

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 1400-23/13

NEMOVITOST:	Pozemky parc.č. 1339/2, parc.č. 1340, k.ú. Brněnské Ivanovice
Katastrální údaje :	Kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Brněnské Ivanovice
Adresa nemovitosti:	Petláková, 602 00 Brno
Vlastník pozemku:	ENVIREAL, s.r.o., IČO: 26956586, Vídeňská 164/120, 61900 Brno, vlastnictví: výhradní

OBJEDNATEL :	GAUTE, a.s.
Adresa objednatele:	Lidická 26, 602 00 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 obvyklé hodnoty pro potřeby insolvenčního řízení. (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	--



OBVYKLÁ CENA	4 278 000 Kč
---------------------	---------------------

Datum místního šetření: 28.2.2013

Stav ke dni :

28.2.2013

Počet stran: 9 stran

Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 20.3.2013

Ing. Tomáš Volek

NÁLEZ

Základní pojmy

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, kterými jsou

1. nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění;¹⁰⁾ je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,
2. pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy - staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,
3. plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí,
 - a) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina,
 - b) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,
 - c) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky,
 - d) jiné pozemky, kterými jsou například hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je rokлина, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina.

(2) 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.

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

Cena obvyklá Nazývaná rovněž "**cena obecná**", "**tržní**", "**objektivní**". Jedná se o cenu, které 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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.

Zpravidla se zjišťuje 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.

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou pozemky parc.č. 1339/2, parc.č. 1340, k.ú. Brněnské Ivanovice.

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně těchto pozemků, pro potřeby insolvenčního řízení a to k datu místního šetření, tj. k 28.2.2013.

Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění výše specifikovaných nemovitostí v k.ú. Brněnské Ivanovice bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) V současné době nemám ani v budoucnu nebudu mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného ocenění.
- b) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- c) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- d) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro 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 hodnoty nemovitostí pro potřeby insolvenčního řízení.

Zvolené metody pro ocenění

Pro stanovení obecné, obvyklé, tržní hodnoty nemovitostí je v tomto konkrétním případě použita **metoda srovnávací** (porovnání obchodovatelných cen) a to proto, že vycházím z úvahy, že tato metoda má největší vypovídací schopnost o aktuální poptávce a nabídce daného typu nemovitostí.

Tuto metodu výpočtu volím proto, že disponuje dostatečnou vypovídací schopností o stavu trhu a investičním možností v daném regionu v oblasti s obdobným typem realit.

Přehled podkladů:

- a) Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 872, k.ú. Brněnské Ivanovice, vyhotovený dálkovým přístupem dne 2.2.2013.
- b) Kopie katastrální mapy s vyznačením nemovitostí pro k.ú. Brněnské Ivanovice.
- c) Objednávka znaleckého posudku, ze dne 20.2.2013.
- d) Vyhláška MF č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- e) Informace a podklady získané od insolvenčního správce pana Ing. Neznala.
- f) Informace a sdělení získané na stavebním úřadě ÚMČ Brno - Tuřany, od Ing. Gallové (vedoucí odboru).
- g) Cenová mapa stavebních pozemků města Brna č.9 (http://gis.brno.cz/cenovamapa_a/),
- h) Územní plán města Brna (http://gis.brno.cz/tms/uzemni_plan_a/)
- i) Informace a sdělení získána z internetového serveru (www.obce-mesta.info, www.sreality.cz, www.brno.cz z místních realitních kanceláří, vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců.

- j) Místní šetření, provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Volkem, dne 28.2.2013.
- k) Fotodokumentace pořízená při místním šetření.
- l) Knihovna znalce.
- m) Vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců.

Místopis

Oceňovaná nemovitost se nachází v jihovýchodní okrajové části města Brna, v jeho městské části Brněnské Ivanovice, v lokalitě na konci ulice Petláková.

Město Brno je významným centrem regionu s cca 379 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.

Celkový popis:

Oceňovaná nemovitost je tvořena pozemky:

- parc.č. 1339/2, ostatní plocha o výměře 2397 m²,
- parc.č. 1340, orná půda o výměře 1881 m², oba v k.ú. Brněnské Ivanovice.

Jedná se o rovinaté pozemky, uceleného přibližně obdélníkového pásu šířky cca 24 m, které jsou ke dni ocenění využívány k zemědělským účelům jako orná půda. Na pozemcích nejsou postaveny žádné stavby. Na severní a jižní straně pozemky sousedí s pozemky obdobného charakteru. Na východní straně sousedí s pásem vzrostlých stromů podél menšího potoka. Na straně západní pozemky sousedí s nezpevněnou příjezdovou komunikací.

Příjezd k pozemkům je po nezpevněné komunikaci na parc.č.239/1 ve vlastnictví Statutárního města Brna.

Napojení na inženýrské sítě (IS):

- vzdušné vedení el.nn je vedeno podél západní hranice příjezdové komunikace
- hlavní řady vody, kanalizace, plynu jsou od hranice pozemku ve vzdálenosti cca 150 m

Dle platného územního plánu Statutárního města Brna pozemky leží v návrhových plochách s převažujícím funkčním využitím jako **PLOCHY PRACOVNÍCH AKTIVIT**

- jsou určeny pro umístění výrobních provozoven a průmyslových podniků.



PV- PLOCHY PRO VÝROBU

- 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

- rovinaté pozemky, využití dané územním plánem

Slabé stránky

- příjezd po nezpevněné komunikaci, IS nejsou na hranici pozemku, dosud nebylo vydáno žádné územní rozhodnutí na umístění stavby

RIZIKA	
Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:	
☒ Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí	☐ Pozemek není řádně zapsán v katastru nemovitostí
☒ Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn	☐ Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace
Komentář: Přístupová komunikace je nezpevněného charakteru.	
Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou	
☒ Nemovitost není situována v záplavovém území	☐ Nemovitost situována v záplavovém území
Věcná břemena a obdobná zatížení:	
☒ Zástavní právo	
☒ Exekuce	
☒ Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje	
Komentář: V oddíle C na LV č. 872, k.ú. Brněnské Ivanovice jsou zapsána omezení zástavním právem smluvním pro VB Leasing CZ, s.r.o., nařízením exekuce, exekučním příkazem k prodeji nemovitosti, rozhodnutím o úpadku, prohlášením konkursu.	
Zápisy uvedené v oddíle C nemají vliv na stanovení obvyklé hodnoty pro potřeby tohoto ocenění. Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu dražby, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu předmětu ocenění.	
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:

Komentář: V současné době jsou pozemky zemědělsky obhospodařovány.

Dle sdělení insolvenčního správce Ing. Neznala, však nebyla nikdy ze strany současného vlastníka uzavřena na pronájem pozemků žádná nájemní smlouva.

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky parc.č. 1339/2, parc.č. 1340

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.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny **prodejní ceny** vztažené na 1 m² celkové plochy pozemků.

Za podobné vhodné prodeje nebo předpokládané prodeje lze uvést následující porovnání:

Přehled srovnatelných pozemků:

Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)

Výměra [m ²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Koeficient celkový [K _C]	Upravená cena [Kč/m ²]
Lokalita: Brněnské Ivanovice				
KRC: 1,00	KMP: 1,00	KPP: 0,95	KDD: 0,95	KMZ: 1,00
KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 0,90		
Parcela č.:	9 411	1 300,00	0,81	1 055,93
Popis pozemku: Rovinaté pozemky při ulici Petláková, ÚP - plochy pro výrobu. IS. na hranici. Příjezd po zpevněné komunikaci.				
Zdroj: Kup.Sml. V-16876/2008-702, V-16877/2008-702				
<i>Komentář: obdobný pozemek co do účelu využití, ale s lepší polohou, příjezdem a možností napojení na IS.</i>				
Lokalita: Brněnské Ivanovice				
KRC: 1,00	KMP: 1,00	KPP: 0,98	KDD: 0,98	KMZ: 1,00
KIV: 1,00	KVP: 0,95	KUV: 0,90		
Parcela č.:	3 126	4 201 500	1 344,05	0,82
Popis pozemku:	Rovinaté pozemky zastavěná plocha, ostatní plocha v průmyslovém			

areálu při ulici Jahodová, ÚP - plochy pro výrobu. IS. na hranici. Příjezd po zpevněné komunikaci.

Zdroj: Kup.Sml. V-4419/2012-702

Komentář: obdobný pozemek co do účelu využití, ale s lepší polohou, příjezdem a možnostmi napojení na IS.

Lokalita: Brněnské Ivanovice

KRC: 0,90 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,10 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,05

Parcela č.: 1 460 1 299 000 889,73 1,04 **924,87**

Popis pozemku: Exkluzivně nabízíme rohový pozemek o CP 1460 m² situovaný na konci ulice Petlákové v Brně, městské části Brněnské Ivanovice. Pozemek v rovině je vzdálený 120 m od poslední zástavby (většinou komerční či smíšené) na okraji rekreační oblasti Nad Vinohrady. Rozměry pozemku 77,5 x 18 – 20 m, kompletně oplocený s bránou, na vedlejším pozemku je rekreační objekt, IS – elektřina na vedlejším sousedním pozemku, možno zbudovat vlastní studnu, septik. Příjezdová komunikace asfaltová, posledních 200 m nezpevněná, bezproblémová.

Zdroj: inzerce na

<http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/pro-bydleni/brno-brnenske-ivanovice-petlakova/1521517404>

Komentář: obdobný pozemek co do polohy (sousední přes cestu), ale s horším účelem využití (dle ÚP plochy pro dopravu).

Lokalita: Brněnské Ivanovice

KRC: 0,90 KMP: 1,00 KPP: 0,90 KDD: 0,90 KMZ: 0,90 KIV: 1,00 KVP: 0,90 KUV: 0,90

Parcela č.: 1 560 3 510 000 2 250,00 0,53 **1 195,74**

Popis pozemku: Prodej stavebního pozemku u dálnice v jihovýchodní části města Brna, který má obdélníkový tvar s možnostmi sjezdu a napojení na vybudované inženýrské sítě. Pozemek je dobře dostupný na dálnici D1, rovinatý se zpevněným povrchem a určený pro výstavbu podnikatelských objektů s bydlením. V sousedství pozemku již stojí několik firemních sídel a komerčních areálů. Dispozice: Výměra cca 1560 m² Dispozice pozemku: Pozemek je rovinatý ve obdélníkového tvaru s nezpevněným rovinatým povrchem. Okraj pozemku přiléhá ke zpevněné komunikaci. Výměra pozemku: cca 1560 m², rozměry cca 16 x 95 m Pozemek je možno napojit na vybudované rozvody inženýrských sítí v komunikaci u pozemku.

Zdroj: inzerce na

<http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/pro-komercni-vystavbu/brno-brnenske-ivanovice-petlakova/2072404572>

Komentář: obdobný pozemek, s lepší polohou, účelem využitím, příjezdem a možnostmi napojení na IS.

Průměrná jednotková cena

1 070,05 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.

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že obdobné pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 920,- Kč/m² až 1 200,- Kč/m². Vzhledem k poloze, umístění, současnému využití a uvedeným dalším skutečnostem, navrhuji obvyklou hodnotu pozemků pod středním pásmem výše zjištěného intervalu, tj. na 1 000,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
pozemky celkem		4 278	1 000	4 278 000
Celková výměra pozemků		4 278	Hodnota celkem	4 278 000

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	Současný stav 4 278 000 Kč
Obvyklá cena	4 278 000 Kč

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných pozemků:

Pro navržení výsledné obvyklé hodnoty nemovitostí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu.

Vzhledem k velikosti, funkčnímu využití pozemku, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním pozemkům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit navrhuji:

obvyklou, obecnou, tržní hodnotu nemovitostí - pozemků parc.č. 1339/2, parc.č. 1340 v k.ú. Brněnské Ivanovice, obec Brno, okres Brno – město, k datu ocenění, tj. k 28.2.2013 na

4 278 000,- Kč

(slovy : čtyřmilionydvěstěšedesátosmtisíc korun českých).

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 2004 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy.

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Ve Velaticích 20.3.2013

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: +420 724 256 828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz

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. Prohlašuji v souladu s ust. § 127a zákona č. 99/1963 Sb., ve znění zákona č. 218/2011 Sb., že tento znalecký posudek má všechny zákonem požadované náležitosti a jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1400-23/13 znaleckého deníku.

Ve Velaticích 20.3.2013

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: +420 724 256 828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 872	2
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1