

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2070-42/18

NEMOVITÁ VĚC:	pozemky parc.č.2201/4, parc.č. 2201/15
Katastrální údaje :	Kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Slatina
Adresa nemovité věci:	Drážní 1400/7b, 627 00 Brno
Vlastník stavby:	VESSTA plus a.s., Drážní 1400/7b, 627 00 Brno, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku:	VESSTA plus a.s., Drážní 1400/7b, 627 00 Brno, vlastnictví: výhradní
OBJEDNAVATEL:	Ing. Oldřich Kala, správce konkursní podstaty úpadce Jihomoravské dřevařské závody Brno, státní podnik se sídlem Brno, Jezuitská 13, PSČ 602 00, IČ: 00014079
Adresa objednavatele:	Ulrychova 41, 62400 Brno
ZHOTOVITEL :	Ing. Tomáš Volek
Adresa zhotovitele:	Velatice 214, 664 05 Velatice IČ: 70896461 telefon: +420 724 256 828 DIČ: CZ7003295244 e-mail: volek@odhady-posudky.cz
ÚČEL OCENĚNÍ:	stanovení ceny zjištěné (administrativní) a obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby konkursního řízení (ocenění stávajícího stavu).



Stav ke dni : 25.5.2018

Počet stran: 41 stran

Počet příloh: 5

Počet vyhotovení: 3

Ve Velaticích, dne 25.5.2018

Ing. Tomáš Volek

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou dle zadání pozemky parc.č. 2201/4, parc.č. 2201/15 v k.ú. Slatina, obec Brno, okres Brno - město, zapsané na LV č. 3757, včetně venkovních úprav a trvalých porostů na pozemku parc.č. 2201/15 v k.ú. Slatina, obec Brno, okres Brno – město.

Stavba budovy č.p. 1400 na parc.č. 2201/4, včetně přípojek inženýrských sítí a vedlejších staveb postavených na pozemku parc.č. 2201/15 v k.ú. Slatina, tvořící příslušenství budovy č.p. 1400, nejsou předmětem tohoto ocenění.

Úkolem je zpracovat aktualizaci původního znaleckého posudku č. 1981-78/17 na stanovení ceny zjištěné (administrativní) a ceny obvyklé (tržní hodnoty) oceňovaných nemovitých věcí pro potřeby Ing. Oldřicha Kaly, konkursního správce společnosti Jihomoravské dřevařské závody Brno, státní podnik se sídlem Brno, Jezuitská 13, PSČ 602 00, IČ: 00014079.

Požadavkem objednatele je, aby v rekapitulaci bylo provedeno rozdělení ceny za samotné pozemky a za venkovní úpravy a trvalé porosty oceňované jako součást pozemků.

Aktualizace ocenění je provedeno k datu vyhotovení, tj. k 25.5.2018.

Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění výše specifikovaných nemovitých věcí v k.ú. Slatina bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- I. V současné době nemám ani v budoucnu nebudu mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného ocenění.
- II. Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- III. Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- IV. Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitých věcí pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci dobrovolné dražby dle zák.č. 26/2000 Sb..

Základní pojmy a metody ocenění

Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 9 - Členění pozemků

(1) Pro účely oceňování se pozemky člení na:

- a) stavební pozemky,
- b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
- c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,
- d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
- e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).

(2) Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na

- a) nezastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,
3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,

b) zastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,

c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

(3) Další členění pozemků pro účely ocenění v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška.

(4) Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

(5) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

Cena

Cena je peněžní částka:

- a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §§ 2 až 13 zák. č. 526/1990 Sb., o cenách v platném znění nebo
- b) zjištěná podle zvláštního předpisu (zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zák.č.121/2000 Sb.) k jiným účelům než k prodeji.

Je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota

Není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Při oceňování je proto vždy nutné zcela přesně definovat, jaká hodnota je stanovována nebo jaká cena je zjišťována a pro jaký účel je ocenění zpracováno.

Věcná hodnota

Reprodukční hodnota věci, snižená o přiměřené opotřebení (potom reprodukční hodnota časová), odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snižená o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota

Uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné, jako čistý výnos podniku (nemovitosti), nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Cena administrativní (zjištěná)

Cena zjištěná podle zákona č. 151/1997 Sb., oceňování majetku v platném znění a vyhlášky č. 441/2013 Sb., vyhl. 199/2014 Sb., 345/2015 Sb., vyhl. Č. 53/2016 Sb., vyhl. č. 443/2016 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, (dále jen vyhláška).

Cena pořizovací

Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení - rozumí se bez odečtu opotřebení.

Cena reprodukční

Cena, za kterou by bylo možno stejnou novou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, tj. bez odečtu opotřebení.

Obvyklá cena

Je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto :

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

Hodnota se zpravidla stanovuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, uvádí ve svém § 492, lze – li vyjádřit hodnotu věci v penězích, je to její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, pokud není něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi

proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Pro stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitostí se standardně používá **metoda srovnávací** (porovnání obchodovatelných cen) a to proto, že se vychází z úvahy, že tato metoda má největší vypovídací schopnost o aktuální poptávce a nabídce daného typu nemovitostí. V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů ze sbírky listin příslušného KÚ, denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Komentář: standardně jsou ve velké míře obchodovány volné pozemky určené k zastavění. Samostatné pozemky pod budovami jiných vlastníků se obchodují jen v malé míře. Ve většině případů obce na žádost občanů – vlastníků staveb prodávají pozemky zejména pod garážemi, chatami, zahradami, v zahrádkářských koloniích a pod.. V těchto případech bývá většinou cena stanovena dle znaleckého posudku, tak zvaná cena zjištěná dle platné vyhlášky nebo bývá prodej takových pozemků odsouhlasen usnesením zastupitelstva.

Ve městě Brně bylo v uplynulých letech realizováno několik málo prodejů samostatných pozemků v průmyslových areálech. Z nabývacích titulů těchto realizovaných prodejů nelze zjistit rozsah a hodnotu dalších venkovních úprav, které mohly být event. součástí převáděných pozemků. Znalci se rovněž nepodařilo vypátrat žádné samostatné prodeje venkovních úprav, které by mohly být event. považovány za součást pozemku.

Vzhledem k absenci dostatečného množství realizovaných prodejů s daným typem nemovitých věcí v dané lokalitě, s polohou ve městě Brně, tak aby z kupní ceny bylo patrné kolik činila hodnota pozemků a kolik hodnota venkovních úprav, které byly součástí pozemků, je pro odhad ceny předmětných nemovitých věcí použito náhradní metodiky a to: tzv. cenou zjištěnou podle oceňovacího předpisu, tj. podle Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (viz. kapitola I.).

Vzhledem k tomu, že ve městě Brně bylo v uplynulých letech realizováno několik prodejů pozemků v průmyslových areálech, avšak bez rozlišení ceny za pozemky a event. za venkovní úpravy tvořící

součástí těchto pozemků, je v ocenění variantně stanovena tržní hodnota pozemků porovnáním z těchto realizovaných prodejů, pouze jako podpůrná metoda (viz. kapitola II.).

Přehled podkladů

- a) Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 3757 k.ú. Slatina, vyhotovený KÚ pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město dne 6.3.2017.
- b) Kopie katastrální mapy s vyznačením nemovitostí pro k.ú. Slatina, vyhotovena dálkovým přístupem z nahlížení do KN.
- c) Vyhláška MF č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- d) Informace a podklady získané od jednatele společnosti KENE real s.r.o. pana Ing. Jaroslava Kejduše.
- e) Koordinační situace (Přístavba Haly a úprava areálu společností KENE REAL s.r.o. a VESSTA PLUS, a.s.), vyhotovená Ing.arch. M.Jandovou a Ing.arch. T.Shromáždilem v dubnu 2008, v měřítku 1:200.
- f) Kolaudační souhlas č.j. MCBSLA/TO-SÚ/04404/09Mach ze dne 2.12.2009 na Přístavbu haly a úpravy areálu společnosti KENE real, spol. s r.o. a VESSTA plus, a.s. v areálu při ul. Drážní 253/7 v Brně- Slatině.
- g) Smlouva o věcném břemeni ze dne 21.5.2008.
- h) Geometrický plán pro vymezení rozsahu věcného břemene č.1874-7/2008, který vyhotovil GEODATA BRNO s.r.o. a potvrdil KÚ pro Jihomoravský kraj, pracoviště Brno-město.
- i) Mapa obce Brno.
- j) Územní plán města Brna.
- k) Informace a sdělení získána z internetového serveru (www.obce-mesta.info, www.sreality.cz, www.cuzk.cz místních realitních kanceláří, vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců.
- l) Místní šetření, provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Volkem, dne 18.9.2017 za přítomnosti pana Ing. Oldřicha Kaly (konkursní správce úpadce Jihomoravské dřevařské závody Brno, státní podnik, IČ: 00014079).
- m) Fotodokumentace pořízená při místním šetření.
- n) Knihovna znalce.
- o) Kopie kupních smluv realizovaných prodejů obdobných nemovitostí v městě Brně.
- p) Mnou vyhotovený znalecký posudek č. 1982-79/17 ze dne 10.10.2017.

Místopis

Město Brno je významným centrem regionu s cca 377 tis. obyvateli, je uzlem dálniční, silniční a železniční sítě a má vlastní letiště. Město je správním střediskem regionu s některými institucemi celostátního významu, koncentrací podnikatelských aktivit a pracovních příležitostí.

V rámci Brna, se předmětné nemovité věci nachází jihovýchodně od centra města, v jeho městské části Brno-Slatina, při ulici Drážní, v oblasti průmyslové výstavby mezi ulicí Řipskou, která směřuje k dálnici D1 a železniční tratí z Brna na Šlapanice.

Celkový popis

Předmětné pozemky jsou součástí výrobně skladovacího areálu společnosti VESSTA plus, a.s. a KENE real, spol. s r.o., který vznikl přestavbou v roce 2009 (Kolaudační souhlas č.j. MCBSLA/TO-SÚ/04404/09Mach ze dne 2.12.2009). Pozemky jsou rovinaté uceleného přibližně obdélníkového tvaru. Oba pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny v druhu zastavěná plocha a

nádvoří. Na parc.č. 2201/4 o výměře 659 m² je postavena administrativní budova č.p. 1400 ve vlastnictví společnosti VESSTA plus, a.s., (není předmětem ocenění). Na parc.č. 2201/15 o výměře 2066 m² se nacházejí venkovní úpravy, které jsou dle zadání předmětem ocenění. Jedná se o (sloupové lampy venk. osvětlení, menší zahradní lampy venk. osvětlení, oplocení areálu na JZ z gabionových košů prorostlých živým plotem a SV straně z poplastovaného pletiva na ocelové sloupky, branka z pletiva, ocelová brána s pozink. úpravou na el. pohon, zídky z gabionů, zpevněné plochy ze zámkové dlažby, zpevněné plochy z betonové dlažby, zpevněné plochy ze žulových kostek, obrubníky). Dále je na pozemku postavena vedlejší stavba přístřešku tvořící příslušenství hlavní budovy (není předmětem ocenění). Součástí pozemku parc.č. 2201/15 jsou trvalé porosty standardního rozsahu bez vlivu na cenu obvyklou. Jedná se o okrasné třešně, listnaté keře a živý plot v gabionových koších z habrů.

Pozemky byly původně součástí většího areálu Dřevařských závodů a tento areál měl společné rozvody inženýrských sítí. Rozvody jsou přivedeny ze severní strany z areálu firmy PLOMA a.s. – jedná se o přípojku vody, zemního plynu a elektřiny. Dešťová kanalizace z areálu je svedena do stoky v ulici Drážní, splašková kanalizace je svedena do akumulární jímky splaškových vod v pravém rohu areálu vedle zadní vjezdové brány. Před zaústěním dešťové kanalizace do společné přípojky je před septikem odlučovač ropných látek (IS nejsou předmětem ocenění).

Celý areál a oceňované pozemky jsou přístupné z jihovýchodní strany, z veřejné zpevněné komunikace ul. Drážní na parc.č. 2203/1 (ve vlastnictví: Statutární město Brno, způsob využití: ostatní komunikace) a dále vybudovaným vjezdem přes pozemek parc.č. 2202/4 (ve vlastnictví: Statutární město Brno, způsob využití: jiná plocha).

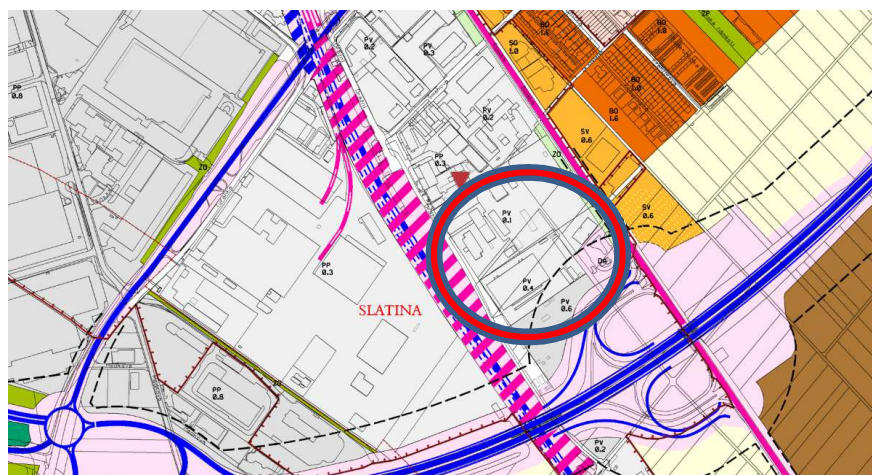
Pozemky jsou situované v zastavěné části města s velmi dobrou dopravní dostupností na dálnici D1 a také do centra města Brna. Nejbližší zastávka MHD - autobusu je na ul. Drážní, vzdálená od pozemků cca 150 m.

Na pozemku parc.č. 2201/15 vázne **věcné břemeno chůze a jízdy** ve prospěch pozemků parc.č. 2201/1, 2201/21, 2201/22 ve vlastnictví firmy PLOMA, a.s.(ocenění je provedeno samostatně viz. níže).



*zdroj.: <http://nahliznidokn.cuzk.cz>

Dle územního plánu města Brna se předmětné pozemky nachází v zastavěném území obce s funkčním využitím jako PV - PLOCHY PRO VÝROBU.



*zdroj: <http://gis.bmo.cz/ags/upmb/>

- slouží převážně k umístění výrobních provozoven, které neovlivňují negativně okolí svého areálu nad hygienicky stanovenou přípustnou mez.

Přípustné jsou:

- provozovny výroby a výrobních služeb,
- sklady a skladové plochy

Podmíněně mohou být přípustné:

- maloobchodní a velkoobchodní provozovny do velikosti 1 500 m² prodejní plochy, za podmínky, že slouží převážně k prodeji produktů z místních výrobních provozoven či skladů a jsou jejich funkční součástí,
- administrativní budovy za podmínky, že jsou funkční součástí výrobních či skladových areálů,
- byty pro osoby zajišťující dohled a pohotovost či pro majitele a vedoucí provozoven za podmínky, že jsou součástí stavebního objemu předmětné provozovny,
- stavby pro sportovní, školské, zdravotnické a ubytovací účely za podmínky, že jsou funkční součástí areálů výroby a služeb.

Silné stránky

- lokalita nové průmyslové zóny bez ekologické zátěže
- dobré dopravní napojení na dálniční síť a přivaděč do centra města
- využití v souladu s územním plánem

Slabé stránky

- omezený okruh zájemců o koupi zastavěných pozemků stavbami jiných vlastníků
- vzhledem ke schválenému stavebnímu povolení, provedené kolaudaci a počtu nutných parkovacích míst je další výstavba na pozemcích nemožná
- chybí možnost napojení na veřejnou kanalizaci
- přípojky plynu, a elektřiny na sousedních pozemcích
- pozemek parc.č. 2201/15 je zatížen věcným břemenem chůze a jízdy pro sousední areál

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
ANO	Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

Na výpisu z Katastru nemovitostí LV č. 3757, k.ú. Slatina ze dne 6.3.2017 v oddíle C - omezení vlastnického práva je uvedeno:

- věcné břemeno chůze a jízdy v rozsahu geom.plánu č. 1874-7/2008. Oprávnění pro parc.č. 2201/1. Povinnost k parc.č. 2201/15.

- věcné břemeno chůze a jízdy v rozsahu geom.plánu č. 1874-7/2008. Oprávnění pro parc.č. 2201/21. Povinnost k parc.č. 2201/15.

- věcné břemeno chůze a jízdy v rozsahu geom.plánu č. 1874-7/2008. Oprávnění pro parc.č. 2201/22. Povinnost k parc.č. 2201/15.

- zapsáno do soupisu konkursní podstaty Jihomoravské dřevařské závody Brno, státní podnik, IČ 00014079 v konkurzu.

pozn.: hodnota věcného břemene - závady na nemovitostech vážnoucí je vyčíslena ve výpočtu viz. níže.

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

Ostatní rizika:

ANO	nájemní smlouvy
-----	-----------------

Komentář:

Dle sdělení konkursního správce na předmětu dražby nebo jeho části mohou být uzavřeny nájemní smlouvy. Tyto smlouvy nemá konkursní správce k dispozici. Jde o smlouvy, které byly údajně uzavřeny třetími osobami.

OBSAH

I. Ocenění prováděné podle cenového předpisu – cena administrativní

1. Pozemek parc.č. 2201/4
2. Pozemek parc.č. 2201/15
 - 2.1. Oceňované pozemky
 - 2.2. Betonová dlažba zámková
 - 2.3. Plochy z betonových dlaždic
 - 2.4. Plochy z dlažebních kostek
 - 2.5. Obrubník betonový
 - 2.6. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou
 - 2.7. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
 - 2.8. Brána na el. pohon
 - 2.9. Gabionový plot bez kamenné výplně š. 0,5
 - 2.10. Gabionový plot s kamennou výplní š. 0,5
 - 2.11. Lampa venkovní sloupová
 - 2.12. Lampa venkovní malá
 - 2.13. Porosty
 - 2.14. Věcné břemeno

II. Tržní ocenění majetku

- 1. Hodnota pozemků**
 - 1.1. Pozemky
- 2. Věcná břemena**
 - 2.1. Věcné břemeno

OCENĚNÍ

I. Ocenění prováděné podle cenového předpisu – cena administrativní

Adresa předmětu ocenění: Drážní 1400/7b

627 00 Brno

LV: 3757

Kraj: Jihomoravský

Okres: Brno-město

Obec: Brno

Katastrální území: Slatina

Počet obyvatel: 377 973

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 3\,893,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - omezení vlastnictví v oddíle C na LV č.3757, k.ú. Slatina	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,348$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,930$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez uplatnění dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,400}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,539}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,372}$$

1. Pozemek parc.č. 2201/4

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,930}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,400}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 0,930 * 1,000 * 0,400 = 0,372$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	3 893,-	0,372		1 448,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2201/4	659	1 448,20	954 363,80
Stavební pozemek - celkem			659		954 363,80

Pozemek parc.č. 2201/4 - zjištěná cena = **954 363,80 Kč**

2. Pozemek parc.č. 2201/15

2.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,930$

Index polohy pozemku $I_P = 0,400$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásma	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 0,930 * 1,000 * 0,400 = 0,372$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	------------------------------------	-------	-------	-----------------------------------

§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří

§ 4 odst. 1	3 893,-	0,372	1 448,20
-------------	---------	-------	----------

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2201/15	2 066	1 448,20	2 991 981,20
Stavební pozemek - celkem			2 066		2 991 981,20

2.2. Betonová dlažba zámková**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:	8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra:	990,00 m ²
----------------	-----------------------

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	515,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3010
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 422,02

Plná cena:	990,00 m ² * 1 422,02 Kč/m ²	=	1 407 799,80 Kč
-------------------	--	---	------------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 41 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 9 / 50 = 18,0 %
 Koeficient opotřebení: (1- 18,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,820
=	1 154 395,84 Kč
*	0,372
=	429 435,25 Kč

Betonová dlažba zámková - zjištěná cena	=	429 435,25 Kč
--	---	----------------------

2.3. Plochy z betonových dlaždic**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:	8.3.1. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra:	29,00 m ²
----------------	----------------------

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	210,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3010

Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	579,85
Plná cena: 29,00 m ² * 579,85 Kč/m ²	=	16 815,65 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 9 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 41 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 9 / 50 = 18,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 18,0 % / 100)	*	0,820
Nákladová cena stavby CS_N	=	13 788,83 Kč
Koeficient pp	*	0,372
Cena stavby CS	=	5 129,44 Kč
Plochy z betonových dlaždic - zjištěná cena	=	5 129,44 Kč

2.4. Plochy z dlažebních kostek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.12. Plochy z dlažebních kostek, mozaiky 60 mm, do pískového lože
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	36,00 m ²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	220,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3010
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	607,46
Plná cena: 36,00 m ² * 607,46 Kč/m ²	=	21 868,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 41 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 9 / 50 = 18,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 18,0 % / 100)	*	0,820
Nákladová cena stavby CS_N	=	17 932,22 Kč
Koeficient pp	*	0,372
Cena stavby CS	=	6 670,79 Kč
Plochy z dlažebních kostek - zjištěná cena	=	6 670,79 Kč

2.5. Obrubník betonový

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	9.13. Obrubník betonový - montovaný do průřezu 0,05 m2, lože z betonu
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 157,12 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 370,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3010

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **1 021,64**

Plná cena: 157,12 m * 1 021,64 Kč/m

= **160 520,08 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 41 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 9 / 50 = 18,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 18,0 \% / 100)$

* 0,820

Nákladová cena stavby CS_N

= **131 626,47 Kč**

Koeficient pp

* 0,372

Cena stavby CS

= **48 965,05 Kč**

Obrubník betonový - zjištěná cena

= **48 965,05 Kč**

2.6. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.1.1. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel.
sloupky do bet. patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1251

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$33,33 * 1,8 = 59,99 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 290,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,1640

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **753,07**

Plná cena: $59,99 \text{ m}^2 * 753,07 \text{ Kč/m}^2$

= **45 176,67 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 21 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 9 / 30 = 30,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 30,0 \% / 100)$

* 0,700

Nákladová cena stavby CS_N

= **31 623,67 Kč**

Koeficient pp

* 0,372

Cena stavby CS

= **11 764,01 Kč**

Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou - zjištěná cena	=	11 764,01 Kč
--	---	---------------------

2.7. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.2. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
-----------------------	---

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1251
--------------------------------------	------

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:	1,00 ks
----------------	---------

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 450,-
--	---	---------

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
---	---	--------

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1640
--	---	--------

Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	3 765,36
-------------------------------------	---	-----------------

Plná cena: 1,00 ks * 3 765,36 Kč/ks	=	3 765,36 Kč
--	---	--------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 21 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 9 / 30 = 30,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 30,0 \% / 100)$	*	0,700
--	---	-------

Nákladová cena stavby CS_N	=	2 635,75 Kč
--	---	--------------------

Koeficient pp	*	0,372
---------------	---	-------

Cena stavby CS	=	980,50 Kč
-----------------------	---	------------------

Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena	=	980,50 Kč
--	---	------------------

2.8. Brána na el. pohon

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	35.1. Jiné - počet
-----------------------	--------------------

Nemovitá věc je součástí pozemku

Počet:	1,00 ks
---------------	---------

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	100 000,-
--	---	-----------

Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	100 000,-
-------------------------------------	---	------------------

Plná cena: 1,00 ks * 100 000,- Kč/ks	=	100 000,- Kč
---	---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 9 / 25 = 36,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 36,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,640
=	64 000,- Kč
*	0,372
=	23 808,- Kč

Brána na el. pohon - zjištěná cena

= **23 808,- Kč**

2.9. Gabionový plot bez kamenné výplně š. 0,5

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

35.2. Jiné - výměra

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$22,96 * 1,7 = 39,03 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 900,-

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **900,-**

Plná cena: 39,03 m² * 900,- Kč/m²

= **35 127,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 31 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 9 / 40 = 22,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 22,5 \% / 100)$

* 0,775

Nákladová cena stavby CS_N

= **27 223,43 Kč**

Koeficient pp

* 0,372

Cena stavby CS

= **10 127,12 Kč**

Gabionový plot bez kamenné výplně š. 0,5 - zjištěná cena

= **10 127,12 Kč**

2.10. Gabionový plot s kamennou výplní š. 0,5

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

35.2. Jiné - výměra

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$2 * (7,70 * 1,00) = 15,40 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 3 000,-

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **3 000,-**

Plná cena: 15,40 m² * 3 000,- Kč/m²

= **46 200,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 31 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 9 / 40 = 22,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 22,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,775
=	35 805,- Kč
*	0,372
=	13 319,46 Kč

Gabionový plot s kamennou výplní š. 0,5 - zjištěná cena

= **13 319,46 Kč**

2.11. Lampa venkovní sloupová

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

35.1. Jiné - počet

Nemovitá věc je součástí pozemku

Počet:

3,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 20 000,-

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= **20 000,-**

Plná cena: 3,00 ks * 20 000,- Kč/ks

= **60 000,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 21 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 9 / 30 = 30,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 30,0 \% / 100)$

* 0,700

Nákladová cena stavby CS_N

= **42 000,- Kč**

Koeficient pp

* 0,372

Cena stavby CS

= **15 624,- Kč**

Lampa venkovní sloupová - zjištěná cena

= **15 624,- Kč**

2.12. Lampa venkovní malá

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

35.1. Jiné - počet

Nemovitá věc je součástí pozemku

Počet:

3,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 5 000,-

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= **5 000,-**

Plná cena: 3,00 ks * 5 000,- Kč/ks

= **15 000,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 21 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 9 / 30 = 30,0 \%$

Koeficient opotřebení: (1- 30,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

* 0,700

= 10 500,- Kč

* 0,372

= 3 906,- Kč

Lampa venkovní malá - zjištěná cena

= 3 906,- Kč

2.13. Porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
třešeň okrasná na pozemku p.č.: 2201/15			11 roků	12,00 ks
Listnaté stromy III	13 160,-	- 20 %	10 528,-	126 336,-
ptačí zob obecný na pozemku p.č.: 2201/15			11 roků	2,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 20 %	872,-	1 744,-
habry na pozemku p.č.: 2201/15			11 roků	23,00 m
Živé ploty z list. dřevin	3 330,-	- 20 %	2 664,-	61 272,-
Součet:				189 352,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,450
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,200
Celkem - okrasné rostliny			=	102 250,08 Kč

Porosty - zjištěná cena

= 102 250,08 Kč

2.14. Věcné břemeno

Způsob oceňování práv odpovídající věcným břemenům je stanovena v § 16b zákona o oceňování majetku. Služebnosti se oceňují výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny. Roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Obecně platí, že ve většině případů lze roční užitek z výkonu vlastnického práva k pozemku ztotožnit s výší ročního nájemného za jeho užívání. V oceňovaném případě se jedná o věcné břemeno chůze a jízdy přes pozemek parc.č. 2201/15 v k.ú. Slatina. Plocha věcného břemene dle GP č. 1874-7/2008 na pozemku parc.č. 2201/15 činí 463 m².

Vzhledem ke skutečnosti, že v dané lokalitě nedochází k běžnému pronájmu pozemků s výše uvedeným využitím, tzn. **že nelze zjistit obvyklé nájemné z pozemků**, je pro následující výpočet použito simulované nájemné.

Simulované nájemné je v tomto případě určené podílem z obvyklé ceny pozemků stanovené výpočtem viz. níže – kap. Tržní ocenění majetku.

Obvyklé nájemné se podle dlouhodobého sledování závislosti ceny nájmu a ceny nemovité věci pohybuje v rozmezí 4 – 8% podílu z její obvyklé ceny. Použitý procentní podíl není aritmetickým průměrem rozmezí, ale procentní podíl se volí podle lokality, druhu nemovité věci a způsobu jejího využití. U zemědělských a lesních pozemků se uvažuje podíl ve výši 2 – 4 %.

Pro následující výpočet uvažuji podíl ve výši: 6% z obvyklé ceny pozemku.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

část parc.č. 2201/15:

Výměra: 463,00 m²

Jednotková cena: 1 140,- Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 6,00 %

Obvyklé nájemné: 463,00 m² * 1 140,- Kč/m² * 6,00 % = 31 669,20 Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

31 669,20 Kč/rok * 100 % = 31 669,20 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 31 669,20 Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let

31 669,20 Kč * 5 let = 158 346,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= **158 346,- Kč**

2.1. Pozemky:

2 991 981,20 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

2.2. Betonová dlažba zámková

429 435,25 Kč

2.3. Plochy z betonových dlaždic

5 129,44 Kč

2.4. Plochy z dlažebních kostek

6 670,79 Kč

2.5. Obrubník betonový

48 965,05 Kč

2.6. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou

11 764,01 Kč

2.7. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

980,50 Kč

2.8. Brána na el. pohon

23 808,- Kč

2.9. Gabionový plot bez kamenné výplně š. 0,5

10 127,12 Kč

2.10. Gabionový plot s kamennou výplní š. 0,5

13 319,46 Kč

2.11. Lampa venkovní sloupová

15 624,- Kč

2.12. Lampa venkovní malá

3 906,- Kč

2.13. Porosty

102 250,08 Kč

Stavby, porosty na pozemku - celkem

+ **671 979,70 Kč**

Věcná břemena:

2.14. Věcné břemeno

- 158 346,- Kč

- **158 346,- Kč**

Pozemek parc.č. 2201/15 - zjištěná cena

= **3 505 614,90 Kč**

II. Tržní ocenění majetku

Porovnávací metoda

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

Porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

Předmětem ocenění jsou následující pozemky:

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]
zastavěná plocha a nádvoří	2201/4	659
zastavěná plocha a nádvoří	2201/15	2 066
Celková výměra pozemků		2 725

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje pozemků v obdobných areálech města Brna. Porovnávací parametry byly zvoleny **realizované prodejní ceny** vztažené na 1 m² plochy pozemků.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: 1
Lokalita: Brno, k.ú. Horní Hešpice, ul Bohunická
Popis: Jedná se o pozemky, které jsou součástí výrobně skladovacího areálu. Pozemky se nenachází v záplavové oblasti. V místě je vybudována veškerá infrastruktura, na kterou lze pozemky napojit. Část pozemku zastavěna, část tvoří volné manipulační plochy.
Územní plán: plochy výroby.
Zdroj: KS V-31107/2015-702

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 01/2016 1,00
velikost pozemku - větší výměra 1,10
poloha pozemku - obdobná 1,00
dopravní dostupnost - obdobná 1,00
možnost zastavění poz. - obdobná 1,00
intenzita využití poz. - obdobná 1,00
vybavenost pozemku - nepatrně lepší (veškeré hl. řady IS) 0,90
úvaha zpracovatele ocenění - obdobné pozemky, ale bez zatížení VB 0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
7 113 600	7 904	900,00	0,89	801,90

Název:	2			
Lokalita:	Brno, k.ú. Horní Hešpice, ul Pražákova			
Popis:	Jedná se o pozemky, které jsou součástí výrobně skladovacího areálu. V místě je vybudována veškerá infrastruktura, na kterou lze pozemky napojit. Jedná se o pozemky zastavěné stavbami a nezastavěné pozemky v areálu při ulici Pražákova, pozemky jsou vedeny v KN v druhu zastavěná plocha a nádvoří, pozemky jsou částečně zastavěné částečně volné. Územní plán: plochy pro průmysl. Zdroj: KS V-22306/2012-702			
Koeficienty:	redukce pramene ceny - realizovaný prodej 12/2012 1,00 velikost pozemku - větší výměra 1,05 poloha pozemku - obdobná 1,00 dopravní dostupnost - obdobná 1,00 možnost zastavění poz. - obdobná 1,00 intenzita využití poz. - nepatrně lepší (více volných ploch) 0,90 vybavenost pozemku - nepatrně lepší (veškeré hl. řady IS) 0,90 úvaha zpracovatele ocenění - obdobné pozemky, ale bez zatížení VB 0,90			
				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
8 737 830	4 453	1 962,23	0,77	1 501,99

Název:	3			
Lokalita:	Brno, k.ú. Řečkovice, ul. Novoměstská			
Popis:	Jedná se o pozemky, které jsou součástí provozního areálu. V místě je vybudována veškerá infrastruktura, na kterou lze pozemky napojit. Jedná se o pozemky zastavěné stavbami a nezastavěné pozemky v areálu, dostupnost rychlostní komunikace, bez VB. Územní plán: plochy pro výrobu. Zdroj: KS V-17932/2014-702			
Koeficienty:	redukce pramene ceny - realizovaný prodej 09/2014 1,00 velikost pozemku - obdobná výměra 1,00 poloha pozemku - obdobná 1,00 dopravní dostupnost - obdobná 1,00 možnost zastavění poz. - obdobná 1,00 intenzita využití poz. - nepatrně lepší (více volných ploch) 0,90 vybavenost pozemku - nepatrně lepší (veškeré hl. řady IS) 0,90 úvaha zpracovatele ocenění - obdobné pozemky, ale bez zatížení VB 0,90			
				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
6 500 000	3 165	2 053,71	0,73	1 497,15

Název:	4			
Lokalita:	Brno, k.ú. Horní Hešpice, ul. Kaštanová			
Popis:	Jedná se o pozemky, které jsou součástí provozního areálu. V místě je vybudována veškerá infrastruktura, na kterou lze pozemky napojit. Jedná se o volné nezastavěné pozemky mezi budovami jiného vlastníka. Bez VB. Územní plán: návrhové plochy pro dopravu - PARKOVIŠTĚ TYPU "PARK AND RIDE" . Zdroj: KS V-12986/2016-702			

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 06/2016 1,00
 velikost pozemku - větší výměra 1,10
 poloha pozemku - nepatrně lepší 0,95
 dopravní dostupnost - obdobná 1,00
 možnost zastavění poz. - obdobná 1,00
 intenzita využití poz. - nepatrně lepší (více volných ploch) 0,90
 vybavenost pozemku - nepatrně lepší (veškeré hl. řady IS) 0,90
 úvaha zpracovatele ocenění - obdobné pozemky, ale bez zatížení VB 0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
8 212 000	8 212	1 000,00	0,76	761,81

Zjištěná průměrná jednotková cena**1 140,71 Kč/m²**

Pozn.: koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Na základě výše uvedenému srovnání, lze konstatovat, že obdobné pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 761,81 Kč/m² až 1.501,99 Kč/m². Vzhledem k výše uvedeným rizikům, kladům a záporům, navrhuji jednotkovou obvyklou cenu za 1 m² ve středním pásmu zjištěného rozmezí, tj. po zaokrouhlení na 1.140,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2201/4	659	1 140,00	751 260
zastavěná plocha a nádvoří	2201/15	2 066	1 140,00	2 355 240
Celková výměra pozemků		2 725	Hodnota celkem	3 106 500
Hodnota pozemků po zaokrouhlení činí				3 107 000

2. Věcná břemena**2.1. Věcné břemeno**

Způsob oceňování práv odpovídající věcným břemenům je stanovena v § 16b zákona o oceňování majetku. Služebnosti se oceňují výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny. Roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Obecně platí, že ve většině případů lze roční užitek z výkonu vlastnického práva k pozemku ztotožnit s výší ročního nájemného za jeho užívání. V oceňovaném případě se jedná o věcné břemeno chůze a jízdy přes pozemek parc.č. 2201/15 v k.ú. Slatina. Plocha věcného břemene dle GP č. 1874-7/2008 na pozemku parc.č. 2201/15 činí 463 m².

Vzhledem ke skutečnosti, že v dané lokalitě nedochází k běžnému pronájmu pozemků s výše uvedeným využitím, tzn. **že nelze zjistit obvyklé nájemné z pozemků**, je pro následující výpočet použito simulované nájemné.

Simulované nájemné je v tomto případě určené podílem z obvyklé ceny pozemků stanovené výpočtem viz. níže – kap. Tržní ocenění majetku.

Obvyklé nájemné se podle dlouhodobého sledování závislosti ceny nájmu a ceny nemovité věci pohybuje v rozmezí 4 – 8% podílu z její obvyklé ceny. Použitý procentní podíl není aritmetickým

průměrem rozmezí, ale procentní podíl se volí podle lokality, druhu nemovité věci a způsobu jejího využití. U zemědělských a lesních pozemků se uvažuje podíl ve výši 2 – 4 %.

Pro následující výpočet uvažuji podíl ve výši: 6% z obvyklé ceny pozemku.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

část parc.č. 2201/15:

Výměra: 463,00 m²

Jednotková cena: 1 140,- Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 6,00 %

Obvyklé nájemné: 463,00 m² * 1 140,- Kč/m² * 6,00 % = 31 669,20 Kč/rok

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 31 669,20 Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let

31 669,20 Kč * 5 let = **158 346,- Kč**

Ocenění věcného břemene po zaokrouhlení činí	=	158 000,- Kč
---	----------	---------------------

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Vzhledem k absenci dostatečného množství realizovaných prodejů s daným typem nemovitých věcí v dané lokalitě, s polohou ve městě Brně, tak aby z kupní ceny bylo patrné kolik činila hodnota pozemků a kolik hodnota venkovních úprav, které byly součástí pozemků, je pro odhad ceny předmětných nemovitých věcí použito náhradní metodiky a to: tzv. cenou zjištěnou podle oceňovacího předpisu, tj. podle Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. **Výsledná cena v místě a čase obvyklá byla odhadnuta na úrovni ceny zjištěné dle cenového předpisu (viz. kapitola I.).**

Vzhledem k tomu, že ve městě Brně bylo v uplynulých letech realizováno několik prodejů pozemků v průmyslových areálech, avšak bez rozlišení ceny za pozemky a event. za venkovní úpravy tvořící součást těchto pozemků, je v ocenění variantně stanovena obvyklá cena (tržní hodnota) pozemků porovnáním z těchto realizovaných prodejů, pouze jako podpůrná metoda (viz. kapitola II.).

Při navržení výsledné ceny sloužící jako podklad pro prodej pozemků v rámci dobrovolné dražby dle zák. č. 26/2000 Sb. jsem zohlednil zejména právní vztahy, kdy pozemky a hlavní stavby na nich postavené jsou odlišných vlastníků, dále polohu, možné funkční využití a v neposlední řadě i situaci na realitním trhu v dané lokalitě.

REKAPITULACE OCENĚNÍ

I. Ocenění prováděné podle cenového předpisu – cena administrativní

1. Pozemek parc.č. 2201/4	954 363,80 Kč
2. Pozemek parc.č. 2201/15	3 505 614,90 Kč
2.1. Oceňované pozemky	2 991 981,20 Kč
2.2. Betonová dlažba zámková	429 435,30 Kč
2.3. Plochy z betonových dlaždic	5 129,40 Kč
2.4. Plochy z dlažebních kostek	6 670,80 Kč
2.5. Obrubník betonový	48 965,10 Kč
2.6. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou	11 764,- Kč
2.7. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	980,50 Kč
2.8. Brána na el. pohon	23 808,- Kč
2.9. Gabionový plot bez kamenné výplně š. 0,5	10 127,10 Kč
2.10. Gabionový plot s kamennou výplní š. 0,5	13 319,50 Kč
2.11. Lampa venkovní sloupová	15 624,- Kč
2.12. Lampa venkovní malá	3 906,- Kč
2.13. Porosty	102 250,10 Kč
2.14. Věcné břemeno	- 158 346,- Kč
	= 3 505 614,90 Kč

Výsledná cena - celkem:

4 459 978,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

4 459 980,- Kč

slovy: Čtyřimilionyčtyřistapadesátdevětstisícdevětsetosmdesát Kč

II. Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 2201/4

751 000,- Kč

1.2. Pozemek parc.č. 2201/15

2 355 000,- Kč

1. Hodnota pozemků - celkem:

3 107 000,- Kč

2. Věcná břemena váznoucí na majetku

2.1. Věcné břemeno na parc.č. 2201/15

158 000,- Kč

Hodnota věcného břemene - celkem:

158 000,- Kč

Výsledná hodnota po odečtení břemen - celkem:

2 949 000,- Kč

ZÁVĚR

Cena zjištěná (administrativní) :

předmětných nemovitých věcí - pozemků parc.č. 2201/4, parc.č. 2201/15, v k.ú. Slatina, obec Brno, okres Brno - město, zapsaných na LV č. 3757, včetně venkovních úprav a trvalých porostů na pozemku parc.č. 2201/15 v k.ú. Slatina, obec Brno, okres Brno-město po zaokrouhlení činí:

Cena zjištěná dle cenového předpisu

4 459 980 Kč

slovy: Čtyřimilionyčtyřistapadesátdevěttisícdevětsetosmdesát Kč

z toho:

Hodnota	parc.č. 2201/4	parc.č. 2201/15
pozemku	954 360,00 Kč	2 991 980,00 Kč
venkovních úprav		569 740,00 Kč
trvalých porostů		102 250,00 Kč
věcného břemene		-158 350,00 Kč
celkem	954 360,00 Kč	3 505 620,00 Kč

Ve Velaticích 25.5.2018

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: +420 724 256 828

Vzhledem k výše uvedeným zjištěním a závěrům odhaduji:

cenu v místě a čase obvyklou (tržní hodnotu) předmětných nemovitých věcí - pozemků parc.č. 2201/4, parc.č. 2201/15, v k.ú. Slatina, obec Brno, okres Brno - město, zapsaných na LV č. 3757, včetně venkovních úprav a trvalých porostů na pozemku parc.č. 2201/15 v k.ú. Slatina, obec Brno, okres Brno-město, pro účely konkursního řízení, po zaokrouhlení na:

(bez zohlednění věcného břemene)

4 618 000 Kč

slovy: Čtyřimilionyšestsetosmnácttisíc Kč

z toho:

Hodnota	parc.č. 2201/4	parc.č. 2201/15
pozemku	954 000,00 Kč	2 992 000,00 Kč
venkovních úprav		570 000,00 Kč
trvalých porostů		102 000,00 Kč
celkem	954 000,00 Kč	3 664 000,00 Kč

a

(po zohlednění věcného břemene)

4 460 000 Kč

slovy: Čtyřimilionyřtyřistašedesáttisíc Kč

z toho:

Hodnota	parc.č. 2201/4	parc.č. 2201/15
pozemku	954 000,00 Kč	2 992 000,00 Kč
venkovních úprav		570 000,00 Kč
trvalých porostů		102 000,00 Kč
věcného břemene		-158 000,00 Kč
celkem	954 000,00 Kč	3 506 000,00 Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.4

Ve Velaticích 25.5.2018

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: +420 724 256 828

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2070-42/18 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
1. List vlastnictví	2
2. Snímek z katastrální mapy	1
3. Fotodokumentace	1
4. Mapa s polohou nemovitosti	1
5. Smlouva o věcném břemeni	6

LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.03.2017 15:57:04

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Kat.území: 612286 Slatina List vlastnictví: 3757
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo VESSTA plus, a.s., Dražní 1400/7b, Slatina, 62700 Brno	26960494	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	2201/4	659	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Slatina, č.p. 1400, adminis.					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2201/4					
	2201/15	2066	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Věcné břemeno chůze a jízdy

v rozsahu geom. plánu č. 1874-7/2008

Parcela: 2201/1 Parcela: 2201/15 V-9840/2008-702

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.05.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.06.2008.

V-9840/2008-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

v rozsahu geom. plánu č. 1874-7/2008

Parcela: 2201/21 Parcela: 2201/15 Z-29163/2011-702

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.05.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.06.2008.

V-9840/2008-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

v rozsahu geom. plánu č. 1874-7/2008

Parcela: 2201/22 Parcela: 2201/15 Z-29163/2011-702

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.05.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.06.2008.

V-9840/2008-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zapsáno do soupisu konkursní podstaty

úpadce Jihomoravské dřevařské závody Brno, státní podnik, IČ 00014079, v konkursu

Parcela: 2201/15 Z-19950/2012-702

Parcela: 2201/4 Z-19950/2012-702

Listina Oznámení o zapsání nemovitostí do soupisu konkursní podstaty ze dne 23.08.2012.

Z-19950/2012-702

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.03.2017 15:57:04

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Kat.území: 612286 Slatina List vlastnictví: 3757

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 11.04.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.04.2005.

Pro: VESSTA plus, a.s., Drážní 1400/7b, Slatina, 62700 Brno

V-4810/2005-702

RČ/IČO: 26960494

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil:

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město
Brchaňová Jitka

Vyhotoveno: 06.03.2017 15:57:06

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: 1634/2014



Správní poplatek uhrazen ve výši 100,-
dne 6. III. 2017 v hotovosti / na zvláštní účet

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.
strana 2



Fotodokumentace



Mapa s polohou nemovitosti



Smlouva o věcném břemeni

KOPIE

Smlouva o věcném břemeni

(uzavřená podle § 151n a násl. Občanského zák. č. 40/1964 Sb. v platném znění)

1. **VESSTA plus, a.s.**, IČ : 269 60 494, Drážní 7, 627 00 Brno,
zapsaná v obchodním rejstříku KS v Brně, odd. C, vložce č. 4314,
jejímž jménem jedná Ing. Jaroslav Kejduš, předseda představenstva a.s.,
(dále jen VESSTA resp. povinný z věcného břemene)

a

2. **PLOMA, a.s.**, IČ : 255 56 045, Velkomoravská 79, 695 31 Hodonín,
zapsaná v obchodním rejstříku KS v Brně, odd. B, vložce č. 2886,
jejímž jménem jedná pan Martin Černý, předseda představenstva a.s.,
(dále jen PLOMA resp. oprávněný z věcného břemene)

uzavřeli níže uvedeného dne měsíce a roku tuto :

S m l o u v u o v ě c n ě m b ř e m e n i

§ 1

VESSTA je dle svého prohlášení výlučným vlastníkem nemovitosti – pozemku p.č. 2201/15 o výměře 2066 m², druh a způsob využití pozemku zastavěná plocha, společný dvůr v obci Brno, k.ú. Slatina, okres Brno – město, zapsané na LV č. 3757 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město (dále také jen „povinný pozemek“).

§ 2

PLOMA je výlučným vlastníkem nemovitosti – pozemků a staveb v k.ú. Slatina bezprostředně sousedících s dotčenou pozemkovou parcelou v majetku VESSTY uvedenou v § 1, mimo jiné pozemku p.č. 2201/1, zapsaného na LV č. 3708 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město (dále také jen „oprávněný pozemek“).

§ 3

Pro účely této smlouvy se pod pojmy:

- a) **Povinným z věcného břemene** rozumí vlastník nemovitosti, zatížené věcným břemenem. Věcným břemenem je na svých právech omezen i každý další vlastník nemovitosti, který k ní nabude vlastnické právo v budoucnu;
- b) **oprávněným z věcného břemene** rozumí nabyvatel práva z věcného břemene. Oprávněným z věcného břemene je pak každý vlastník nemovitosti, v jejíž prospěch je právo odpovídající věcnému břemeni zřízeno.

§ 4

Účastníci této smlouvy se výslovně **dohodli na zřízení věcného břemene „ad rem“ spočívajícího v právu chůze a jízdy přes povinný pozemek a vjezdu na povinný pozemek** za účelem přístupu ke stavbám na oprávněném pozemku a výstupu od něj ve prospěch oprávněného z věcného břemene, a to v takovém rozsahu, v jakém to je a bude potřeba k výkonu podnikatelských oprávnění oprávněného. Toto oprávnění chůze a jízdy zahrnuje právo, podle kterého může každý přijít a přijet, jakož i odejít a odejet na tento, resp. z tohoto pozemku, a to v kteroukoliv denní a noční dobu. Právo jízdy zahrnuje právo vjezdu na povinný pozemek osobními i nákladními vozidly.

Smluvní strany tímto souhlasí s tím, že od práva věcného břemene ve prospěch oprávněného pozemku je odvozeno právo věcného břemene ve stejném rozsahu též pro zákazníky, klienty a dodavatele oprávněného.

V případě, že v průběhu trvání věcného břemene, dle této smlouvy dojde ke změně číslování parcel uvedených v § 1 (povinný pozemek) nebo v § 2 (oprávněný pozemek), a to z jakéhokoli důvodu, vztahuje se věcné břemeno také k nově čísluovaným parcelám, a to v původním rozsahu, v jakém byly tyto parcely při uzavření této smlouvy.

§ 5

Každý vlastník povinného pozemku p.č. 2201/15, druh a způsob využití pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2066 m², v obci Brno, k.ú. Slatina, okres Brno – město, zapsané na LV č. 3757 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město má a bude mít povinnost trpět věcná břemena uvedená v § 4 této smlouvy.

§ 6

Každý vlastník oprávněného pozemku p.č. 2201/1, druh a způsob využití pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 12 740 m² a staveb na něm zřízených v obci Brno, k.ú. Slatina, okres Brno – město, zapsané na LV č. 3708 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město má a bude mít právo realizovat věcná břemena uvedená v § 4 této smlouvy.

§ 7

Vlastníci nemovitosti uvedené v § 2 této smlouvy práva odpovídající věcným břemenům uvedeným v § 4 smlouvy přijímají a vlastníci nemovitosti uvedené v § 1 této smlouvy jsou povinni je trpět.

§ 8

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

Smluvní strany si dohodly úplatu ve výši 150 000,- Kč, slovy: Jedno sto padesát tisíc korun českých, za celou dobu platnosti smlouvy o zřízení věcného břemene. Tato úplata je splatná do 7 dnů ode dne podpisu, pokud mezi účastníky nebude dohodnuto jinak.

§ 9

Věcná břemena na pozemku p.č. 2201/15 v obci Brno, k.ú. Slatina, okres Brno – město, zapsaného na LV č. 3757 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město jsou vyznačena na geometrickém plánu č.1874-7/2008 ze dne 29.1.2008, odsouhlaseného příslušným katastrálním úřadem dne 13.2.2008 pod č.j.155/2008-702, jenž je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 1.

§ 10

Věcná břemena podle této smlouvy vznikají dnem vkladu této smlouvy do příslušného katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město na základě návrhu na vklad, který se účastníci zavazují společně podat bezprostředně po podpisu smlouvy. Do té doby jsou účastníci vázáni učiněnými projevy své vůle.

§ 11

Podle této smlouvy provede Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, K.P. Brno – město v jím vedené evidenci nemovitostí, a to v částech C u LV č. 3757 a D u LV č. 3708 příslušné zápisy. V ostatních částech zůstávají zápisy beze změn.

§ 12

Účastníci smlouvy výslovně prohlašují, že si smlouvu před podpisem pozorně přečetly, že tato byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a nebyla sjednána v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek pro některou z nich.

§ 13

Tato smlouva je vyhotovena v šesti (6) stejnopisem stejné právní závaznosti, z nichž po jednom (1) obdrží každá strana a čtyři (4) paré budou společně s návrhem na vklad předány podatelně příslušného katastrálního úřadu.

V Brně dne 21. 05. 2008

Ve Zlíně dne 15. 5. 2008

za povinného z věcného břemene:

za oprávněného z věcného břemene:

Ing. Jaroslav Kejduš
předseda představenstva
VESSTA plus, a. s.

VESSTA plus, a.s.
Drážní 7
627 00 Brno

Martin Černý
Předseda představenstva PLOMA, a.s.

PLOMA, a.s.
Veľkomoravská 79
693 31 Holonín

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav					Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právnických vztahů				
	Způsob využití				Způsob využití					Díl předcházející z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m ²			ha	m ²						ha	m ²	
2201/15										2201/15	3757			

Oprávněný : Díle listin

Druh věcného břemene : Právo chůze a jízdy

Stavební úřad

05.05.2008

Řád městské části města Brno
Brno - Slatina
Stavební úřad
Budinská 2, 627 00

Dělit nebo scelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vymezení rozsahu věcného břemene	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s očíslováním parcel.
Vytvořil: GEODATA BRNO s.r.o. Řádky 2/310 614 00 BRNO		
Číslo plánu: 1874 - 7/2008 Okres: Brno-město Obec: Brno		
Katastrální území: Slatina	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Souhlas katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště potvrdil:
Mapový list: DKM Rozsah způsobu určení výměr je určen podle § 77 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb.	Ing. Marek ZOUVALA	Helena Novotná
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu a průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.	Dne 29.1.2008 Číslo 5/2008 Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů.	Dne 11.5.2008 Číslo 117/2008-212 Jeden výtisk geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště.

Úřad MČ města Brna Brno-Slatina, Budínská 2
stavební úřad, pracoviště Přemyslovo nám. 18, 627 00 Brno, tel.: 533 433 587

Čís. jed. : TO-SÚ/1674/08/Mach

Věc : GP čís. 1874 - 7/2008

- parc. čís. 2201/15 k.ú. Slatina, obec Brno, souhlas s věcným břemenem

Potvrzení

Stavební úřad Úřadu MČ města Brna Brno-Slatina, jako obecný stavební úřad místně příslušný podle ustanovení § 13 odst. 1 písm. g) zákona čís. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (nový stavební zákon)

souhlasí s věcným břemen u pozemku KN v k.ú. Slatina

parc. čís. 2201/15 o výměře 2066 m²,

a to dle geometrického plánu čís. 1874 - 7/2008,

vyhotoveného geodetickou kanceláří GEODAT BRNO s.r.o., Řádky 2/310, 614 00 Brno,
ověřeného oprávněnou osobou, tj. úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem Ing. Markem
Zouvalou, dne 29.01.2008 pod čís. 5/2008

a odsouhlaseného příslušným katastrálním pracovištěm dne 13.02.2008 pod čís. 157/2008-702.

V Brně dne: 05.05.2008

Ing. Naděžda Machová
vedoucí stavebního úřadu

Úřad městské části města Brna
Brno - Slatina
Stavební úřad
Budínská 2, 627 00
Brno

Co : - spis SÚ