehlivě použitelné, ale tržní data byla použita při stanovení hodnoty pozemků a zejména při určení dosažitelného nájemného. Výnosová hodnota proto není izolovaným netržním výpočtem, ale výsledkem založeným na tržně odvozených vstupech, zejména na dosažitelném nájemném, míře pronajimatelnosti, nákladech vlastníka a kapitalizační míře. Po kontrole nákladovým oceněním a po zohlednění obchodovatelnosti areálu je proto odůvodněné převzít výnosovou hodnotu do závěru o ceně obvyklé.

6. ZÁVĚR

6.1. CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Úkolem znalce je ocenit věci nemovité ve vlastnictví dlužníka NORIA s.r.o., IČO: 24126306, evidované na LV č. 101 pro k. ú. Tavíkovice, obec Tavíkovice, okres Znojmo. Výstupy tohoto posouzení mají posloužit jako podklad ve věci insolvenčního řízení vedeného u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. KSBR 33 INS 18165/2025. Ocenění je zpracováno pro zadavatele 1. správce a konkurzní v.o.s., jako insolvenčního správce dlužníka, a to pro potřeby ocenění majetkové podstaty, případně navazujícího zpeněžení nemovitého majetku.

6.2. ODPOVĚĎ

Na základě provedeného posouzení se cena obvyklá oceňovaných nemovitých věcí ve vlastnictví dlužníka NORIA s.r.o., IČO: 24126306, evidovaných na LV č. 101 pro k. ú. Tavíkovice, obec Tavíkovice, okres Znojmo, stanovuje částkou:

22 500 000 Kč

slovy: dvacet dva milionů pět set tisíc korun českých.

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. St. 44/5, St. 44/6 a St. 44/9, jejichž součástí jsou stavby evidované v katastru nemovitostí, a to stavba bez čp/če – zemědělská stavba na parc. č. St. 44/5, stavba č.p. 166 – občanská vybavenost na parc. č. St. 44/6 a stavba bez čp/če – zemědělská stavba na parc. č. St. 44/9, vše v k. ú. Tavíkovice.

Výsledná cena obvyklá byla stanovena po vyhodnocení nákladového a výnosového přístupu, dostupných tržních informací, stavebně technického stavu, polohy, využitelnosti a obchodovatelnosti areálu. Přímá porovnávací metoda nebyla použita jako hlavní metoda, protože nebyl zjištěn dostatečný soubor aktuálních a dostatečně srovnatelných realizovaných prodejů obdobných výrobně/provozních areálů. Dostupné tržní informace byly využity podpůrně, zejména při stanovení hodnoty pozemků, obvyklého nájemného a při kontrole přiměřenosti výsledku.

Výsledná hodnota vychází rozhodující měrou z výnosového ocenění, protože tento přístup v daném případě nejlépe vystihuje reálné ekonomické uplatnění areálu, jeho možný výnos z pronájmu a omezenější okruh potenciálních kupujících. Nákladové ocenění bylo použito jako podpůrný a kontrolní pohled na věcnou podstatu areálu.

6.3. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Při určování cen obvyklých, případně tržních hodnot se promítají odborné úvahy znalce, závěr tedy nemůže být absolutně přesný, ale pouze pravděpodobný. Aplikace uplatněných způsobů ocenění je založena na odborném úsudku a erudici znalce, celkem jinak ani nelze postupovat.

V tomto posouzení byly zohledněny jen ty skutečnosti, které znalec mohl zjistit osobně a ze získaných podkladů. Stav nemovitých věcí byl zjištěn při místním šetření. Cenová hladina byla posouzena na základě tržních informací, které jsou časově blízké datu vyhotovení posudku a reflektují aktuální tržní situaci.

Při určování výsledné hodnoty se uplatňuje odborná úvaha znalce. Závěr proto nelze chápat jako matematicky absolutně přesnou veličinu, ale jako nejpravděpodobnější hodnotový závěr vycházející ze zjištěného stavu, dostupných podkladů a tržních informací.

V posudku byly zohledněny skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 22. 4. 2026, údaje z katastru nemovitostí, územně plánovací informace a dostupné srovnávací údaje z trhu. Výsledná hodnota byla stanovena pro stav a právní poměry zjištěné ke dni ocenění.

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ:

Konzultant nebyl přibrán.

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Smluvní.

PROHLÁŠENÍ O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 21. 6. 2004, pod č.j. Spr 705/2004, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, a základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 051598/2026 evidence posudků.

6.4. OTISK ZNALECKÉ PEČETI

6.5. DATUM A PODPIS

8. 6. 2026