

ZNALCKÝ POSUDEK

č.6948-37/2026

Předmět ZP:

Ocenění nemovitosti : Pozemek p.č.924/3, součástí pozemku je stavba č.p. 355, jiná st., pozemek p.č. 924/10, součást pozemku je stavba bez čp/če, jiná stavba, pozemek p.č.924/13, součástí je stavba bez čp/če, jiná st., pozemky p.č.924/2, p.č.924/8, p.č.924/9, p.č.924/11, p.č.924/12 v k.ú. Oblekovice, obec Znojmo, okres Znojmo, kraj Jihomoravský.

Posudek vypracoval:

Ing. Bohuslav Štencel
Rooseveltova 734/117
779 00 Olomouc
Tel.: 602 725 436
email.: b.stencel@volny.cz

Objednavatel posudku:

JUVENTUS insolvenční v.o.s.
Šantova 719/2
779 00 Olomouc
Dlužník: Levi Okna s.r.o.

Datum místního šetření:

25.03.2026

ZP proveden ke dni:

25.03.2026

Počet listů posudku:

30

Počet vyhotovení:

1

Vyhotovení č.:

1

V Olomouci dne 28. dubna 2026

Obsah znaleckého posudku	strana
A. ZADÁNÍ.....	3
A1) úkol znalce.....	3
A2) skutečností sdělené zadavatelem.....	3
B. VÝČET PODKLADŮ.....	3
B1) popis postupu znalce při výběru zdrojů dat.....	3
B2) výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	3
B3) Věrohodnost zdroje dat.....	4
C. NÁLEZ	4
C1) popis postupu znalce.....	4
C2) vlastnické a evidenční údaje.....	4
C3) metodika ocenění.....	4
C4) názvosloví.....	5
C5) celkový popis nemovité věci.....	5-6
C6) místopis.....	6
C7) rizika a zatížení.....	6
D. POSUDEK	6
D1) ocenění nákladovou metodou.....	7
D1.1) hala zděná.....	7-8
D1.2) hala plechová.....	8-9
D1.3) garáže.....	9-10
D1.4) administrativní budova.....	10-11
D2) ocenění pozemků.....	11
D3) ocenění porovnávací metodou.....	12-15
D4) ocenění výnosovou metodou.....	15-17
D5) rekapitulace ocenění.....	17
E. ODŮVODNĚNÍ	18
F. ZÁVĚR	18
F1) citace zadané odborné otázky.....	18
F2) odpověď.....	18
G. SEZNAM PŘÍLOHY	18-29
H. ODMĚNA A NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE.....	30
I. ZNALECKÁ DOLOŽKA	30

A) ZADÁNÍ

A1) Úkolem znalce je:

Určit cenu obvyklou cenu nemovitých věcí a to: Pozemek p.č.924/3, součást pozemku je stavba č.p. 355, jiná st., pozemek p.č. 924/10, součást pozemku je stavba bez čp/če, jiná stavba, pozemek p.č.924/13, součástí je stavba bez čp/če, jiná st., včetně pozemků p.č.924/2, p.č.924/8, p.č.924/9, p.č.924/11, p.č.924/12 a příslušenství, v k.ú. Oblekovice, obec Znojmo, okres Znojmo, kraj Jihomoravský.

- ke dni 25.03.2026

S ohledem na požadavek zadavatele, požadovanou hledanou kategorii hodnoty, resp. cenu nemovitých věcí a dále dle ustanovení par. 1 zákona č. 151/1997 Sb, o oceňování majetku není provedeno ocenění cenou zjištěnou dle § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. 523/2025 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku.

A2) Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnosti závěru posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

B) VÝČET PODKLADŮ

B1) Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data se vztahem k zadané odborné otázce byly vybrány z dostupných informačních databází, z vlastní databáze odhadcem z katastru nemovitostí, z realitní inzerce, z dokladů a informací od zadavatele a informací získaných při prohlídce na místě samém.

B2) Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí LV č.915, vypracovaný dálkovým přístupem do KN.
- Kopie kat. mapy, k.ú. Oblekovice, vypracovaná nahlížením do KN
- Místní šetření spojené s prohlídkou a zaměřením na místě samém
- Vlastní databáze odhadce
- Místní šetření spojené s prohlídkou, zaměřením a zjištěním na místě samém za účasti odhadce a zástupce objednatele
- zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění
- zákon č.245/2019 sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška ministerstva spravedlnosti č.503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- vyhláška ministerstva spravedlnosti č.504/2020 o znalečném
- vyhláška ministerstva spravedlnosti č.441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku
- Informace z realitních serverů: www.s-reality.cz, www.idnesreality.cz
- Informace o nemovitostech s cenovými údaji získané na www.cuzk.cz – nahlížení do KN pro srovnatelné nemovitosti

B3) Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné

C) NÁLEZ

C1) Popis postupu znalce

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele “stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí”.

V ocenění je použita srovnávací metoda, když zdrojem dat a podkladů pro ocenění je vlastní databáze znalce, prodeje srovnatelných nemovitostí s cenovým údajem – CUZK, alternativně dalším zdrojem dat je realitní inzerce pro stejný segment trhu, dále informace získané při prohlídce na místě samém.

C2) Vlastnické a evidenční údaje

katastrální území	:	Oblekovice
obec	:	Znojmo
okres	:	Znojmo
kraj	:	Jihomoravský
vlastník	:	Levi Okna s.r.o., U Traktorky 355/10, Oblekovice, 671 81 Znojmo

pozemek	:	p.č.924/2 – ostatní plocha – 2003 m ² p.č.924/3 - zastav. pl. a nádvoří – 2048 m ² Součástí je stavba: Oblekovice, č.p. 355, jiná st. p.č.924/8 – orná půda – 2271 m ² p.č.924/9 – orná půda – 1816 m ² p.č.924/10 – zastav. pl. a nádvoří – 454 m ² Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. p.č.924/11 – orná půda – 445 m ² p.č.924/12 – orná půda – 108 m ² p.č.924/13 – zastav. pl. a nádvoří – 595 m ² Součástí je stavba. Bez čp/če, jiná st.
---------	---	---

List vlastnictví LV č.	:	915
------------------------	---	-----

C3) Metodika ocenění:

Ocenění je zpracováno v souladu s ustanoveními zákona č.151/1997 sb., který upravuje způsoby oceňování majetku. Majetek dle odst.1 par.2 tohoto zákona se oceňuje cenou obvyklou. *Obvyklá cen a vyjadřuje hodnotu majetku a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*

C4) Názevslaví:

Cena

Je pojem používaný pro částku, která je požadována, nabízena nebo zaplacená za zboží nebo službu. Zaplacená cena může nebo nemusí mít vztah k hodnotě zboží či službě, kterou by jim připisovali jiní.

Hodnota

Je ekonomický pojem, který představuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není faktem, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty.

Tržní hodnota

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Cena obvyklá

Obvyklou cenou dle par.2 tohoto zákona se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Cena zjištěná

Cena dle platného oceňovacího předpisu, tj. oceňovací vyhlášky (dle odkazu v par.1 odst.3 zákona č. 151/1997 Sb.)

C5) Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je výrobní areál – soubor staveb, pozemků a příslušenství čp./co. 355/10 situovaný ve Městě Znojmo, části Oblekovice na pozemcích p.č. 924/3, p.č. 924/10 a p.č. 924/13. Předmětem ocenění jsou dále pozemky přilehlé ke stavbám v jednom funkčním celku, areál je oplocený.

Poloha areálu v lokalitě vhodný pro daný účel využití, mimo rezidenční zástavbu v dosahu průjezdní komunikace obcí - silnice I. třídy směr Znojmo – Rakousko

Oceňované nemovitosti jsou ve stavu ke dni místního šetření nevyužívány, areál je uzavřen, není udržován. Posledním účelem využívání areálu byla výroba plastových oken, dřívě skladování velkoobjemových vaků a pytlů z PP tkaniny pro průmysl a zemědělství.

Hlavní stavbou je uzavřený monoblok stavebně navazujících staveb, jejich částí převážně s provozním propojením. V pravé přední části při pohledu od vjezdu do areálu je situována administrativní část, dále navazující zděnou halovou částí výroby, na ni v zadní části areálu navazující ocelovým halovým objektem skladování.

Zděná halová část je nepodsklepená, má jedno nadzemní podlaží, je zastřešena sedlovou vazníkovou a pultovou střechou, plechová halová část je nepodsklepená, má jedno nadzemní

podlaží, je zastřešena sedlovou vazníkovou střechou. Administrativní část je podsklepená, má dvě nadzemní podlaží, je zastřešena sedlovou střechou.

Přístup a příjezd je z veřejné komunikace bezproblémový.

Přilehlé pozemky ke stavbám převážně upraveny jako zpevněné plochy, parcela č. 924/8 umožňuje výstavbu dalšího objektu.

Stavby byly napojeny na veřejný vodovod, kanalizaci do jímky, síť NN a zemní plyn. V současné době odpojeno.

C6) Místopis

Město **Znojmo** leží na jihu Moravy, na levém břehu řeky Dyje, 52 km jihozápadně od města Brna. Je to druhé největší město Jihomoravského kraje. Místní části jsou: Derflice, Kasárna, Konice, Mramotice, Načeratice, Oblekovice, Popice, Přímětice. Výborná občanská vybavenost.

Oceňován je soubor nemovitostí bývalé výroby oken ve Znojmě - Oblekovicích. Areál je umístěn v okrajové části obce, na okraji zástavby obce v průmyslové zóně.

C7) Rizika a zatížení

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Věcné břemeno chůze a jízdy za účelem vedení kabelů NN, povinnost k p.č. 924/2, oprávnění p.č. 924/8. Nemá vliv na výši obvyklé tržní ceny.

Věcné břemeno vedení a provozu kanalizační přípojky, povinnost k p.č. 924/2 a 924/9, oprávnění p.č. 522//22 a 522/70. Nemá vliv na výši obvyklé tržní ceny.

Věcné břemeno chůze a jízdy za účelem vedení kabelů NN, povinnost k p.č. 924/2, oprávnění p.č. 515,516,522/22,522/70,924/8. Nemá vliv na výši obvyklé tržní ceny.

Zástavní právo smluvní pro ČS a.s. dle smlouvy z 26.8.2020 a 26.7.2024.

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh, dle smlouvy ze dne 26.8.2020 a 26.7.2024.

Závazek neumožnit zápis nového zást, pr. namísto starého, dle smlouvy ze dne 26.8.2020 a 26.7.2024.

Ocenění je provedeno bez vlivu tohoto zástavního práva a závazků.

Rozhodnutí o úpadku - prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona.

Popis ostatních rizik

Zákaz zcizení a zákaz zatížení dle smlouvy z 26.8.2020 a 26.7.2024. Ocenění je provedeno bez vlivu tohoto zákazu.

D) POSUDEK

Obsah posudku

D1. Ocenění nákladovou metodou

D1.1 Hala zděná

D1.2 Hala plechová

D1.3 Garáže

D1.4 Administrativní budova

D2. Ocenění pozemků

D3. Ocenění porovnávací metodou

D4. Ocenění výnosovou metodou

D1. Ocenění nákladovou metodou

D1.1) Hala zděná

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.NP	1 664,78 m ²	1 612,00 m ²
Celkem započitatelná plocha		1 612,00m²

Výčet místností

Název podlaží				
Typ prostoru	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.NP				
Výrobní prostory	výrobní a skladová hala	1 612,00 m ²	1,00	1 612,00m ²
1.NP - celkem		1 612,00 m²		1 612,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
1.NP	(67,95*24,50)*(4,00+1,80/2)	=	8 157,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	8 157,40 m ³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové
Svislé konstrukce	zděné obvodové stěny
Stropy	zateplený podhled
Krov, střecha	sedlová
Krytiny střech	plechová
Klempířské konstrukce	pozinkované
Úprava vnitřních povrchů	omítky hladké
Úprava vnějších povrchů	omítky hladké
Vnitřní obklady	chybí
Schody	chybí
Dveře	plechové
Vrata	sekční
Okna	plastová s dvojsklem
Povrchy podlah	beton zátěžový
Vytápění	ústřední s plynovým kotlem v jiné budově, kalorifery
Elektroinstalace	světelná a třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	rozvod studené vody, požární vodovod
Vnitřní kanalizace	chybí
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	chybí
Vybavení kuchyní	chybí
Vnitřní hygienická vybavení	chybí
Výtahy	chybí
Ostatní	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	1 665
Obestavěný prostor	[m ³]	8 157,40
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	6 000

Počet podzem./nadm.		0 / 1
podlaží		
Podlahová plocha	[m ² /m ²]	0,00 / 1 612,00
obytná/nebytová		
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	48 944 385
Stáří	roků	30
Další životnost	roků	60
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	29 366 631

D1.2) Hala plechová

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.NP	1 044,75 m ²	1 037,00 m ²
Celkem započitatelná plocha		1 037,00m²

Výčet místností

Název podlaží				
Typ prostoru	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.NP				
Skladovací prostory	skladová hala	1 037,00 m ²	1,00	1 037,00m ²
1.NP - celkem		1 037,00 m²		1 037,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
1.NP	(67,95*24,50)*(4,00+1,80/2)	=	8 157,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	8 157,40 m ³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové
Svislé konstrukce	ocelový skelet, opláštění plechem
Stropy	chybí
Krov, střecha	sedlová, ocelové vazníky
Krytiny střech	trápézový plech
Klempířské konstrukce	pozinkované
Úprava vnitřních povrchů	omítky hladké na jedné boční zdi
Úprava vnějších povrchů	chybí
Vnitřní obklady	chybí
Schody	chybí
Dveře	chybí
Vrata	ocelová
Okna	chybí
Povrchy podlah	betonový potěr
Vytápění	chybí
Elektroinstalace	světelná a třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	chybí
Vnitřní kanalizace	chybí
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	chybí
Vybavení kuchyní	chybí
Vnitřní hygienická vybavení	chybí

Výtahy	chybí
Ostatní	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	1 045
Obestavěný prostor	[m ³]	8 157,40
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 000
Počet podzem./nadm. podlaží		0 / 1
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	0,00 / 1 037,00
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	40 786 988
Stáří	roků	30
Další životnost	roků	40
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	24 472 193

D1.3) Garáže

Jednopodlažní zděný nepodsklepený objekt zastřešený pultovou střechou situovaný vedle administrativní budovy v přední části areálu.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.NP	235,84 m ²	188,00 m ²
Celkem započitatelná plocha		188,00m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.NP				
Provozní prostory	sklad, zázemí	188,00 m ²	1,00	188,00m ²
1.NP - celkem		188,00 m²		188,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor
1.NP (17,60*5,30*2,80+17,60*8,10*3,80)	= 802,91 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	= 802,91 m ³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové
Svislé konstrukce	zděné
Stropy	zateplený podhled
Krov, střecha	pultová
Krytiny střech	plechová
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky
Vnitřní obklady keramické	chybí
Schody	chybí
Dveře	plechové
Vrata	plechová

Okna	ocelová jednoduchá
Povrchy podlah	cementový potěr
Vytápění	plynové
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	rozvod studené vody
Vnitřní kanalizace	částečné odkanalizování
Vnitřní plynovod	do kotelny
Ohřev teplé vody	chybí
Vybavení kuchyní	chybí
Vnitřní hygienické vyb.	chybí
Výtahy	chybí
Ostatní	chybí
Instalační pref. jádra	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	236
Obestavěný prostor	[m ³]	802,91
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	6 000
Počet podzem./nadm.		0 / 1
podlaží		
Podlahová plocha	[m ² /m ²]	0,00 / 188,00
obytná/nebytová		
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	4 817 472
Stáří	roků	30
Další životnost	roků	60
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 890 483

D1.4) Administrativní budova

Administrativní část je situovaná v přední části areálu při pohledu od vjezdu, objekt je podsklepený, má dvě nadzemní podlaží, je zastřešen sedlovou střechou. Konstrukčně je řešen a proveden klasickou technologií, zděný na betonových základech. Objekt se nachází v dobrém stavebně technickém stavu a průměrném standardu vybavení. Prvky dlouhodobé životnosti, které mají zásadní vliv na dobu dalšího trvání stavby jsou původní ve stavu odpovídajícím stáří. Objekt v posledním období neužíván a neudržován.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.PP	138,37 m ²	98,20 m ²
1.NP	152,95 m ²	122,00 m ²
2.NP	138,37 m ²	105,00 m ²
Celkem započitatelná plocha		325,20m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.PP				
Provozní prostory	sklady, archiv, místnosti	98,20 m ²	1,00	98,20m ²
1.PP - celkem		98,20 m²		98,20 m²
1.NP				
Kancelářské prostory	kanceláře se zázemím	122,00 m ²	1,00	122,00m ²
1.NP - celkem		122,00 m²		122,00 m²

2.NP				
Obytné prostory	byt s příslušenstvím	70,00 m ²	1,00	70,00m ²
Kancelářské prostory	vzorkovna	35,00 m ²	1,00	35,00m ²
2.NP - celkem		105,00 m²		105,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
1.PP	(9,71*14,25)*(2,40)	=	332,08 m ³
1.NP	(9,71*14,25+4,05*3,60)*(3,30)	=	504,73 m ³
2.NP	(9,71*14,25)*(2,95)	=	408,18 m ³
Zastřešení	9,71*14,25*(,30+4,0/2)	=	318,25 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			1 563,24 m ³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové
Svislé konstrukce	zděné
Stropy	betonové
Krov, střecha	sedlová
Krytiny střech	hliníkový falcovaný plech
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky
Vnitřní obklady keramické	v hygienickém zázemí
Schody	betonové, umělý kámen
Dveře	hladké lakované, plastové
Vrata	chybí
Okna	plastová s dvojsklem
Povrchy podlah	keramické dlažby, koberce
Vytápění	ústřední, plynový kotel, odpojeno
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	rozvod studené vody
Vnitřní kanalizace	kompletní
Vnitřní plynovod	do kotelny
Ohřev teplé vody	kotlem plynovým - odpojen
Vybavení kuchyní	chybí
Vnitřní hygienické vyb.	umyvadla, WC
Výtahy	chybí
Ostatní	klimatizace nefunkční
Instalační pref. jádra	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	153
Obestavěný prostor	[m ³]	1 563,24
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	9 000
Počet podzem./nadm.		1 / 2
podlaží		
Podlahová plocha	[m ² /m ²]	70,00 / 255,20
obytná/nebytová		
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	14 069 143
Stáří	roků	30
Další životnost	roků	60
Opotřeбенí	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	8 441 486

D2) Ocenění pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky zastavěné stavbami, přilehlé pozemky, komunikační zpevněné plochy.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena pozemku je stanovena porovnáním s prodejem srovnatelných pozemků v dané a ve srovnatelných lokalitách. Při zjištění obvyklé ceny pomocí srovnávací metody se vychází z ceny pozemků realizované na trhu nemovitostí, informativně z cen nabídkových, inzerovaných. Z dostupných údajů o realizovaných převodech pozemků ve srovnatelných lokalitách pro srovnatelný účel využití a možnost zastavění v souladu s ÚP (plochy výroby, skladování), jsou ceny srovnatelných pozemků v rozpětí 2000 až 6500,-- Kč dle polohy obce, místní polohy, možnosti využití (zastavění), napojení na technickou infrastrukturu a dopravní dostupnosti.

Oceňované pozemky jsou situovány ve výhodné lokalitě pro daný a obdobný účel využití, mimo obytnou zónu v průmyslovém areálu, s dobrou úrovní technické infrastruktury a dopravní dostupností. Obvyklá cena pozemků je vzhledem k velké výměře a zastavěnosti stanovena ve výši 2000,-- Kč/m².

Pozn: cena pozemků je uvedena pouze informativně, cena pozemků je součástí ceny funkčního celku-stavby, pozemky, příslušenství zjištěné porovnávací metodou.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
ostatní plocha	924/2	2 003	2 000	1 / 1	4 006 000
zastavěná plocha a nádvoří	924/3	2 048	2 000	1 / 1	4 096 000
orná půda	924/8	2 271	2 000	1 / 1	4 542 000
orná půda	924/9	1 816	2 000	1 / 1	3 632 000
zastavěná plocha a nádvoří	924/10	454	2 000	1 / 1	908 000
orná půda	924/11	445	2 000	1 / 1	890 000
orná půda	924/12	108	2 000	1 / 1	216 000
zastavěná plocha a nádvoří	924/13	595	2 000	1 / 1	1 190 000
Celková výměra pozemků:		9 740	Hodnota pozemků celkem:		19 480 000

D3) Ocenění porovnávací metodou

V principu se jedná o vyhodnocení cen zrealizovaných prodejů, alternativně cen inzerovaných, nabídkových, nemovitostí, stejných či srovnatelných svým charakterem, účelem využití, lokalitou, provedením, velikostí, vždy ve stavu k aktuálnímu datu, ke kterému se oceňuje.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením zobchodovaných alternativně inzerovaných, nabídkových cen srovnatelných nemovitostí s přihlédnutím ke stavu nabídky a poptávky ve stejném segmentu trhu v dané či srovnatelných lokalitách. U inzerovaných, nabídkových cen je použita korekce ceny na její zdroj. U inzerovaných cen byla z realitní inzerce vybrány nemovitosti se stejným či srovnatelným účelem využití s polohou ve srovnatelných lokalitách. Vzhledem k nedostatku reprezentantů –

realizovaných převodů realizovaných ve stejné obci-městě u obchodních budov, jsou použity srovnávané nemovitosti alternativně ve srovnatelných lokalitách, které se v některých faktorech či znacích mohou odlišovat od oceňovaných nemovitostí, ale poskytují dostatek informací pro porovnávací metodu ocenění. Porovnávací způsob ocenění je založen na úsudku znalce, na jeho profesních a odborných znalostech a zkušenostech, na přehledu trhu nemovitostí v oceňovaném regionu.

Dále je vycházeno z dohledaných a sebraných dat, jejichž přesnost a správnost znalec ověřoval.

V porovnání oceňovaných nemovitostí se srovnávanými jsou vyhodnocena kritéria a podle stavu, zda je toto kritérium lepší nebo horší než u oceňované nemovitosti je stanovena jednotková cena a stanovena cena nemovitostí porovnávacím způsobem.

Je přihlédnuto a jsou porovnány následující faktory:

poloha a význam obce, místní poloha zejména z pohledu omezujících vlivů na využitelnost objektů, dopravní dostupnost, stavebně technický stav objektů, standard vybavení objektů, rozsah příslušenství, technická infrastruktura, konkurenční prostředí. Vybrané nemovitosti pro použití srovnávací metody jsou pro tuto metodu použitelné, při porovnání je přihlédnuto ke konkrétním skutečnostem a odlišnostem.

Lokalita	Započítaná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Oceňovaná nemovitá věc							
Znojmo, U traktorky 10 prodejní, administrativní, výrobní a skladovací areál	3 162,20	9 740	více objektů				
Srovnávané nemovitě věci							
Šumná	92,00	523	Skladová budova	2 000 000	21 739	0,67	14 565
<u>Skladová budova, obec Šumná, k.ú. Šumná, okres Znojmo, kraj Jihomoravský.</u>							
Popis:							
Skladový objekt s příslušenstvím, samostatně stojící, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím, střecha je plochá, napojení objektu na elektro, vodovod, kanalizaci, vytápění lokální elektrické, lokalita s dobrou dopravní dostupností. Stavebně technický stav je průměrný, standard vybavení prodaný účel využití průměrný.							
Hodnocení:							
K1: Redukce pramene ceny - inzerce 04/2026 - koeficient 0,80;							
K2: Lokalita - horší - koeficient 1,05;							
K3: Velikost objektu - menší - koeficient 0,80;							
K4: Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00;							
K5: Celkový stav - srovnatelný - koeficient 1,00;							
K6: Vliv pozemku - srovnatelný - koeficient 1,00;							
K7: Úvaha zpracovatele ocenění - areál srovnatelně využitelný - koeficient 1,00;							
K8: Energetická náročnost budovy - PENB nebyl předložen nezateplený objekt - koeficient 1,00;							



Zdůvodnění koeficientu K_c: Skladová budova situovaná v nedaleké menší obci, srovnatelná místní poloha z pohledu účelu využití, srovnatelný účel užití objektu - skladování, menší velikost užitné podlahové plochy, srovnatelný stavebně technický stav a standard vybavení, srovnatelný vliv přilehlého pozemku, horší dopravní dostupnost.

Suchohrdly	4 030,00	7 000	Administrativní budova výrobní a skladovací hala	49 900 000	12 382	0,60	7 429
-------------------	-----------------	--------------	---	-------------------	---------------	-------------	--------------

Výrobní a skladový objekt, Suchohrdly, k.ú. Suchohrdly, okres Znojmo, kraj Jihomoravský

Popis:

Výrobní a skladový areál. Jedná se o výrobní a skladový areál – hlavní stavbou je výrobní hala s administrativní budovou, hala je jednopodlažní, přízemní, nosnou konstrukcí je železobetonový skelet s vyzdívkou, střecha je sedlová, vazníková. AB je nepodsklepená, má 2 nadzemní podlaží, střecha plochá, napojení objektu a elektro, vodovod, kanalizaci, vytápění ústřední, kotel na štěpku, lokalita s dobrou dopravní dostupností, poloha v blízkosti města Znojma. Stavebně technický stav je velmi dobrý, standard vybavení prodaný účel využití velmi dobrý.

Hodnocení:

K1: Redukce pramene ceny - inzerce - koeficient 0,80;

K2: Lokalita - horší - koeficient 1,05;

K3: Velikost objektu - srovnatelná - koeficient 1,00;

K4: Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,90;

K5: Celkový stav - lepší - koeficient 0,80;

K6: Vliv pozemku - srovnatelný - koeficient 1,00;

K7: Úvaha zpracovatele ocenění - areál srovnatelně využitelný - koeficient 1,00;

K8: Energetická náročnost budovy - PENB nebyl předložen nezateplený objekt - koeficient 1,00;



Zdůvodnění koeficientu K_c: Výrobní a skladový areál situovaný v blízké menší obci, situované v blízkosti města Znojma, srovnatelná místní poloha z pohledu účelu využití, srovnatelný účel užití objektu - výroba a skladování, srovnatelná velikost užitné podlahové plochy, lepší stavebně technický stav a standard vybavení, srovnatelný vliv přilehlého pozemku, srovnatelná dopravní dostupnost a horší dostupnost města Znojma.

Mikulovice	628,00	12 567	Administrativní budova výrobní a skladovací hala	16 500 000	26 274	0,48	12 612
-------------------	---------------	---------------	---	-------------------	---------------	-------------	---------------

Výrobní a skladový objekt, Mikulovice, k.ú. Mikulovice, okres Znojmo, kraj Jihomoravský

Popis:

Výrobní a skladový areál. Jedná se o výrobní a skladový areál – hlavní stavbou je výrobní hala s administrativní částí, hala je jednopodlažní, přízemní, nosnou konstrukcí je železobetonový skelet s vyzdívkou, střecha je plochá. AB je nepodsklepená, má 2 nadzemní podlaží, střecha plochá, napojení objektu a elektro, vodovod, plyn a kanalizaci do jímky, vytápění ústřední, kotel plynový,

lokalita s dobrou dopravní dostupností, poloha v blízkosti města Znojma. Stavebně technický stav je velmi dobrý, standard vybavení prodaný účel využití velmi dobrý.



Hodnocení:

K1: Redukce pramene ceny - inzerce - koeficient 0,80;

K2: Lokalita - horší - koeficient 1,05;

K3: Velikost objektu - menší - koeficient 0,80;

K4: Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,90;

K5: Celkový stav - lepší - koeficient 0,80;

K6: Vliv pozemku - srovnatelný - koeficient 1,00;

K7: Úvaha zpracovatele ocenění - areál srovnatelně využitelný - koeficient 1,00;

K8: Energetická náročnost budovy - PENB nebyl předložen nezateplený objekt - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K_c : Výrobní a skladový areál situovaný v blízké menší obci, situované v blízkosti města Znojma, srovnatelná místní poloha z pohledu účelu využití, srovnatelný účel užití objektu - výroba a skladování, objekt menší velikostní kategorie, menší velikost užitné podlahové plochy, lepší stavebně technický stav a standard vybavení, srovnatelný vliv přilehlého pozemku, srovnatelná dopravní dostupnost a horší dostupnost města Znojma.

Variační koeficient před úpravami:	28,73 %	Variační koeficient po úpravách:	26,10 %
Započitatelná plocha	3 162,20 m ²		
Minimální jednotková cena:	7 429 Kč/m ²	Minimální cena:	23 491 984 Kč
Průměrná jednotková cena:	11 535 Kč/m ²	Průměrná cena:	36 475 977 Kč
Maximální jednotková cena:	14 565 Kč/m ²	Maximální cena:	46 057 443 Kč
Stanovená jednotková cena:	11 500 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	36 365 300 Kč

D4) Ocenění výnosovou metodou

Analýza tržního nájemného

Výnosy z obytných prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Koeficient	Nájem [Kč/m ² /rok]
Znojmo, bří Čapků, 3+1	85,00	13 500,00	162 000,00	1,00	1 905,88
Znojmo, Horníčkova, 3+1	72,00	13 000,00	156 000,00	1,00	2 166,67
Znojmo, Bezručova, 3+1	80,00	13 900,00	166 800,00	1,00	2 085,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]					2 053,00

Výnosy z kancelářských prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Koeficient	Nájem [Kč/m ² /rok]
Znojmo, Velká Michalská	35,00	9 000,00	108 000,00	1,00	3 085,71
Znojmo, Pražská	20,00	2 333,00	27 996,00	1,00	1 399,80
Znojmo, Dolní Česká	25,00	5 550,00	66 600,00	1,00	2 664,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]					2 383,00

Výnosy ze skladových prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Koeficient	Nájem [Kč/m ² /rok]
Znojmo, Oblekovice	441,00	40 000,00	480 000,00	1,00	1 088,44
Znojmo, Oblekovice	970,00	20 000,00	240 000,00	1,00	247,42
Znojmo, Oblekovice	248,00	25 000,00	300 000,00	1,00	1 209,68
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]					849,00

Výnosy z výrobních prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Koeficient	Nájem [Kč/m ² /rok]
Znojmo, Dobšická	905,00	59 000,00	708 000,00	1,00	782,32
Znojmo, Bolzanova	496,00	50 000,00	600 000,00	1,00	1 209,68
Znojmo, Oblekovice	248,00	25 000,00	300 000,00	1,00	1 209,68
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]					1 067,00

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]
1.	Výrobní prostory	Stavba 1, 1.NP, výrobní a skladová hala	1 612,00	1 067	143 334	1 720 004
2.	Skladovací prostory	Stavba 2, 1.NP, skladová hala	1 037,00	849	73 368	880 413
3.	Skladovací prostory	Stavba 3, 1.NP, sklad, zázemí	188,00	849	13 301	159 612
4.	Skladovací prostory	Stavba 4, 1.PP, sklady, archiv, místnosti	98,20	849	6 948	83 372
5.	Kancelářské prostory	Stavba 4, 1.NP, kanceláře se zázemím	122,00	2 383	24 227	290 726
6.	Obytné prostory	Stavba 4, 2.NP, byt s příslušenstvím	70,00	2 053	11 976	143 710
7.	Kancelářské prostory	Stavba 4, 2.NP, vzorkovna	35,00	2 383	6 950	83 405
Celkový výnos za rok:						3 361 242

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Konstantní zisk po neomezenou dobu			
Podlahová plocha stavby	PSta	m ²	3 162,20
Reprodukční cena	RC	Kč	108 617 988
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	1 063
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	3 361 242
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	85 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	2 857 056
Náklady (za rok)			
Opravy a údržba	1.00 % z RC	Kč/rok	1 086 180
Správa nemovitosti	Stanoveny částkou	Kč/rok	12 000
Pojištění	0.10 % z RC	Kč/rok	108 618
Daň z nemovitých věcí	Stanoveny částkou	Kč/rok	118 294
Ostatní náklady	0.00 % z RC	Kč/rok	0

Náklady celkem	V	Kč/rok	1 325 092
Čisté roční nájemné	$N=N_h-V$	Kč/rok	1 531 964
Míra kapitalizace		%	8,75
Výnosová hodnota	Cv	Kč	17 508 160

D5) Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení tržní hodnoty posuzovaných nemovitých věcí

Vzhledem k postupu a obsahu ocenění není určena obvyklá cena, ale tržní hodnota majetku v souladu s ustanovením par.2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. V daném případě není dostatek relevantních reprezentantů pro použití v porovnávací metodě, tj. zobchodovaných cen nemovitostí srovnatelných polohou, rozsahem, účelem využití stavebně technickým stavem apod. V těchto případech se oceňuje majetek tržní hodnotou.

Ve znaleckém posudku jsou provedeny tři standardních metody ocenění, stanovení věcné hodnoty s menší vypovídací hodnotou - ceny stavebních prací nekorespondují s vlivem na prodejnost, výnosové metody a porovnávací metody, která má pro stanovení obvyklé ceny největší vypovídací hodnotu, výnosová metoda vychází z reálně dosažitelného nájemného z nebytových prostor stejného či srovnatelného účelu využití. U porovnávací metody, která zohledňuje současný stav na trhu nemovitostí v tomto segmentu trhu, vycházím z nabídkových či zobchodovaných cen nemovitostí (malá četnost realizovaných převodů) se stejným či srovnatelným účelem využití ve srovnatelných lokalitách s použitím korekce ceny na její zdroj (inzerované, nabídkové ceny) a vyhodnocením cenotvorných faktorů.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

	Současný stav
Porovnávací hodnota	36 365 300 Kč
Výnosová hodnota	17 508 160 Kč
Věcná hodnota	84 650 793 Kč
Tržní hodnota	35 000 000 Kč

Silné stránky nemovité věci

- dopravní dostupnost
- možnost víceúčelového využití
- v místě možnost napojení na všechny IS
- výměra pozemků s rozvojovými možnostmi

Slabé stránky nemovité věci

- v současné době není prováděna údržba
- průměrný stavebně technický stav a standard vybavení
- nefunkční vnitřní instalace
- areál je odpojený od energií a medií

E. ODŮVODNĚNÍ

Bylo provedeno vyhodnocení obchodovaných cen, zčásti cen nabídkových, bylo provedeno vyhodnocení všech cenotvorných faktorů s vlivem na výši obvyklé ceny, dále provedena srovnávací analýza u jednotlivých zobchodovaných nemovitostí. U inzerovaných cen byla z realitní inzerce vybrány nemovitosti se stejným či srovnatelným účelem využití s polohou ve srovnatelných lokalitách, které se v některých faktorech či znacích mohou odlišovat od oceňovaných nemovitostí, ale poskytují dostatek informací pro porovnávací metodu ocenění.

F. ZÁVĚR

F1)

CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Dle zadání zadavatele je úkolem znalce:

Stanovit tržní cenu v daném čase a místě dle platné vyhlášky k provedení ZOM (oceňovací vyhláška) nemovitostí zapsaných na LV č. 915 k.ú. Oblekovice, obec Znojmo, okres Znojmo a to:

- pozemek p.č.924/3, součást pozemku je stavba č.p. 355, jiná st.
- pozemek p.č. 924/10, součást pozemku je stavba bez čp/če, jiná stavba,
- pozemek p.č.924/13, součástí je stavba bez čp/če, jiná st.,
- p.č.924/2, p.č.924/8, p.č.924/9, p.č.924/11, p.č.924/12

F2)

ODPOVĚĎ

Tržní cena pozemku p.č.924/3, součást pozemku je stavba č.p. 355, jiná st., pozemek p.č. 924/10, součást pozemku je stavba bez čp/če, jiná stavba, pozemek p.č.924/13, součástí je stavba bez čp/če, jiná st., včetně pozemků p.č.924/2, p.č.924/8, p.č.924/9, p.č.924/11, p.č.924/12 a příslušenství, v k.ú. Oblekovice, obec Znojmo, okres Znojmo, kraj Jihomoravský.

je odhadnuta ve výši **35 000 000 ,- Kč**

Slovy:=třicetpětmilionů=Kč

G. SEZNAM PŘÍLOHY

- Výpis z katastru nemovitostí LV č.915 vypracovaný dálkovým přístupem do KN ze dne 25.2.2026.
- Katastrální mapa pro k.ú. Oblekovice, vypracovaná dálkovým nahlížením do KN
- Ortofotomapa pro k.ú. Oblekovice, vypracované dálkovým nahlížením do KN
-

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.02.2026 11:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 3 INS 226/2026 pro Radim Janoušek,
Mgr.

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 593711 Znojmo

Kat.území: 708615 Oblekovice

List vlastnictví: 915

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Levi Okna s.r.o., U Traktorky 355/10, Oblekovice, 67181 Znojmo	02918391	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

924/2

2003 ostatní plocha

ostatní
komunikace

924/3

2048 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Oblekovice, č.p. 355, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 924/3

924/8

2271 orná půda

zemědělský půdní
fond

924/9

1816 orná půda

zemědělský půdní
fond

924/10

454 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 924/10

924/11

445 orná půda

zemědělský půdní
fond

924/12

108 orná půda

zemědělský půdní
fond

924/13

595 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 924/13

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

za účelem vedení kabelu NN, jeho provozování, spoluužívání, provádění oprav a nutné údržby

Oprávnění pro

Parcela: 924/8

Povinnost k

Parcela: 924/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.07.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.07.2005.

V-3430/2005-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno vedení

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.02.2026 11:55:02

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 593711 Znojmo

Kat.území: 708615 Oblekovice

List vlastnictví: 915

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

a provozu kanalizační přípojky, vstupu a chůze za účelem jejího provozování, oprav a údržby, společné užívání kanalizační přípojky a ČOV

Oprávnění pro

Parcela: 522/22, Parcela: 522/70

Povinnost k

Parcela: 924/2, Parcela: 924/9

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná JUDr. Jiří Fryč NZ-69/2005 ze dne 23.03.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.03.2005.

V-1301/2005-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

za účelem vedení kabelu NN, jeho provozování, spoluužívání, provádění oprav a nutné údržby

Oprávnění pro

Parcela: 515, Parcela: 516, Parcela: 522/22, Parcela: 522/70, Parcela: 924/8

Povinnost k

Parcela: 924/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.07.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.07.2005.

V-3430/2005-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných peněžitých pohledávek na splacení jistiny úvěru dle Smlouvy č. ČMZRB/0498301109/LCD do celkové výše 20 700 000,00 Kč s příslušenstvím

k zajištění pohledávek na zaplacení veškerých cen, smluvních pokut, náhrady škody, z bezdůvodného obohacení včetně příslušenství, které vzniknou do 31.12.2041 do celkové výše 41 400 000,00 Kč

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 924/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN2/0498301109/LCD ze dne 26.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2020 15:42:51. Zápis proveden dne 17.09.2020.

V-7682/2020-713

Pořadí k 26.08.2020 15:42

o **Zákaz zcizení**

bez písemného souhlasu banky po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 924/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN2/0498301109/LCD ze dne 26.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2020 15:42:51. Zápis proveden dne 17.09.2020.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.02.2026 11:55:02

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 593711 Znojmo

Kat.území: 708615 Oblekovice

List vlastnictví: 915

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-7682/2020-713

Pořadí k 26.08.2020 15:42

o **Zákaz zatížení**

bez písemného souhlasu banky po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 924/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN2/0498301109/LCD ze dne 26.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2020 15:42:51. Zápis proveden dne 17.09.2020.

V-7682/2020-713

Pořadí k 26.08.2020 15:42

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných peněžitých pohledávek na splacení jistiny úvěru dle Smlouvy č. ČMZRB/0498301109/LCD do celkové výše 20 700 000,00 Kč s příslušenstvím

k zajištění pohledávek na zaplacení veškerých cen, smluvních pokut, náhrady škody, z bezdůvodného obohacení včetně příslušenství, které vzniknou do 31.12.2041 do celkové výše 41 400 000,00 Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 924/10, Parcela: 924/11, Parcela: 924/12, Parcela: 924/13, Parcela: 924/2, Parcela: 924/3, Parcela: 924/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN1/0498301109/LCD ze dne 26.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2020 15:46:45. Zápis proveden dne 16.09.2020; uloženo na prac. Znojmo

V-7683/2020-713

Pořadí k 26.08.2020 15:46

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN1/0498301109/LCD ze dne 26.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2020 15:46:45. Zápis proveden dne 16.09.2020; uloženo na prac. Znojmo

V-7683/2020-713

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN1/0498301109/LCD ze dne 26.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2020 15:46:45. Zápis proveden dne 16.09.2020; uloženo na prac. Znojmo

V-7683/2020-713

o **Zákaz zcizení**

bez písemného souhlasu banky po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.02.2026 11:55:02

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 593711 Znojmo

Kat.území: 708615 Oblekovice

List vlastnictví: 915

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 924/10, Parcela: 924/11, Parcela: 924/12, Parcela: 924/13, Parcela:
924/2, Parcela: 924/3, Parcela: 924/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN1/0498301109/LCD ze dne
26.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2020 15:46:45. Zápis proveden
dne 16.09.2020; uloženo na prac. Znojmo

V-7683/2020-713

Pořadí k 26.08.2020 15:46

o **Zákaz zatížení**

bez písemného souhlasu banky po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 924/10, Parcela: 924/11, Parcela: 924/12, Parcela: 924/13, Parcela:
924/2, Parcela: 924/3, Parcela: 924/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN1/0498301109/LCD ze dne
26.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2020 15:46:45. Zápis proveden
dne 16.09.2020; uloženo na prac. Znojmo

V-7683/2020-713

Pořadí k 26.08.2020 15:46

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění peněžitých podmíněných i nepodmíněných dluhů, které budou vznikat
do 31.12.2035, a to:

a) dluhy na splacení jistiny úvěru, na zaplacení částek, které banka vyplatila
na základě bankovní záruky či akreditivu, na zaplacení dlužných částek z obchodů
na finančních trzích a na vydání bezdůvodného obohacení a na zaplacení jiné částky
v souvislosti s případným odstoupením od kterékoli zajištěné smlouvy nebo
s neplatností, ukončením, zrušením, neúčinností nebo nevymahatelností jakékoliv
zajištěné smlouvy nebo jakéhokoliv práva banky podle jakékoliv zajištěné smlouvy,
to vše až do výše 37.000.000 Kč a jejich příslušenství
b) dluhy vzniklé na základě změny obsahu závazků, dluhy na vydání bezdůvodného
obohacení a na zaplacení jiné částky v souvislosti s případným odstoupením od kterékoli
zajištěné smlouvy nebo s neplatností, ukončením, zrušením, neúčinností nebo
nevymahatelností jakékoliv zajištěné smlouvy nebo jakéhokoliv práva banky podle
jakékoliv zajištěné smlouvy, a to v rozsahu, ve kterém nejsou zajištěny výše pod
písmenem a), dluhy na zaplacení veškerých cen, poplatků a odměn, dluhy na zaplacení
jakékoli případné smluvní pokuty, dluhy na zaplacení náhrady nákladů, škody a jiné
náhrady, to vše až do výše 37.000.000 Kč a jejich příslušenství

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 924/10, Parcela: 924/11, Parcela: 924/12, Parcela: 924/13, Parcela:
924/2, Parcela: 924/3, Parcela: 924/8, Parcela: 924/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/4267298369/24 ze dne
26.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2024 09:53:49. Zápis proveden
dne 16.08.2024; uloženo na prac. Znojmo

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.02.2026 11:55:02

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 593711 Znojmo

Kat.území: 708615 Oblekovice

List vlastnictví: 915

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-6075/2024-713

Pořadí k 26.07.2024 09:53

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/4267298369/24 ze dne 26.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2024 09:53:49. Zápis proveden dne 16.08.2024; uloženo na prac. Znojmo

V-6075/2024-713

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/4267298369/24 ze dne 26.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2024 09:53:49. Zápis proveden dne 16.08.2024; uloženo na prac. Znojmo

V-6075/2024-713

o **Zákaz zcizení**

bez písemného souhlasu banky dle čl. III odst. 2 smlouvy o zřízení zástavního práva, po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 924/10, Parcela: 924/11, Parcela: 924/12, Parcela: 924/13, Parcela: 924/2, Parcela: 924/3, Parcela: 924/8, Parcela: 924/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/4267298369/24 ze dne 26.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2024 09:53:49. Zápis proveden dne 16.08.2024; uloženo na prac. Znojmo

V-6075/2024-713

Pořadí k 26.07.2024 09:53

o **Zákaz zatížení**

bez písemného souhlasu banky dle čl. III odst. 2 smlouvy o zřízení zástavního práva, po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 924/10, Parcela: 924/11, Parcela: 924/12, Parcela: 924/13, Parcela: 924/2, Parcela: 924/3, Parcela: 924/8, Parcela: 924/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/4267298369/24 ze dne 26.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2024 09:53:49. Zápis proveden dne 16.08.2024; uloženo na prac. Znojmo

V-6075/2024-713

Pořadí k 26.07.2024 09:53

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.02.2026 11:55:02

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 593711 Znojmo

Kat.území: 708615 Oblekovice

List vlastnictví: 915

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Levi Okna s.r.o., U Traktorky 355/10, Oblekovice, 67181
Znojmo, RČ/IČO: 02918391

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Levi Okna s.r.o., U Traktorky 355/10, Oblekovice,
67181 Znojmo, RČ/IČO: 02918391

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 26.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2020 13:57:12.
Zápis proveden dne 10.11.2020.

V-9560/2020-713

Pro: Levi Okna s.r.o., U Traktorky 355/10, Oblekovice, 67181 Znojmo RČ/IČO: 02918391

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
924/8	05600	2271
924/9	05600	1816
924/11	05600	445
924/12	05600	108

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 25.02.2026 11:59:54

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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





U Traktorky

522/22

924/12

1650/2

924/3

924/2

522/40

1651

522/41

924/10

924/13

513

522/68

924/9

1650/1

511

522/2

522/19

924/8

522/8

522/42

522/44

522/43

510

522/69

2167

922/3

923/6

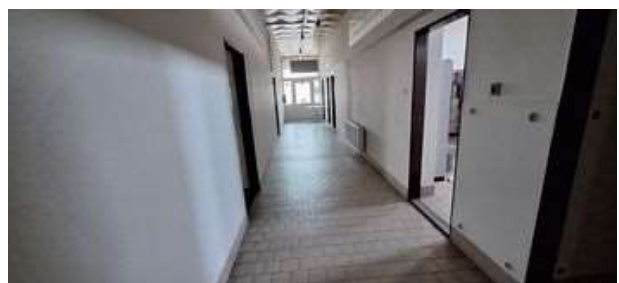
896/3

895/4

968



Fotodokumentace:







H. ODMĚNA A NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Dle likvidace znalečného

I. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec dle § 127a občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit skutečnosti, pro které by byl jako znalec vyloučen, nebo které by mu bránily být činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

V Olomouci 28. dubna 2026

Ing.
Bohuslav
v Štenci

Digitálně
podepsal Ing.
Bohuslav Štencel
Datum:
2026.04.28
10:12:32 +02'00'

Ing. Bohuslav Štencel
Rooseveltova 734/117
779 00 Olomouc