

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo 2233-09/20

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky zapsané na LV č. 9974, LV č. 9980, LV č. 9981

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Lesná

Adresa: Okružní 875/19a, 638 00 Brno

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

LV č. 9974

KRÁLOVOPOLSKÁ RIA a.s., , Okružní 875/19a, 638 00 Brno, podíl 1 / 1

LV č. 9980

KRÁLOVOPOLSKÁ RIA a.s., Okružní 875/19a, 638 00 Brno, podíl: 4727 / 10000

LV č. 9981

KRÁLOVOPOLSKÁ RIA a.s., Okružní 875/19a, 638 00 Brno, podíl: 1 / 5

OBJEDNAVATEL: Administrace insolvenčí CITY TOWER, v.o.s., IČ 29414873,
insolvenční správce dlužníka - KRÁLOVOPOLSKÁ RIA, a.s. IČ 64506347,

Adresa: Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha

ZHOTOVITEL: Ing. Tomáš Volek

Adresa: Velatice 214, 664 05 Velatice

IČ: 70896461

telefon: 724256828

DIČ: CZ7003295244

e-mail: volek@odhady-posudky.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty v rámci insolvenčního řízení č.j.: KSBR 30 INS 14437 / 2017 (ocenění stávajícího stavu)



Stav ke dni: 20.1.2020

Počet stran: 20 stran

Datum místního šetření: 11.12.2019, 20.1.2020

Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 11.2.2020

Ing. Tomáš Volek

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti KRÁLOVOPOLSKÁ RIA, a.s., v k.ú. Lesná, obec Brno, okres Brno-město, zapsané na:

- LV č. 9974 : pozemky parc.č. 1394/8, parc.č. 1394/9, parc.č. 1394/11, parc.č. 1394/26, parc.č. 1394/37, vše včetně součástí a příslušenství.
- LV č. 9980 (spoluvlastnický podíl id. 4727/10000) : pozemky parc.č. 1394/7, parc.č. 1394/10, parc.č. 1394/38, vše včetně součástí a příslušenství.
- LV č. 9981 (spoluvlastnický podíl id. 1/5) : pozemek parc.č. 1394/14, vše včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně (tržní hodnotě) těchto nemovitých věcí. Ocenění je provedeno pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty v rámci insolvenčního řízení k datu provedení posledního místního šetření, tj. k 20.1.2020.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) 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 tzv. obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby insolvenčního řízení.

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:

- I. stavební pozemky,
- II. zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
- III. lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,
- IV. pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
- V. 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

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.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu 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. 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. 443/2016Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Obvyklá cena

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 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.

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.

Přehled podkladů

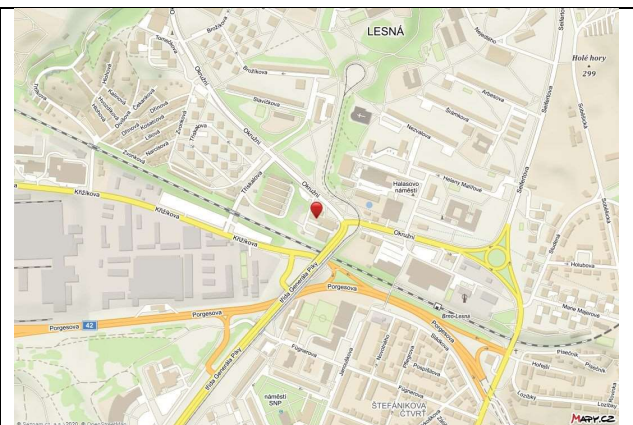
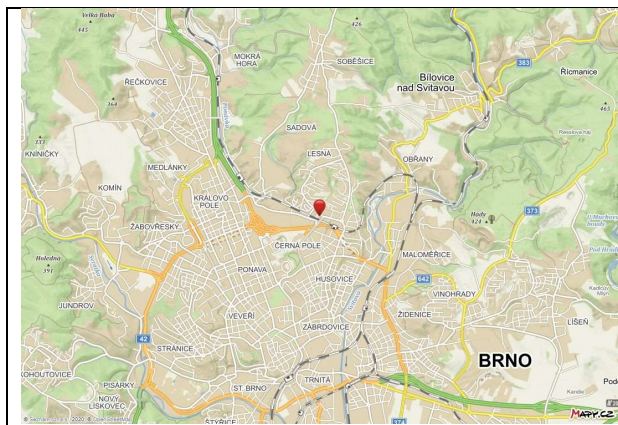
- a) Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 9974, k.ú. Lesná ze dne 2.10.2019.
- b) Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 9980, k.ú. Lesná ze dne 2.10.2019.
- c) Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 9981, k.ú. Lesná ze dne 2.10.2019.
- d) Kopie katastrální mapy s vyznačením nemovitostí pro k.ú. Lesná ().
- e) Vyhláška MF č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- f) Místní šetření, provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Volkem, dne 11.12.2019 a 20.1.2020.
- g) Informace a podklady poskytnuté objednatelem ocenění:
- h) Informace a podklady získané od pana Ing. Ctirada Nečase (generální ředitel) a pana Jana Kozla (vedoucí střediska správy a provozu) na místním šetření.
- i) Mapa města Brna a okolí ().
- j) Územní plán města Brna (<https://gis.brno.cz/ags/upmb/>).
- k) Informace a sdělení získána z internetového serveru (www.sreality.cz, www.nahliznidokn.cz, www.cuzk.cz, místních realitních kanceláří, vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců.
- l) Knihovna znalce.

Místopis

Město Brno, s cca 380.000 obyvateli, je druhým největším městem České republiky a zároveň průmyslovým a kulturním centrem jižní Moravy. Leží na soutoku řek Svatky a Svitavy v průměrné nadmořské výšce 190 - 425 m.n.m. mezi Českomoravskou vrchovinou a nížinami jižní Moravy. Ze tří stran je území chráněno zalesněnými kopci Brněnské vrchoviny, na jihozápadě pak začínají nížiny Dyjsko - svrateckého úvalu. Leží při dálnicích č. D1 a D2, které spojují Prahu s Brnem a dálnice D2 následně pokračuje do Bratislavy. Město Brno je důležitým železničním uzlem, ležícím na mezinárodní trase Berlín - Praha - Budapešť a je dostupné i letecky (mezinárodní letiště Brno - Tuřany a vnitrostátní letiště Medlánky). Brno je významným administrativním střediskem, centrem české justice, sídlem orgánů s celostátní kontrolní působností a dalších důležitých institucí. Je rovněž centrem vzdělání s 33 fakultami třinácti univerzit a vysokých škol. Brno je členěno na 29

samosprávných městských částí a jim odpovídajících 48 katastrálních území.

Předmět ocenění se nachází v severní části města, v městské části Brno - Lesná, která je od centra Brna vzdálena cca 4 km. Nemovitá věc je situována při hlavní ulici Okružní. Okolní zástavbu tvoří objekty občanské vybavenosti a bytové domy nedalekého sídliště.



Zdroj: <https://mapy.cz>

Celkový popis

Předmětem ocenění jsou pozemky kolem administrativní budovy (jiná st.) č.p. 875v k.ú. Lesná, které jsou využívány jako přístupová, manipulační a parkovací plocha u budovy.

LV č. 9974, k.ú. Lesná

-parc.č. 1394/8, ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha o výměře 406 m².

Pozemek využívaný jako travnatá plocha za budovou č.p. 875. Na části je vybudovaná asfaltem zpevněná příjezdová plocha k výměníku v budově a vedlejší venkovní schodiště do budovy.

-parc.č. 1394/9, ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha o výměře 333 m².

Pozemek využívaný jako travnatá a parkovací plocha u budovy č.p. 875. Parkovací plocha je tvořena betonovou zatravněvací dlažbou.

-parc.č. 1394/11, ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha o výměře 157 m².

-parc.č. 1394/26, ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha o výměře 36 m².

-parc.č. 1394/37, ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha o výměře 24 m².

Pozemky využívané jako travnatá plocha (ostrůvek zeleně) podél zpevněné komunikace. Součástí pozemků jsou trvalé porosty (okrasné keře) menšího rozsahu.

LV č. 9980, k.ú. Lesná (vlastnický podíl id. 4727/10000)

-parc.č. 1394/7, ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha o výměře 54 m².

Pozemek využívaný jako betonem zpevněná plocha za budovou č.p. 875, na které jsou umístěny kontejnery na komunální odpad. Na pozemku je postavena zděná zídka.

-parc.č. 1394/10, ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha o výměře 56 m².

Pozemek využívaný jako zpevněný chodník mezi budovami č.p. 580 a č.p. 279.

-parc.č. 1394/38, ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha o výměře 159 m².

Pozemek využívaný jako asfaltem zpevněná parkovací plocha za budovou č.p. 875.

LV č. 9981, k.ú. Lesná (vlastnický podíl id. 1/5)

-parc.č. 1394/14, ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha o výměře 165 m².

Pozemek využívaný jako asfaltem zpevněná přístupová komunikace vedoucí západně vedle budovy č.p. 875.

Pozemky lze napojit veškeré hlavní řady inženýrských sítí.

Přístup

Přístup a příjezd k nemovitosti je fyzicky i z právního hlediska bezproblémový po zpevněném povrchu z veřejné komunikace – ulice Okružní – na pozemku parc.č. 1394/28.

Územní plán

Z územního plánu města Brna vyplývá, že oceňovaná věc nemovitá se nachází podle schváleného územního plánu v zóně stavební, stabilizované, označené SO - SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB.

Přírodní katastrofy

Za přírodní katastrofy se považují velká neštěstí, pohromy, události s tragickými následky.

Lze je členit na

- záplavy a povodně,
- sesuvy půdy,
- sopečné erupce,
- tajfuny,
- zemětřesení.

V podmínkách České republiky lze uvažovat se záplavami a povodněmi a dále se sesuvy půdy, jako přímými důsledky nadměrných atmosférických srážek. Ostatní uvedené přírodní katastrofy nebyly na území České republiky významně zaznamenány.

Pozemky ani blízké okolí nebyly v posledních 10-ti letech postiženy živelnou událostí, ani se nenachází v záplavovém území.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|--|
| NE | Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|---|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
| NE | Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy |

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

- Na LV č. 9974, 9980, 9981 k.ú. Lesná ze dne 2.10.2019 jsou uvedeny následující poznámky a další obdobné údaje:

- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - KRÁLOVOPOLSKÁ RIA, a.s.

Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci

insolvenčního řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

Věcná břemena 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:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Podílové spoluvlastnictví

OCENĚNÍ

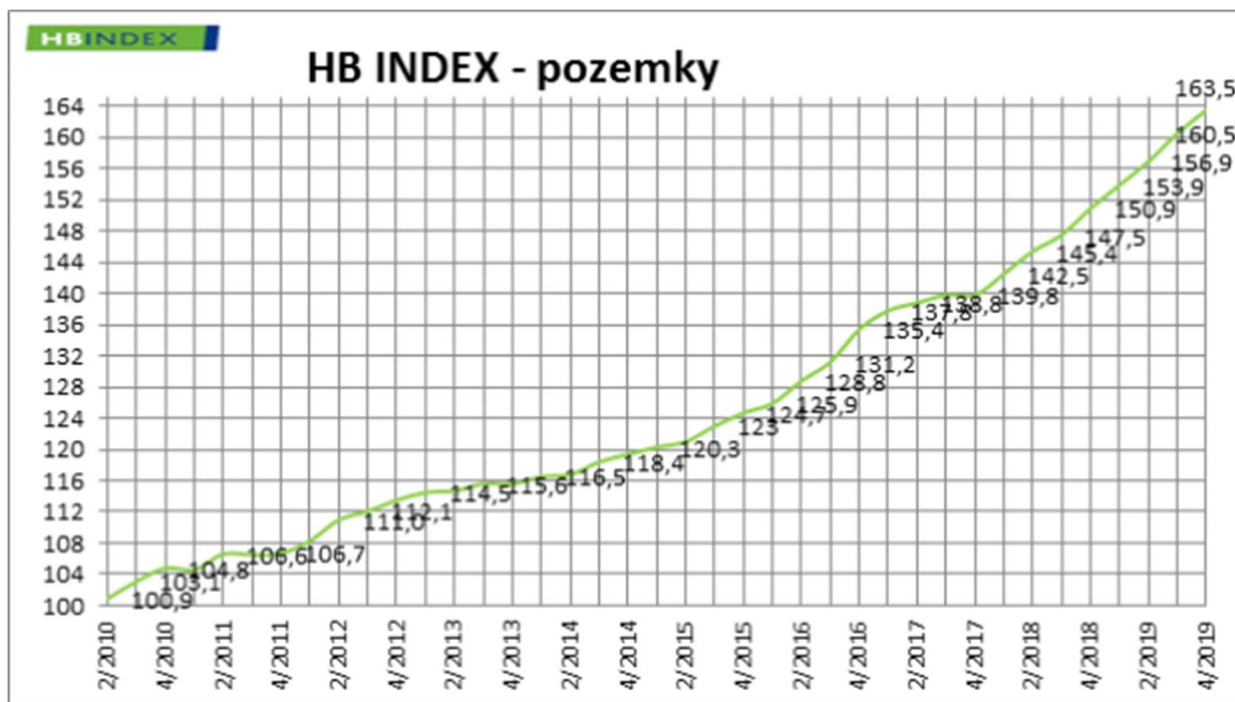
Porovnávací metoda

Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku určí podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku.

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje pozemků, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, druh pozemku a využití dané územním plánem. Jako porovnávací parametry byly zvoleny **realizované prodejní ceny** v daném katastrálním území (k.ú. Lesná) vztažené na 1 m² plochy pozemků. Vzhledem vývoji cen pozemků na realitním trhu je proveden přepočtení realizovaných cen pomocí HB indexu.

HB INDEX: Hypoteční banka představila index vývoje cen nemovitostí v České republice v dubnu roku 2011. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hedonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky. Samotný HB INDEX je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010, jeho hodnota bude vždy definována s přesností na jedno desetinné místo. Struktura indexu bude z důvodu zachování dlouhodobé kontinuity neměnná. Na přípravě indexu spolupracuje uznávaný odborník z Akademie věd ČR Martin Lux, který je zároveň odborným garantem výpočtu indexu. HB INDEX společně s odborným komentářem zveřejňuje Hypoteční banka každé čtvrtletí na svých webových stránkách a také na www.hypotecnibanka.cz.



Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost tyto pozemky:

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: 1.
Lokalita: Brno-Lesná
Popis: Zdroj: Kupní smlouva V-9257/2017
 Soubor 2 rovinatých pozemků, ucelený nepravidelný tvar, část využívána jako parkoviště, možnost napojení na veškeré IS.
 Dle ÚP leží v návrhových plochách SV- SMÍŠENÉ PLOCHY VÝROBY A SLUŽEB

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 05/2017

	1,00
poloha pozemku - stejná lokalita	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - obdobná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - nárůst cen dle HB indexu	1,19



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 080 120	782	2 660,00	1,19	3 165,40

Název: 2.
Lokalita: Brno-Lesná
Popis: Zdroj: Kupní smlouva V-1277/2017
 Prodej rovinatého pozemku, ucelený lichoběžníkový tvar, využívaný jako zpevněná komunikace u parkoviště, možnost napojení na veškeré IS.
 Dle ÚP leží v návrhových plochách SO- SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB, ZO - PLOCHA OSTATNÍ MĚSTSKÉ ZELENĚ.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - - realizovaný prodej 03/2017

	1,00
poloha pozemku - stejná lokalita	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - horší, část v ploše ZO	1,50
vybavenost pozemku - obdobná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - nárůst cen dle HB indexu	1,19



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
78 120	62	1 260,00	1,79	2 255,40

Název:

Lokalita: Brno-Lesná

Popis: Zdroj: Kupní smlouva V-1352/2016,
Prodej id. 1/5 předmětného pozemku parc.č. 1394/14, ucelený lichoběžníkový tvar,
využívaný jako komunikace, možnost napojení na veškeré IS.
Dle ÚP leží v návrhových plochách SO- SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A
SLUŽEB
Kupní cena za id. 1/5 : 88.500,-Kč.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - - realizovaný prodej 01/2016

	1,00
poloha pozemku – stejná lokalita	1,00
dopravní dostupnost - stejná	1,00
možnost zastavění poz. - stejná	1,00
intenzita využití poz. - stejná	1,00
vybavenost pozemku - stejná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - nárůst cen dle HB indexu	1,31



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
442 500	165	2 681,82	1,31	3 513,18

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.

Zjištěná průměrná jednotková cena

2 977,99 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje pozemků, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, druh pozemku a využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny **realizované prodejní ceny** v daném katastrálním území vztahované na 1 m² plochy pozemků.

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání zrealizovaných prodejů obdobných pozemků v dané lokalitě za předpokladu zohlednění jednotlivých ukazatelů, které ovlivňují dosažitelnou prodejní cenu (redukce na pramen ceny, velikost pozemku, poloha, možnost napojení na inženýrské sítě, využití dané územním plánem, atd.). Jedná se o 3 realizované prodeje obdobných pozemků v nejbližším

okolí.

Na základě výše uvedenému srovnání, lze konstatovat, že obdobné pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 2.255,- Kč/m² až 3.513,- Kč/m².

Po zvážení všech okolností, majících vliv na současnou obvyklou cenu nemovitosti, uvažuji jednotkovou tržní cenu ve středním pásmu upraveného cenového rozpětí, tj. po zaokrouhlení 3.000,- Kč/m².

**pozn.: v roce 2015 byly předmětné pozemky zakoupeny z majetku České republiky za jednotkovou cenu 2.650,-Kč/m².*

List vl.	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
LV č. 9974	1394/8, 1394/9, 1394/11, 1394/26, 1394/37	956	3 000,00		2 868 000
LV č. 9980	1394/7, 1394/10, 1394/38	269	3 000,00	4 727 / 10 000	381 469
LV č. 9981	1394/14	165	3 000,00	1 / 5	99 000
Celková výměra pozemků		1 390	Hodnota pozemků celkem		3 348 469

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Hodnota pozemků (porovnávací metoda)	3 348 469 Kč
---	---------------------

Závěr

Pro navržení výsledné obvyklé ceny (tržní hodnoty) pozemků byla použita srovnávací metoda 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 Nálezu. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

Vzhledem k celkovému tvaru, velikosti a funkčnímu využití pozemků, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním pozemkům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik, současné situaci na trhu v oblasti obdobných realit stanovují:

Obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí ve vlastnictví společnosti KRÁLOVOPOLSKÁ RIA, a.s., v k.ú. Lesná, obec Brno, okres Brno-město, zapsaných na:

- LV č. 9974 : pozemky parc.č. 1394/8, parc.č. 1394/9, parc.č. 1394/11, parc.č. 1394/26, parc.č. 1394/37, vše včetně součástí a příslušenství.

- LV č. 9980 (spoluvlastnický podíl id. 4727/10000) : pozemky parc.č. 1394/7, parc.č. 1394/10, parc.č. 1394/38, vše včetně součástí a příslušenství.

- LV č. 9981 (spoluvlastnický podíl id. 1/5) : pozemek parc.č. 1394/14, vše včetně součástí a příslušenství. k datu ocenění 20.1.2020, po zaokrouhlení na:

3 350 000 Kč

slovy: Třimilionytrístapadesátisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.7

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv IVSC. 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 ocenění jsem osobou nezávislou.

Ve Velaticích 11.2.2020

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: 724256828
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.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2233-09/20 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
1. Výpisy z katastru nemovitostí	6
2. Snímek z katastrální mapy	1
3. Fotodokumentace	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.10.2019 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 0 pro Administrace insolvenční CITY TOWER, v.o.s.

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Kat.území: 610887 Lesná List vlastnictví: 9974

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
KRÁLOVOPOLSKÁ RIA, a.s., Okružní 875/19a, Lesná, 63800 Brno	64506347	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1394/8	406	ostatní plocha	jiná plocha	
1394/9	333	ostatní plocha	jiná plocha	
1394/11	157	ostatní plocha	jiná plocha	
1394/26	36	ostatní plocha	jiná plocha	
1394/37	24	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

Povinnost k

KRÁLOVOPOLSKÁ RIA, a.s., Okružní 875/19a, Lesná, 63800 Brno, RČ/IČO: 64506347

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSBR 30 INS-14437/2017 -A-32 Krajský soud v Brně ze dne 01.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 01.08.2017. Zápis proveden dne 04.08.2017; uloženo na prac. Brno-město

Z-9646/2017-702

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 1394/8, Parcela: 1394/9

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní 6314014735 ze dne 14.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 19.01.2015. Zápis proveden dne 10.02.2015.

V-1362/2015-702

Pro: KRÁLOVOPOLSKÁ RIA, a.s., Okružní 875/19a, Lesná, 63800 Brno RČ/IČO: 64506347

o Smlouva kupní UZSVM/B/28569/2014-HMU1 ze dne 07.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 13.02.2015. Zápis proveden dne 19.03.2015.

V-3735/2015-702

Pro: KRÁLOVOPOLSKÁ RIA, a.s., Okružní 875/19a, Lesná, 63800 Brno RČ/IČO: 64506347

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 02.10.2019 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610887 Lesná

List vlastnictví: 9974

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 02.10.2019 14:12:08

LV č. 9980

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.10.2019 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 0 pro Administrace insolvenční CITY TOWER, v.o.s.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610887 Lesná

List vlastnictví: 9980

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Canary s.r.o., Okružní 580/19, Lesná, 63800 Brno	45478554	2932/10000
KRÁLOVOPOLSKÁ RIA, a.s., Okružní 875/19a, Lesná, 63800 Brno	64506347	4727/10000
NOVÝ DOMOV, stavební bytové družstvo, Okružní 875/19a, Lesná, 63800 Brno	00047627	1931/10000
TARGET spol. s r.o., Okružní 279/17, Lesná, 63800 Brno	44012055	410/10000

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1394/7	54	ostatní plocha	jiná plocha	
1394/10	56	ostatní plocha	jiná plocha	
1394/38	159	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

Povinnost k

KRÁLOVOPOLSKÁ RIA, a.s., Okružní 875/19a, Lesná, 63800 Brno, RČ/IČO: 64506347

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSBR 30 INS-14437/2017 -A-32 Krajský soud v Brně ze dne 01.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 01.08.2017. Zápis proveden dne 04.08.2017; uloženo na prac. Brno-město

Z-9646/2017-702

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní UZSVM/B/28569/2014-HMU1 ze dne 07.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 13.02.2015. Zápis proveden dne 19.03.2015.

V-3735/2015-702

Pro: KRÁLOVOPOLSKÁ RIA, a.s., Okružní 875/19a, Lesná, 63800 Brno RČ/IČO: 64506347

o Smlouva kupní Č.j.: UZSVM/B/11892/2015-HMU1 ze dne 13.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 27.05.2015. Zápis proveden dne 18.06.2015.

V-13547/2015-702

Pro: NOVÝ DOMOV, stavební bytové družstvo, Okružní 875/19a, Lesná, 63800 Brno RČ/IČO: 00047627

o Smlouva kupní Č.j.: UZSVM/B/14285/2015-HMU1 ze dne 19.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 03.06.2015. Zápis proveden dne 26.06.2015.

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 02.10.2019 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610887 Lesná

List vlastnictví: 9980

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

V-14333/2015-702

Pro: TARGET spol. s r.o., Okružní 279/17, Lesná, 63800 Brno

RČ/IČO: 44012055

o Prohlášení o vzniku práva přeměnou právnické osoby rozdělením ze dne 14.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 02.08.2017. Zápis proveden dne 25.08.2017.

V-18492/2017-702

Pro: Canary s.r.o., Okružní 580/19, Lesná, 63800 Brno

RČ/IČO: 45478554

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:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 02.10.2019 14:08:36

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

LV č. 9981

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.10.2019 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 0 pro Administrace insolvenční CITY TOWER, v.o.s.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610887 Lesná

List vlastnictví: 9981

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Canary s.r.o., Okružní 580/19, Lesná, 63800 Brno	45478554	1/5
KRÁLOVOPOLSKÁ RIA, a.s., Okružní 875/19a, Lesná, 63800 Brno	64506347	1/5
NOVÝ DOMOV, stavební bytové družstvo, Okružní 875/19a, Lesná, 63800 Brno	00047627	1/5
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	44992785	1/5
TARGET spol. s r.o., Okružní 279/17, Lesná, 63800 Brno	44012055	1/5

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1394/14	165	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

Povinnost k

KRÁLOVOPOLSKÁ RIA, a.s., Okružní 875/19a, Lesná, 63800 Brno, RČ/IČO: 64506347

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSBR 30 INS-14437/2017 -A-32 Krajský soud v Brně ze dne 01.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 01.08.2017. Zápis proveden dne 04.08.2017; uloženo na prac. Brno-město

Z-9646/2017-702

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní UZSVM/B/28569/2014-HMU1 ze dne 07.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 13.02.2015. Zápis proveden dne 19.03.2015.

V-3735/2015-702

Pro: KRÁLOVOPOLSKÁ RIA, a.s., Okružní 875/19a, Lesná, 63800 Brno RČ/IČO: 64506347

- o Smlouva kupní Č.j.: UZSVM/B/11892/2015-HMU1 ze dne 13.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 27.05.2015. Zápis proveden dne 18.06.2015.

V-13547/2015-702

Pro: NOVÝ DOMOV, stavební bytové družstvo, Okružní 875/19a, Lesná, 63800 Brno RČ/IČO: 00047627

- o Smlouva kupní Č.j.: UZSVM/B/14285/2015-HMU1 ze dne 19.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 03.06.2015. Zápis proveden dne 26.06.2015.

V-14333/2015-702

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

prokazující stav evidovaný k datu 02.10.2019 00:00:00

Obec: 582786 Brno

List vlastnictví: 9981

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

RČ/IČO: 44012055

Právní účinky zápisu ke dni 21.01.2016. Zápis proveden dne 11.02.2016.

V-1352/2016-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
60200 Brno

Prohlášení o vzniku práva přeměnou právnické osoby rozdělením ze dne 14.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 02.08.2017. Zápis proveden dne 25.08.2017.

V-18492/2017-702

RČ/IČO: 45478554

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:

Vyhotoveno: 02.10.2019 14:06:53

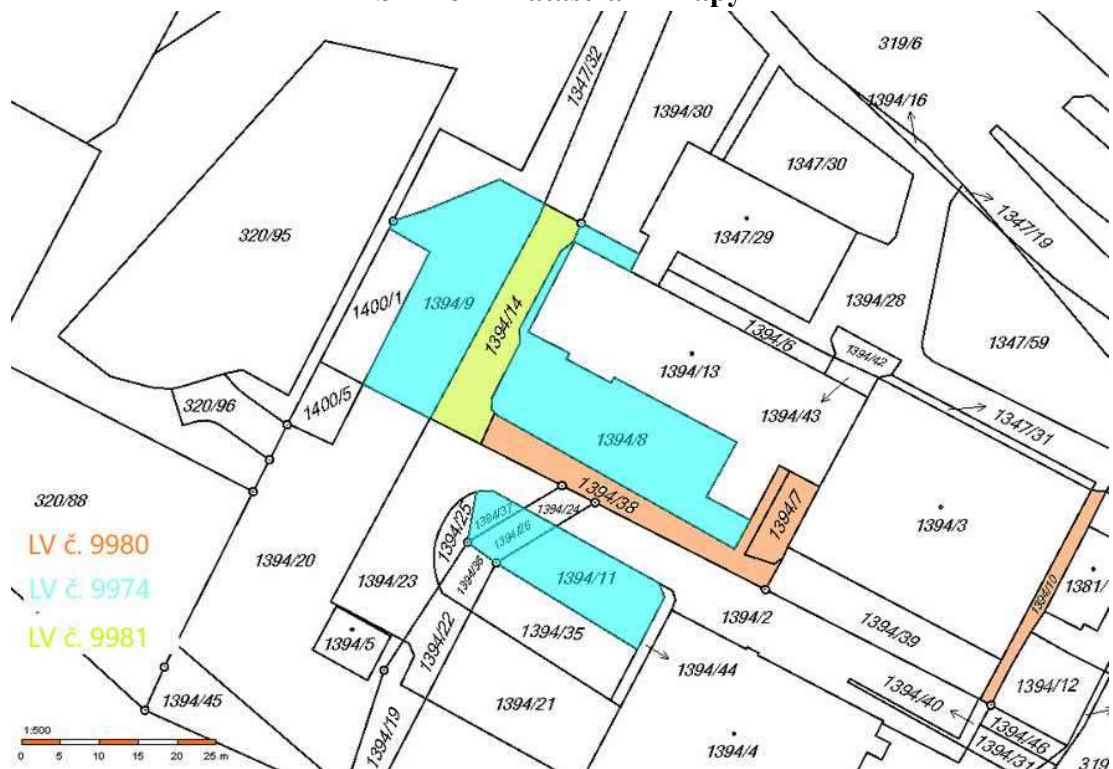
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Snímek z katastrální mapy



Fotodokumentace



parc.č. 1394/14



parc.č. 1394/9



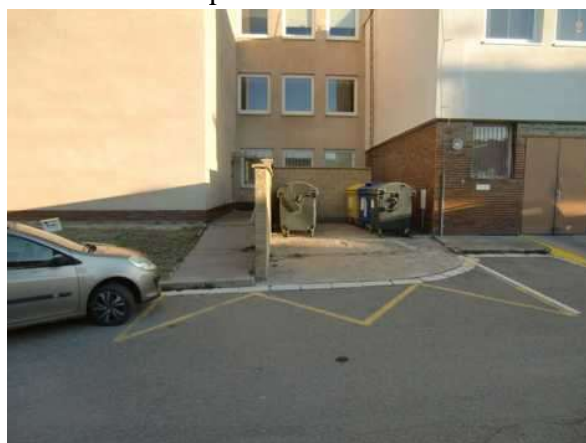
parc.č. 1394/37, 1394/26, 1394/11



parc.č. 1394/8



parc.č. 1394/38, 1394/8



parc.č. 1394/7