

ZNALECKÝ POSUDEK Č. N42749/14

O HODNOTĚ NEMOVITOSTÍ

SOUBOR POZEMKŮ A OBJEKT Č.P. 3033 BRNO – KRÁLOVO POLE, UL. BOŽETĚCHOVA



OBJEDNATEL:

ING. TOMÁŠ KUČERA
INSOLVENČNÍ SPRÁVCE
TYCA PLUS, S.R.O.
BOŽETĚCHOVA 2673/102
612 00 BRNO

ZNALECKÝ ÚKOL:

STANOVENÍ HODNOTY SOUBORU NEMOVITÉHO MAJETKU PRO
POTŘEBY OBJEDNATELE V RÁMCI INSOLVENČNÍHO ŘÍZENÍ

DATUM OCENĚNÍ:

29. DUBNA 2014

POSUDEK VYPRACOVAL:

EQUITA CONSULTING S.R.O.
ZNALECKÝ ÚSTAV
TRUHLÁŘSKÁ 3
110 00 PRAHA 1

POSUDEK PŘEDÁN OBJEDNATELI VE DVOU VYHOTOVENÍCH

V PRAZE V KVĚTNU AŽ LISTOPADU 2014

VYHOTOVENÍ Č. 3

OBSAH

OBSAH.....	2
1 ZNALECKÝ ÚKOL	3
2 NÁLEZ	3
2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ	3
2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	6
2.3 PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ	7
2.4 PRÁVNÍ STAV	7
3 METODY	10
3.1 KATEGORIE HODNOTY.....	10
3.1.1 Tržní hodnota.....	10
3.1.2 Netržní hodnoty.....	12
3.1.3 Vybraná hodnota.....	13
3.2 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ.....	13
3.2.1 Nákladový přístup.....	13
3.2.2 Výnosový přístup	13
3.2.3 Porovnávací přístup	14
4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ	15
4.1 POPIS.....	15
4.1.1 Územní plán.....	16
4.1.2 Popis celku A.....	18
4.1.3 Popis celku B.....	18
4.2 POSTUPY OCEŇOVÁNÍ.....	19
4.2.1 Ocenění části pozemků oddělených GP č. 2986-81/2014 a navazujícím GP č. 3031-177/2014, které budou jako soubor převedeny do vlastnictví třetího subjektu (Společenství pro dům Božetěchova 102)	19
4.2.2 Ocenění vybraného souboru nemovitého majetku zahrnutého do majetkové podstaty, a to samostatně pro dva specifikované celky majetku v souladu s geometrickými plány č. 2986-81/2014 a č. 3031-177/2014	20
5 ZÁVĚR	23
5.1 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT	23
5.2 VÝSLEDNÁ HODNOTA SPECIFIKOVANÝCH SOUBORU NEMOVITOSTÍ.....	25
5.2.1 Ad1) znaleckého úkolu.....	25
5.2.2 Ad 2) znaleckého úkolu	25
PŘÍLOHY	26
ZNALECKÁ DOLOŽKA	48

1 ZNALECKÝ ÚKOL

Znaleckým úkolem je:

- 1) stanovit hodnotu částí pozemků oddělených GP č. 2986-81/2014 a navazujícím GP č. 3031-177/2014, které budou jako soubor převedeny do vlastnictví třetího subjektu (Společenství pro dům Božetěchova 102),
- 2) stanovit tržní hodnotu vybraného souboru nemovitého majetku zahrnutého do majetkové podstaty, a to samostatně pro dva specifikované celky majetku v souladu s geometrickými plány č. 2986-81/2014 a č. 3031-177/2014, včetně vyjádření poměru jakým se jednotlivé pozemky podílejí na celkové hodnotě každého celku,

pro potřeby objednatele v rámci insolvenční řízení.

Usnesením Krajského soudu v Brně ze dne 27.6.2013 č.j. KSBR 47 INS 7592/2013-A-17 byl zjištěn úpadek dlužníka Tyca plus, s.r.o., IČ: 277 42 466 a prohlášen konkurs na jeho majetek. Účinky tohoto rozhodnutí nastaly dne 27.6.2013 v 09:47 hodin.

2 NÁLEZ

2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění jsou dále uvedené nemovitosti v Brně, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 7527, k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město:

- pozemková parcela č. 203/1 o výměře 2814 m²,
- pozemková parcela č. 203/5 o výměře 526 m²,
- pozemková parcela č. 203/6 o výměře 72 m²,
- pozemková parcela č. 203/18 o výměře 1244 m²,
- pozemková parcela č. 203/19 o výměře 55 m²,
- pozemková parcela č. 203/20 o výměře 39 m²,
- pozemková parcela č. 203/21 o výměře 27 m²,
- pozemková parcela č. 203/22 o výměře 69 m²,
- pozemková parcela č. 203/23 o výměře 383 m²,
- pozemková parcela č. 203/25 o výměře 154 m²,
- pozemková parcela č. 203/26 o výměře 584 m² s na pozemku stojící stavbou č.p. 3033,
- pozemková parcela č. 203/27 o výměře 18 m²,
- pozemková parcela č. 204/21 o výměře 87 m²,

a další případně dále popsané stavby a věci nezapsané v katastru nemovitostí, které jsou součástí nebo příslušenstvím uvedených nemovitostí jako věci hlavní (přípojky IS, zpevněné plochy, obrubníky apod.).

V souladu s výše uvedeným znaleckým úkolem jsou vymezeny pozemky v těsném sousedství bytového domu č.p. 102, které jsou odděleny GP č. 2986-81/2014 a navazujícím návrhem GP č. 3031-177/2014, a které budou prodány třetí osobě (Společenství pro dům Božetěchova č.p. 2673) – viz následující tabulka (uvedené geometrické plány na základě kterých probíhá rozdělení jsou součástí příloh tohoto znaleckého posudku).

Číslo parcely původní dle LV č. 7527	parcely č. GP č. 2986-81/2014 a č. 3031- 177/2014	část	Výměra (m ²)
203/27	203/36	b	7
203/1		a	75
203/21		c	6
203/20		d	13
203/18		e	32
203/23		f	247
203/22		g	66
203/25		h	150
203/5	203/35		193
203/23	203/37		14
203/25	203/25		4
203/22	203/22		3
CELKEM			810

Po oddělení pozemků, které mají sloužit užívání bytového domu č.p. 2673 na sousední parcele č. 203/4, a které mají být samostatně prodány, byl zbylý soubor parcel z předmětu ocenění rozdělen podle specifikace objednatele na dva samostatné celky (celek A a celek B), které budou nabízeny k prodeji samostatně.

Rozdělení pozemků na jednotlivé celky viz následující tabulka.

Celek A – při pohledu na GP se jedná o jižní část, soubor pozemků s budovou č.p. 3033

Číslo parcely dle LV č.7527, k.ú. Královo Pole	Výměra dle LV č. 7527 m ²	Číslo parcely dle GP č.2986- 81/2014 a č. 3031-177/2014	výměra m ²	Zástavní věřitelé	objekt na parcele, způsob využití
203/18	1244	203/18	1 212	ČS, a.s.	ostatní plocha
203/1	2814	203/38	394	ČS, a.s.	ostatní plocha
203/19	55		55	ČS, a.s.	ostatní plocha
203/20	39	203/20	26	ČS, a.s.	ostatní plocha
203/21	27	203/21	21	ČS, a.s.	ostatní plocha
203/23	383	203/23	122	ČS, a.s.	ostatní plocha
203/26	584		584	INTER PROJEKT MANAGEMENT ALFA	zastavěná plocha a nádvoří
203/27	18	203/27	11	FÚ	ostatní plocha
Celkem pozemky			2 425		
Celkem budova č.p. 3033		na p.č. 203/26		INTER PROJEKT MANAGEMENT ALFA	

Celek B – jedná se o severní část pozemků při pohledu na GP

Číslo parcely dle LV č.7527, k.ú. Královo Pole	Výměra dle LV č. 7527 m ²	Číslo parcely dle GP č.2986- 81/2014 a č. 3031-177/2014	výměra m ²	Zástavní věřitelé	objekt na parcele, způsob využití
203/1	2814	část 203/1	2 345	ČS, a.s.	ostatní plocha
203/5	526	203/5	333	ČS, a.s.	ostatní plocha
203/6	72		72	ČS, a.s.	ostatní plocha
204/21	87		87	FÚ	komunikace
CELKEM HODNOTA CELKU B			2 837		

Poloha a stručný popis

Předmětem ocenění je soubor nemovitého majetku, který byl dle zadání objednatele rozdělen (po oddělení pozemků kolem bytového domu) na dva celky, které budou obchodovány samostatně.

Dle názoru znalce jsou v rámci výše uvedeného rozdělení majetku pro jeho zpeněžení respektována pravidla nejvyššího a nejlepšího využití.

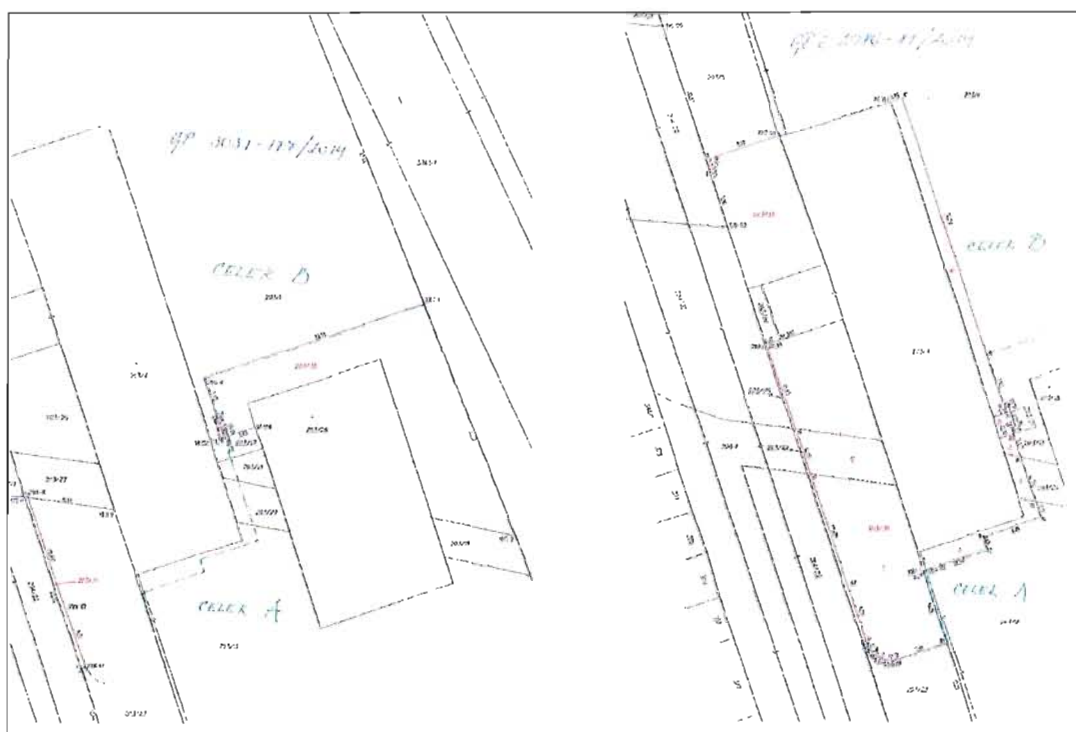
Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

- dodržení právních předpisů,
- fyzická realizovatelnost,
- finanční proveditelnost,
- maximální ziskovost.

Z leteckého snímku pořízeného z www.cuzk.cz je vyznačen předmět ocenění.



Obrázek následující zobrazuje grafickou část GP č. č. 2986-81/2014 (vpravo) a navazujícím GP č. 3031-177/2014 (vlevo), kde jsou znalcem vyznačeny celky, které po odprodeji části parcel kolem bytového domu mají být samostatně oceněny.



Předmětem ocenění je soubor pozemků včetně stavby č.p. 3033, který se nachází v severní části Brna, v k.ú. Královo Pole, v ulici Božetěchova. Pozemky, jak je patrné i výše uvedeného výřezu katastrální letecké mapy „obklopují“ stávající bytový dům č.p. 2673.

Součástí předmětu ocenění **celku A** je soubor pozemků včetně rozestavěného objektu č.p. 3033 na pozemkové parcele č. 203/26. V oceňovaném objektu je započata rekonstrukce. Objekt má 2.NP a plochou střechu. Areál tvořený pozemky a budovou je oplocen. K objektu náleží komunikace, skladové a zelené plochy.

Součástí **celku B** jsou pozemky východně a severně od bytového domu č.p. 2673. Na část pozemků bylo v roce 2009 vydáno územní rozhodnutí. V roce 2012 pak bylo vydáno stavební povolení - bez nabytí právní moci, na výstavbu bytového domu.

V rámci prvního „kroku“ v ocenění byly v rámci výše uvedených geometrických plánů odděleny části pozemků navazující na stavbu bytového domu č.p. 2673. Jedná se o části pozemků před vchody do bytového domu (západní část objektu), část zelených ploch, část pozemků podél fasády bytového domu na východní straně, a část pozemků pro umístění kontejnerů na odpad. Zbýlé části pozemků pak byly rozděleny v souladu s požadavkem objednatele a dle GP na dva samostatné výše popsané celky A a B.

V rámci tohoto posudku a splnění znaleckého úkolu je i uvedení poměru, jakým se podílí (v %) vybrané části pozemků na jejich celkové hodnotě v rámci jednotlivých celků.

2.2 **PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU**

Pro vypracování posudku byly znalcem opatřeny nebo objednatelem poskytnuty tyto podklady:

- fotokopie výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveného dálkovým přístupem dne 21.11.2014, LV č. 7527, k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město,
- fotokopie katastrální mapy, k.ú. Královo Pole, vyhotovená dálkovým přístupem,
- fotokopie geometrického plánu č. 2986-81/2014 ověřeného Ing. Zbyňkem Červinkou dne 6.5.2014 a potvrzeného katastrálním úřadem v Brně dne 9.5.2014,
- fotokopie návrhu geometrického plánu č. 3031-177/2014 ověřeného Ing. Zbyňkem Červinkou,
- fotokopie katastrální mapy s barevným vyznačením zástavních věřitelů k oceňovaným nemovitostem,
- fotokopie Veřejné vyhlášky – Územní rozhodnutí č. 677 ze dne 12.10.2009, č.j. 09/5326/US/738/St, vydané Úřadem městské části města Brna, Brno – Královo Pole, Odborem územního a stavebního řízení,
- fotokopie stavebního povolení č.j. 11/4460/US/442/Ing.Mut/To ze dne 8.3.2012 vydaného Úřadem městské části města Brna, Brno – Královo Pole, Odborem územního a stavebního řízení.

Pro vypracování posudku byly znalcem získány tyto další podklady a informace z internetové sítě:

- obchodní rejstřík a sbírka listin www.justice.cz
- katastr nemovitostí www.cuzk.cz
- dálkový přístup do katastru nemovitostí
- www.sreality.cz
- www.reality.cz
- www.statnisprava.cz
- www.mestaobce.cz

Místní šetření prováděli zaměstnanci společnosti EQUITA Consulting s.r.o. dne 29. dubna 2014 za účasti zástupce objednatele pana Ing. Tomáše Kučery.

Ocenění je provedeno podle stavu nemovitosti ke dni místního šetření.

2.3 PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ

Předpoklady

Běžně nedostupné informace o Předmětu ocenění byly převzaty od zástupců objednatele a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

Prohlášení

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s Předmětem ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce.

Věcná omezení

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto posudku je kalkulováno pro účely uvedené v kapitole 1 ZNALECKÝ ÚKOL. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Tento posudek nenahrazuje z hlediska stavebnětechnického stavu „Stavebnětechnické posouzení budovy včetně statiky“.

Tento posudek nebyl zpracován pro jednání s finančními institucemi (banky, pojišťovny, atd.) ani pro řízení před orgány státní správy (jako např. soudy, finanční úřady, policie, exekutorské úřady, atd.), a nemusí splňovat specifické požadavky určené těmito institucemi pro ocenění.

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se Předmětu ocenění se může lišit od výsledné hodnoty zjištěné tímto posudkem díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování, přechod kontroly, atd.) nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

Časové omezení

Výsledná hodnota v tomto znaleckém posudku je stanovena na základě údajů o předmětu ocenění známých ke dni ocenění a informací o budoucím vývoji v době zpracování posudku. Za skutečnosti nebo podmínky (možné odchylky v budoucím českém ekonomickém a politickém vývoji), které se vyskytnou po datu zpracování tohoto posudku, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

Za předpokladu, že nedojde od data zpracování posudku k žádným významným změnám vztahujícím se k předmětu ocenění, makroekonomickému vývoji v ČR, vývoji daného segmentu trhu, lze považovat výslednou hodnotu v tomto znaleckém posudku za udržitelnou po dobu šesti měsíců od data zpracování tohoto posudku.

Autorská práva

Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č. 121/2000 Sb. Žádná část této zprávy nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení společnosti EQUITA Consulting s.r.o. Výjimku tvoří použití tohoto posudku pro potřeby uvedené v kapitole 1 ZNALECKÝ ÚKOL.

2.4 PRÁVNÍ STAV

Vlastnictví

Ze zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že vlastnictví oceňovaných pozemků/nemovitostí je bezvadné a úplné a náleží společnosti Tyca plus, s.r.o. se sídlem v Brně – Králově Poli, ul. Božetěchova 2673/102, IČ 27742466.

Ke stavebněprávnímu stavu oceňovaných nemovitostí byla objednatelům předložena fotokopie územního rozhodnutí ze dne 12.10.2009, č.j. 09/5326/US/738/St, vydané Úřadem městské části města Brna, Brno – Královo Pole, Odborem územního a stavebního řízení, pro umístění stavby „Bytový dům, Brno – Božetěchova ul.“ na p.p.č. 203/1, 203/5, 203/6, 203/18, 203/19, 203/23, 203/26, 204/20, 204/21, k.ú. Královo Pole. Stavba bytového domu SO 01 – bytový dům bude umístěna tak, aby štítovou zdí navazovala na stávající objekt Božetěchova 102 umístěný na p.p.č. 203/4, k.ú. Královo Pole, bude mít půdorysné rozměry cca 6,71x24,8 v části navazující objekt Božetěchova 102, dále pak 15,85x33,85 s odklonem 130st. Od stávajícího objektu Božetěchova 102. Dům bude řešen jako devítipodlažní budova s malometrážními byty, celkem 68 byty, na čelní straně do ulice Božetěchova budou předsazeny balkony. Součástí záměru bude vybudování parkoviště za domem komunikačně napojené na komunikaci v ul. Božetěchova. Parkovací kapacita bude činit 77 stání.

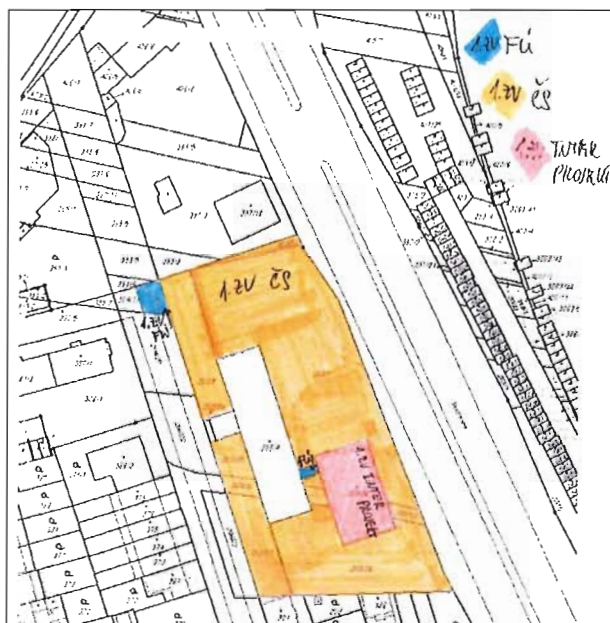
Dne **8.3.2012** bylo vydáno stavební povolení č.j. **11/4460/US/442/Ing.Mut/To** Úřadem městské části města Brna, Brno – Královo Pole, Odborem územního a stavebního řízení na stavbu bytového domu na ul. Božetěchova v návaznosti na stávající bytový dům Božetěchova 102. Jedná se o I. etapu stavby, stavba komunikace a parkovací plochy bude předmětem samostatného správního řízení. Charakteristika domu odpovídá popisu dle vydaného UR.

Ke dni zpracování tohoto posudku, vzhledem k tomu, že nebyla zahájena stavba, stavební povolení nenabylo právní moci, nejsou výše uvedené stavebně-právní listiny dle názoru znalce v souladu se stavebním zákonem již platné. Dle informací objednatele nebyla platnost dokumentů prodloužena.

Podle výpisu z katastru nemovitostí vážnou na oceňovaných nemovitostech zástavní práva společností:

- Česká spořitelna, a.s.,
- INTER PROJEKT MANAGEMENT ALFA, spol. s.r.o.,
- Finanční úřad Brno II.

Následující obrázek barevným vyznačením specifikuje pořadí zástavních práv (dle informací obíednatele):



Dále jsou na nemovitosti vydány exekuční příkazy k prodeji nemovitosti a je vydáno rozhodnutí o úpadku a prohlášení konkurzu podle insolvenčního zákona.

Dle výpisu z katastru nemovitostí vážnou na oceňovaném pozemku č. 204/21 (místní komunikace) věcná břemena ve prospěch služebnosti Brněnské vodárny a kanalizace a Statutárního města Brna. Tato věcná břemena neomezují vlastníka v užívání nemovitosti.

Vlastnictví oceňovaných nemovitostí není podle výpisu z katastru nemovitostí omezeno žádným dalším zástavním nebo jiným věcným právem třetí osoby, které by snižovalo plánované příjmy vlastníka nebo vyžadovalo jeho neplánované výdaje.

Nájemní vztahy k nebytovým prostorům

Oceňované nemovitosti nejsou dle dostupných informací pronajaty, objekt č.p. 3033 je rozestavěný a v daném stavu jej užívat nelze.

Z poskytnutých dokumentů ani při místním šetření nebyla zjištěna nebo doložena žádná nájemní práva třetích osob.

3 METODY

3.1 KATEGORIE HODNOTY

Pojem **cena** (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

Hodnota (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užítka, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

Druhy hodnot

Obecně jsou rozlišovány dva druhy hodnot:

1. tržní hodnota
2. netržní hodnoty

3.1.1 TRŽNÍ HODNOTA

Tržní hodnota

Tržní hodnota (Market Value, pojem používaný v EU, někdy Fair Market Value, používaný zejména v USA) je mezinárodními oceňovacími standardy definována jako:

Odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingovém období, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

"Odhadnutá částka ..." představuje cenu vyjádřenou v penězích (obvykle v místní měně), která by byla zaplacená za aktivum v nezávislé tržní transakci. Tržní hodnota je měřena jako nejpravděpodobnější cena rozumně dostupná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Je to nejlepší rozumně dostupná cena pro prodávajícího a nejvýhodnější rozumně dostupná cena pro kupujícího. Tento odhad především vylučuje odhad ceny zvýšené nebo snížené zvláštními faktory nebo okolnostmi, jako je atypické financování, prodej a dohoda o zpětném pronájmu, zvláštní hlediska nebo výhody poskytované někým, kdo je s prodejem spojen, nebo jakýkoli prvek zvláštní hodnoty.

"... majetek měl být směněn..." odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Je to cena, za kterou trh očekává, že by byla provedena transakce ke dni ocenění pro splnění všech ostatních částí definice tržní hodnoty.

"...k datu ocenění..." vyžaduje, aby odhad tržní hodnoty byl časově omezen. Protože se trhy a tržní podmínky mohou změnit, odhadnutá hodnota může být v jiné době nesprávná nebo nevhodná. Ocenění bude odrážet aktuální tržní stav a podmínky existující ke skutečnému datu ocenění. Definice také předpokládá současnou směnu a provedení prodeje bez jakýchkoli cenových variant, které by někdy mohly být prováděny.

"...mezi dobrovolným kupujícím..." odkazuje na toho, kdo je motivován, ale ne nucen ke koupi. Tento kupující není ani příliš dychtivý ani nucen kupovat za každou cenu. Tento kupující je také ten, kdo kupuje podle situace na současném trhu a podle aktuálních tržních očekávání, a ne podle imaginárního nebo hypotetického trhu, u kterého nelze prokázat nebo předpokládat, že existuje. Případný kupující by neměl nezaplatit vyšší cenu, než jakou požaduje trh. Současný vlastník majetku je zahrnut mezi ty, kteří tvoří "trh". Odhadce nebo znalec nesmí udělat

nerealistické předpoklady ohledně tržních podmínek ani předpokládat úroveň tržní hodnoty vyšší, než jaká je rozumně dostupná.

"...dobrovolný prodávající..." není ani příliš dychtivý ani není nucen k prodeji za jakoukoli cenu, ani není připraven nabízet za cenu, která nepřichází na současném trhu rozumně v úvahu. Dobrovolný prodávající je motivován k prodeji majetku na trhu za nejlepší cenu dosažitelnou na (otevřeném) trhu po náležitém marketingu, ať už je tato cena jakákoli. Skutečná situace stávajícího vlastníka daného aktiva není součástí těchto úvah, protože "dobrovolný prodávající" je hypotetický vlastník.

"...v nezávislé transakci..." je transakce mezi stranami, které nemají mezi sebou blízké nebo zvláštní vztahy (např. mateřská a dceřiná společnost nebo vlastník a nájemce), které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo by byla zvýšená v důsledku prvku zvláštní hodnoty. Transakce za tržní hodnotu se předpokládá mezi nesouvisejícími stranami, z nichž si každá počíná nezávisle.

"...po náležitém marketingovém období..." znamená, že by majetek měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu při splnění definice tržní hodnoty. Délka doby vystavení se může měnit v závislosti na podmínkách trhu, ale musí být vždy dostatečná k tomu, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem potenciálních kupujících.

"... při které každá strana jedná informovaně a racionálně..." předpokládá, že jak dobrovolný kupující tak dobrovolný prodávající jsou rozumně informováni o podstatě a charakteristikách majetku, jeho skutečném a potenciálním využití a stavu trhu k datu ocenění. Dále se předpokládá, že každý jedná s touto znalostí a rozumně ve vlastním zájmu a usiluje o nejlepší cenu pro svoji pozici v transakci. Rozumnost je dána vztahem ke stavu trhu k datu ocenění a ne výhodami vzniklými tak, že bychom situaci posuzovali někdy později již se znalostí minulého vývoje. Není nezbytně nerozumné, když prodávající prodá majetek na trhu s klesajícími cenami za cenu, která je nižší než předchozí tržní cena. V takovýchto případech, tak jak je tomu v ostatních situacích prodeje a koupě na trzích s měnícími se cenami, bude rozumný kupující nebo prodávající reagovat podle nejlepších tržních informací k danému datu.

"... a bez nátlaku ..." stanovuje, že každá strana je motivována k podniknutí transakce, ale ani jedna není nadměrně nucena ji uskutečnit.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota majetku bez zahrnutí nákladů prodeje nebo koupě a bez kompenzace za související daně.

Předpoklad

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) je takové využití ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

- dodržení právních předpisů,
- fyzická realizovatelnost,
- finanční proveditelnost,
- maximální ziskovost.

Cena obvyklá

V české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definována jako „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 majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim."

Z definice lze dovodit, že obvyklá cena existuje pouze u zboží, resp. majetku, se kterým se běžně obchoduje. Je to cena běžná, pravidelně se opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Proto ji analýzou trhu lze odhadnout s poměrně velkou přesností nebo s malým rozptylem od průměrné hodnoty. Existuje však velmi mnoho typů majetků, věcí či práv, kde trh není natolik rozvinutý a s nimiž se běžně neobchoduje a pak je stanovení ceny obvyklé velmi obtížné. V případě, kdy se v daném místě a čase s obdobným majetkem neobchoduje, a tedy tam neexistuje ani trh s takovým majetkem, nemůže tam existovat ani obvyklá cena, neboť k obvyklé ceně lze dospět pouze na základě analýzy trhu. To ovšem neznamená, že majetek v takovém místě a čase nemá žádnou hodnotu. V zásadě lze konstatovat, že cena obvyklá stanovit nelze, ale je možné provést odhad tržní hodnoty majetku. Kategorie tržní hodnoty je ve své definici nadřazená kategorii ceny obvyklé.

Tržním oceněním se tedy neurčuje absolutní hodnota majetku, ale interpretuje se chování kupujících na trhu ve vztahu k danému majetku. Jde tedy o odborný názor vykonstruovaný na základě dostupných a relevantních informací k datu ocenění.

3.1.2 NETRŽNÍ HODNOTY

Spravedlivá, reálná hodnota

Fair Value (přiměřená, spravedlivá, reálná hodnota) není synonymem k tržní hodnotě, ale je založena na tržních principech. Je zejména užívána v účetnictví a nemusí všemi okolnostmi transakce splňovat definici tržní hodnoty (jedna ze stran je k transakci nucena nebo transakce je pouze fiktivní). Za určitých podmínek může být tato hodnota rovna tržní hodnotě (např. nepeněžitě vklady, přeměny společností). Dále uvedené příklady demonstrují použití *fair value*, kdy tato neodpovídá tržní hodnotě - squeeze out, nabídky převzetí atd.

Hodnota využití

Value-in-Use (Hodnota využití) je hodnota daného majetku, kterou má pro své specifické využití pro konkrétního uživatele bez ohledu na nejlepší a nejlepší využití.

Investiční hodnota

Investment Value (Investiční hodnota) je hodnota majetku pro konkrétního investora nebo skupinu investorů s konkrétním investičním záměrem. Subjektivní hodnota založená na individuálních investičních požadavcích, tím se odlišuje od tržní hodnoty, která je neosobní a nestranná.

Likvidační hodnota

Liquidation; Forced Sale Value (Likvidační hodnota nebo hodnota při nuceném prodeji) je hodnota, za kterou by bylo možné majetek zpeněžit ve velmi krátké době. Také může být některá strana v nevýhodě nebo nucena ke transakci.

Speciální hodnota

Special value (speciální hodnota) je používána pro případ mimořádného prvku hodnoty převyšující tržní hodnotu. Tato hodnota může vzrůst nad tržní hodnotu při spojení s jiným majetkem (synergický efekt).

Účetní hodnota

Book value (účetní hodnota) je hodnota, která je určená na základě platných zákonných norem v účetnictví.

3.1.3 VYBRANÁ HODNOTA

Úkolem znalce je stanovení hodnoty souboru nemovitého majetku rozděleného pro potřeby zpeněžení do celku pro:

- odprodej části pozemků těsně sousedících s bytovým domem č.p. 2763 (pro zajištění jeho údržby, přístupu, řádného užívání),
- samostatný odprodej dvou celků (celku A a B), na které byly rozděleny zbývající pozemky příslušnými geometrickými plány a specifikované objednatelem. Dle názoru znalce rozdělení do těchto dvou celků vyhovuje nejvyššímu a nejlepšímu využití pozemků.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

- dodržení právních předpisů,
- fyzická realizovatelnost,
- finanční proveditelnost,
- maximální ziskovost.

Ocenění je zpracováno pro potřeby objednatele v rámci insolvenčního řízení. Zjišťovaná hodnota je hodnota tržní.

Pro potřeby splnění znaleckého úkolu, tj. stanovení hodnoty oceňovaného majetku, bude majetek oceněn cenou obvyklou, případně bude odhadnuta tržní hodnota v případech, kdy cenu obvyklou nejde stanovit. Předmětem ocenění je soubor nemovitého majetku a veškeré dále popsané postupy se týkají tržních principů stanovení hodnoty majetku.

3.2 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

3.2.1 NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP

Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by ho mohl nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

Věcná hodnota nemovitosti

V případě nemovitostí se zjišťují náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto zjištěné věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, zjištěná na základě porovnatelných prodejů.

3.2.2 VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP

Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:

Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a

umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti.

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby.

Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti.

Diskontní míra

Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočet částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí.

Riziko

Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat. Jinak řečeno, riziko se splněním prognózy.

3.2.3 POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP

Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje hodnota majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků porovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery.

Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se zjistí výsledná hodnota.

4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

4.1 POPIS

Předmětem ocenění je soubor nemovitého majetku, který byl dle zadání a specifikace objednatele rozdělen (po oddělení pozemků kolem bytového domu) na dva celky, které budou obchodovány samostatně.

Dle LV v příloze je předmětem ocenění soubor pozemků uvedený v předmětu ocenění a v následující tabulce.

Číslo parcely dle LV č. 7527, k.ú. Královo Pole	Výměra dle LV č. 7527 m ²	Zástavní věřitelé	objekt na parcele nebo druh pozemku, způsob využití
203/1	2814	ČS, a.s.	ostatní plocha
		ČS, a.s.	ostatní plocha
203/5	526	ČS, a.s.	ostatní plocha
203/6	72	ČS, a.s.	ostatní plocha
203/18	1244	ČS, a.s.	ostatní plocha
		ČS, a.s.	ostatní plocha
		ČS, a.s.	ostatní plocha
203/19	55	ČS, a.s.	ostatní plocha
203/20	39	ČS, a.s.	ostatní plocha
		ČS, a.s.	ostatní plocha
203/21	27	ČS, a.s.	ostatní plocha
		ČS, a.s.	ostatní plocha
203/22	69	ČS, a.s.	ostatní plocha
203/23	383	ČS, a.s.	ostatní plocha
		ČS, a.s.	ostatní plocha
203/25	154	ČS, a.s.	ostatní plocha
		INTER PROJEKT MANAGEMENT ALFA	zastavěná plocha a nádvoří
203/26	584		
203/27	18	FÚ	ostatní plocha
		FÚ	ostatní plocha
204/21	87	FÚ	komunikace
CELKEM	6072		

Odděleny budou části pozemků dle geometrického plánu č. 2986-81/2014 a navazujícího návrhu GP č. 3031-177/2014, které se nacházejí na hranici s pozemkem bytového domu č.p. 1763. Jedná se o části pozemků před vchody do bytového domu (západní část objektu), část zelených ploch, část pozemků podél fasády bytového domu na východní straně, a část pozemků pro umístění kontejnerů na odpad.

V rámci prodeje třetí osobě budou k prodeji určeny tyto části pozemků v níže uvedené tabulce (vymezené dle GP č. 2986-81/2014):

číslo parcely původní dle LV č. 7527	parcely č. GP č. 2986-81/2014 a č. 3031- 177/2014	část	Výměra (m ²)
203/27	203/36	b	7
203/1		a	75
203/21		c	6
203/20		d	13
203/18		e	32
203/23		f	247
203/22			66
203/25		h	150
203/5	203/35		193
203/23	203/37		14
203/25	203/25		4
203/22	203/22		3
CELKEM			810

Soubor pozemků, který po oddělení těchto částí pozemků ve výše uvedené tabulce zůstal, byl v souladu s požadavkem a specifikací objednatele rozdělen do dvou celků (celek A a celek B).

Tyto celky budou nabízeny k prodeji dle sdělení objednatele samostatně a proto, v souladu s nejvyšším a nejlepším využitím, byly rovněž samostatně oceněny.

Celek A – při pohledu na GP se jedná o jižní část, soubor pozemků s budovou č.p. 3033

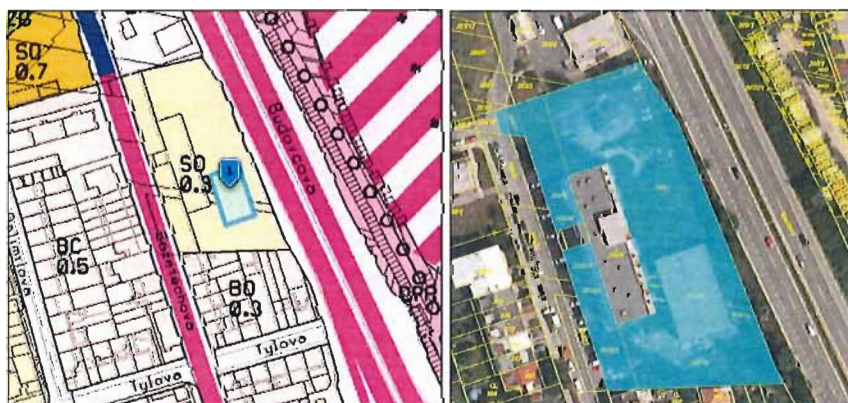
Číslo parcely dle LV č. 7527, k.ú. Královo Pole	Výměra dle LV č. 7527 m ²	Číslo parcely dle GP č. 2986- 81/2014 a č. 3031-177/2014	výměra m ²	Zástavní věřitelé	objekt na parcele, způsob využití
203/18	1244	203/18	1 212	ČS, a.s.	ostatní plocha
203/1	2814	203/38	394	ČS, a.s.	ostatní plocha
203/19	55		55	ČS, a.s.	ostatní plocha
203/20	39	203/20	26	ČS, a.s.	ostatní plocha
203/21	27	203/21	21	ČS, a.s.	ostatní plocha
203/23	383	203/23	122	ČS, a.s.	ostatní plocha
203/26	584		584	INTER PROJEKT MANAGEMENT ALFA	zastavěná plocha a nádvoří
203/27	18	203/27	11	FÚ	ostatní plocha
Celkem pozemky			2 425		
Celkem budova č.p. 3033		na p.č. 203/26		INTER PROJEKT MANAGEMENT ALFA	

Celek B – jedná se o severní část pozemků při pohledu na GP

Číslo parcely dle LV č. 7527, k.ú. Královo Pole	Výměra dle LV č. 7527 m ²	Číslo parcely dle GP č. 2986- 81/2014 a č. 3031-177/2014	výměra m ²	Zástavní věřitelé	objekt na parcele, způsob využití
203/1	2814	část 203/1	2 345	ČS, a.s.	ostatní plocha
203/5	526	203/5	333	ČS, a.s.	ostatní plocha
203/6	72		72	ČS, a.s.	ostatní plocha
204/21	87		87	FÚ	komunikace
CELKEM HODNOTA CELKU B			2 837		

4.1.1 ÚZEMNÍ PLÁN

Podle platného územního plánu města Brna jsou oceňované pozemky zařazeny s funkčním využitím SO – funkční plochy smíšené obchodu a služeb, druh plochy stavební.



Funkční plochy	
druh plochy	stavební
stabilita	stabilizovaná
název funkce	smíšená
funkční typ	smíšená obchodu a služeb
funkční typ kód	SO
index podlažní plochy	0,3
výměra [m ²]	6879,6

Dle připravovaného budoucího územního plánu, v současné době návrhu, je funkční využití do budoucna neměnné.

Funkční plochy SO - SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB

Slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.

Pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu a obsahují i funkci bydlení, požaduje se využití minimálně částí vnitrobloku přilehlých k bytovým domům pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku a podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorsí pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

Přípustné jsou:

- administrativní budovy,
- stavby pro bydlení v rozsahu do 50% výměry funkční plochy; za stavby pro bydlení se přitom považují objekty, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, a stavby sloužící k zajištění funkce bydlení (nadzemní stavby technické vybavenosti, garáže, parkoviště apod.)
- maloobchodní provozovny do velikosti 1500 m² prodejní plochy, maloobchodní provozovny do velikosti 3000 m² prodejní plochy za předpokladu situování ve vícepodlažním objektu odpovídajícím charakteru území a zajištění parkování v objektu,
- provozovny stravování a ubytovací zařízení,
- řemeslné provozovny,
- služebny městské policie,
- stavby pro správu a pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, vč. středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit,
- zábavní zařízení.

Podmíněně mohou být přípustné:

- maloobchodní provozovny do 10 000 m² prodejní plochy za podmínky prověření v navazující ÚPD,
- maloobchodní provozovny do 3 000 m² prodejní plochy nesplňující výše uvedené podmínky pro přípustné stavby za podmínky prověření v navazující ÚPD.

4.1.2 POPIS CELKU A

Předmětem ocenění celku A při pohledu na GP se jedná o jižní část, soubor pozemků s budovou č.p. 3033. Níže v tabulce jsou uvedeny pozemky v souladu s GP a s uvedením zástavního věřitele ke každému z oceňovaných pozemků.

Číslo parcely dle LV č. 7527, k.ú. Královo Pole	Výměra dle LV č. 7527 m ²	Číslo parcely dle GP č. 2986- 81/2014 a č. 3031-177/2014	výměra m ²	Zástavní věřitelé	objekt na parcele, způsob využití
203/18	1244	203/18	1 212	ČS, a.s.	ostatní plocha
203/1	2814	203/38	394	ČS, a.s.	ostatní plocha
203/19	55		55	ČS, a.s.	ostatní plocha
203/20	39	203/20	26	ČS, a.s.	ostatní plocha
203/21	27	203/21	21	ČS, a.s.	ostatní plocha
203/23	383	203/23	122	ČS, a.s.	ostatní plocha
203/26	584		584	INTER PROJEKT MANAGEMENT ALFA	zastavěná plocha a nádvoří
203/27	18	203/27	11	FÚ	ostatní plocha
Celkem pozemky			2 425		
Celkem budova č.p. 3033		na p.č. 203/26		INTER PROJEKT MANAGEMENT ALFA	

Součástí předmětu ocenění **celku A** je tedy soubor pozemků včetně rozestavěného objektu č.p. 3033 na pozemkové parcele č. 203/26. U výměry u parcely č. 203/23 je výměra uvedena červeně. Tento pozemek není nikde uveden s touto výměrou. Výměra byla stanovena po odečtení části parcely, která bude prodána Společenství pro dům Božetěchova 102 a to následujícím postupem – výměra p.p.č. 203/23 po odečtení oddělených parcel 383 m² (p.p.č. 203/23) - 14m² (p.p.č. 203/37) - 247m² (část f p.p.č. 203/36).

Budova č.p. 3033 na p.p.č. 203/26

Budova č.p. 3033 je k datu místního šetření prázdná a je započata rekonstrukce. Objekt má 2. nadzemní podlaží a plochou střechu; půdorys ve tvaru obdélníku. Po rekonstrukci měl objekt sloužit jako restaurace. Spolu s pozemky tvoří areál, který je z větší části oplocen, z části tvoří hranici těleso komunikace. K objektu náleží v rámci areálu komunikace, skladové a zelené plochy.

V 1. NP budovy č.p. 3033 se nachází vstup, garáže a trafostanice. Ve 2.NP se nachází otevřená plocha pro budoucí využití původně restaurace.

Nosná konstrukce je tvořena železobetonovým skeletem, který je vyzdívaný. Nosná vodorovná konstrukce je železobetonová. Střecha je plochá, dle informací objednatele s folií a kačirkem. Schodiště je betonové. Okna jsou nová s izolačními dvojskly, v 1.NP chybí. Vnitřní dveře chybí, sekční vrata. Podlahy chybí. Rozvody elektro 220V, 380V. Objekt k datu místního šetření není vytápěn. Je napojen na vodovod a kanalizaci.

Celkový stav objektu je rozestavěný zhruba ve fázi hrubé stavby. V roce 2009 byla započata rekonstrukce – bylo provedeno bourání, částečně rozvody vody a kanalizace, nová střecha, byla osazena nová sekční vrata a byla vybudována nová nosná železobetonová konstrukce schodiště. Dle ústních informací správce nemovitosti je původní konstrukce z roku 1975.

4.1.3 POPIS CELKU B

Předmětem ocenění je severní část při pohledu na GP, spolu s pozemky zahrnující většinu pozemků okolo bytového domu č.p. 2673 (ul. Božetěchova).

Součástí celku B jsou pozemky východně a severně od bytového domu č.p. 2673. Na část pozemků bylo v roce 2009 vydáno územní rozhodnutí. V roce 2012 pak bylo vydáno stavební povolení - bez nabytí právní moci, na výstavbu bytového domu.

Ke dni zpracování tohoto posudku, vzhledem k tomu, že nebyla zahájena stavba, stavební povolení nenabylo právní moci, nejsou výše uvedené stavebně-právní listiny dle názoru znalce v souladu se stavebním zákonem již platné. Dle informací objednatele nebyla platnost dokumentů prodloužena.

Číslo parcely dle LV č. 7527, k.ú. Královo Pole	Výměra dle LV č. 7527 m ²	Číslo parcely dle GP č. 2986- 81/2014 a č. 3031-177/2014	výměra m ²	Zástavní věřitelé	objekt na parcele, způsob využití
203/1	2814	část 203/1	2 345	ČS, a.s.	ostatní plocha
203/5	526	203/5	333	ČS, a.s.	ostatní plocha
203/6	72		72	ČS, a.s.	ostatní plocha
204/21	87		87	FÚ	komunikace
CELKEM HODNOTA CELKU B			2 837		

Pozemek č. 204/21 je pozemek na kterém je vybudována místní komunikace.

4.2 POSTUPY OCEŇOVÁNÍ

4.2.1 OCENĚNÍ ČÁSTI POZEMKŮ ODDĚLENÝCH GP Č. 2986-81/2014 A NAVAZUJÍCÍM GP Č. 3031-177/2014, KTERÉ BUDOU JAKO SOUBOR PŘEVEDENY DO VLASTNICTVÍ TŘETÍHO SUBJEKTU (SPOLEČENSTVÍ PRO DŮM BOŽETĚCHOVA 102)

V souladu s výše uvedeným znaleckým úkolem jsou nejprve vymezeny pozemky v těsném sousedství bytového domu č.p. 102, které jsou odděleny GP č. 2986-81/2014 a navazujícím návrhem GP č. 3031-177/2014, a které budou prodány třetí osobě (Společenství pro dům Božetěchova č.p. 2673) – viz následující tabulka (uvedené geometrické plány na základě kterých probíhá rozdělení jsou součástí příloh tohoto znaleckého posudku).

Číslo parcely původní dle LV č. 7527	parcely č. GP č. 2986-81/2014 a č. 3031- 177/2014	část	Výměra (m ²)	Hodnota (Kč/m ²)	Hodnota celkem (Kč)	Zástavní věřitel	Podíl na celkové hodnotě (%)	Podíl na celkové hodnotě (%)
203/27	203/36	b	7	400	2800	FÚ	0,8%	0,8%
203/1		a	75	400	30000	ČS, a.s.	8,2%	99,2%
203/21		c	6	400	2400	ČS, a.s.	0,7%	
203/20		d	13	400	5200	ČS, a.s.	1,4%	
203/18		e	32	400	12800	ČS, a.s.	3,5%	
203/23		f	247	400	139200	ČS, a.s.	38,2%	
203/22			66	400	26400	ČS, a.s.	7,2%	
203/25		h	150	400	60000	ČS, a.s.	16,5%	
203/5	203/35		193	400	77200	ČS, a.s.	21,2%	100%
203/23	203/37		14	400	5600	ČS, a.s.	1,5%	
203/25	203/25		4	400	1600	ČS, a.s.	0,4%	
203/22	203/22		3	400	1200	ČS, a.s.	0,3%	
CELKEM			810		364 400		100%	100%
POZN.:		f	146,0 101	400 800	58400 80800	ČS, a.s. ČS, a.s.		

Z oddělení části parcel dle geometrických plánů je patrné, že části pozemků, které má SVJ zájem odkoupit se týkají přímo užívání a údržby bytového domu. Plochy kolem bytového domu, které jsou geometrickými plány vymezeny jsou předzahrádky do ulice Božetěchova, dále část parcely č. 203/23 by mohla být využita jako plocha pro kontejnery a dále se jedná o pruh parcely pod balkony z východní a jižní strany bytového domu č.p. 2673.

Ocenění pozemků bylo provedeno pro pozemky dle stavu oddělení od stávajících pozemků dle předložených geometrických plánů. Pozemky takto oddělené jsou využitelné pouze pro vlastníka bytového domu, pro možnost provádění údržby a řádné užívání objektu. Hodnota pozemků bez zohlednění jejich tvaru, výměry a využití, pouze se zohledněním možností využití dle UP se dle porovnávací metody dále použité a uvedené blíží hodnotě pozemku 3.700 Kč/m². Uváží-li znalec využití takto oddělených pozemků, může se dle jeho názoru hodnota pozemků blížit cca 10%

z této částky. Znalec uvažuje hodnotu výše uvedených pozemků ve výši 400 Kč/m², s výjimkou části parcely f, která má být využita pro umístění kontejnerů. Tato část pozemku by však byla rovněž dobře využitelná vlastníkem navazujícího celku A, zde znalec uvažuje s hodnotou 20% z výše uvedené hodnoty, tj. s částkou 800 Kč/m².

S obdobnými pozemky se běžně na realitním trhu neobchoduje, pouze v případech konkrétních převodů za účelem pro využití konkrétního zájemce. V daném případě považuje znalec za nezbytné poznamenat, že stanovení porovnávací hodnoty pro pozemky tvořící okolní plochu k bytovému domu nebylo možno z důvodu nedostatku srovnatelných pozemků na realitním trhu provést. Tyto pozemky jsou ve většině případů obchodovány mezi subjekty pro narovnání vlastnických vztahů, kdy ochotným kupujícím bývá vlastník objektu, který chce sjednotit vlastnictví užívaných pozemků spolu se „svou“ stavbou.

Příloha č. 1

Výpočet hodnoty částí pozemků oddělených geometrickými plány a určenými k prodeji Společenství pro dům Božetěchova 102 jsou přehledně uvedeny v příloze č. 1, včetně zohlednění podílu v rámci uspokojení zástavních věřitelů.

4.2.2 OCENĚNÍ VYBRANÉHO SOUBORU NEMOVITÉHO MAJETKU ZAHRNUTÉHO DO MAJETKOVÉ PODSTATY, A TO SAMOSTATNĚ PRO DVA SPECIFIKOVANÉ CELKY MAJETKU V SOULADU S GEOMETRICKÝMI PLÁNY Č. 2986-81/2014 A Č. 3031-177/2014

4.2.2.1 OCENĚNÍ CELKU A

V rámci stanovení hodnoty rozestavěné stavby zhruba ve stadiu stavby hrubé a souboru pozemků stanovil znalec výslednou hodnotu na základě kombinace metody porovnávací (hodnota nezastavěných pozemků) a nákladové. Stavba rozestavěné budovy č.p. 3033 je dle názoru znalce využitelná a její budoucí využití vyhovuje podmínkám dle UP. Hodnota stavby byla určena na základě nákladové metody, resp. byla stanovena věcná hodnota stavby (s ohledem na její současný rozestavěný stav i opotřebení); hodnota pozemků byla stanovena na základě porovnání. Součet obou těchto hodnot byl upraven koeficientem prodejnosti, který zohledňuje prodejnost celku (skutečnost, že část pozemků je již zastavěna), pozemků včetně stavby, jejíž hodnota byla stanovena na základě nákladů. Koeficient prodejnosti byl rovněž použit z důvodu, kdy není obvyklé, aby ochotný kupující rozestavěnou stavbu pořizoval za cenu odpovídající jejím nákladům na vybudování. Kupní cena takových objektů je vždy nižší. Dané riziko zohledňuje dle názoru znalce právě tento koeficient.

Metoda věcné hodnoty – pro stanovení věcné hodnoty stavby

Výpočet věcné hodnoty staveb vychází z reprodukční ceny a zohledňuje přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé nemovitosti stejného stáří a přiměřené intenzity používání, včetně stadia rozestavěnosti.

Reprodukční cena

Reprodukční cena pro stavbu byla stanovena pomocí technickohospodářských ukazatelů z databáze RTS Brno®. Cenová úroveň 04/2014 byla zjištěna podle doposud zveřejněných indexů ČSÚ a interpolací průběhu indexu cen stavebních prací a materiálů ve stejném období předchozího roku. K uvedeným stavebním nákladům byly připočteny další náklady nezbytné k provedení stavby jako náklady na vyhotovení projektové dokumentace, řízení stavby, její pojištění atd.

Příloha č. 2

Výpočet reprodukční ceny a věcné hodnoty staveb, jeho vstupy i výsledky jsou uvedeny v příloze č. 2.

Metoda porovnávací

Pro stanovení hodnoty pozemků, jako by byly nezastavěné, byla použita porovnávací metoda. Do porovnání byly použity nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí v obdobných lokalitách.

Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů. Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

- koeficientem prodejnosti, který vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitostech daného typu,
- koeficientem polohy, který odráží rozdíl v atraktivitě umístění porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem dopravní dostupnosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě dopravní dostupnosti porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem možnosti zastavění, který je určován s ohledem na statut porovnávaného a oceňovaného pozemku a na vhodnost k další zástavbě oceňovaného pozemku (tj. vliv územně plánovací dokumentace, územního rozhodnutí a stavebního povolení, zainvestování pozemku infrastrukturou, překážek pro zastavění pozemku, již realizované zástavby na pozemku) a
- koeficientem intenzity využití, který zohledňuje stávající způsob využití eventuelně možnost dalšího využití oceňovaného pozemku např. k bydlení, ke komerčním účelům a z toho plynoucí funkční omezení a očekávanou výnosnost staveb na nich realizovaných eventuelně realizovatelných.
- koeficientem velikosti pozemku, který zohledňuje rozdíl ve velikosti výměry porovnávaných a oceňovaných pozemků s ohledem na jejich využitelnost,
- koeficientem vybavenosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě a rozsahu vybavení porovnávané a oceňované nemovitosti (inženýrské sítě, jeřábové dráhy, atd.).

Další možností stanovení hodnoty celku, by mohla být obecně porovnávací metoda, kdy srovnávaným objektem by mohla být budova vč. pozemků. Nicméně tato varianta nebyla v daném případě vhodná a to právě s ohledem na stav budovy a její rozestavěnost. Rovněž množství nabízených obdobných objektů v dokončeném stavu není na realitním trhu v daném místě a čase pro srovnání dostatek. Z daných důvodů nebyl tento způsob ocenění daného celku proveden.

Níže je uvedena tabulka s uvedením výsledných hodnot pozemků a budovy, včetně podílu na celku A, kterým se jednotlivé pozemky a budova na hodnotě podílejí.

CELEK A									
Číslo parcely dle LV č. 7527, k.ú. Královo Pole	Výměra dle LV č. m ²	Číslo parcely dle GP č. 2986- 81/2014 a č. 3031-177/2014	výměra m ²	Zástavní věřitelé	objekt na parcele, způsob využití	cena Kč/m ²	Hodnota pozemku Kč	poznámka	Poměr (%) k hodnotě celku A
203/18	1244	203/18	1 212	ČS, a.s.	ostatní plocha	3 700	4 484 400		34,0%
203/1	2814	203/30	394	ČS, a.s.	ostatní plocha	3 700	1 457 800		11,1%
203/19	55		55	ČS, a.s.	ostatní plocha	3 700	203 500		1,5%
203/20	39	203/20	26	ČS, a.s.	ostatní plocha	3 700	96 200		0,7%
203/21	27	203/21	21	ČS, a.s.	ostatní plocha	3 700	77 700		0,6%
203/23	383	203/23	122	ČS, a.s.	ostatní plocha	3 700	451 400	zbytek části parcely 203/23 po odečtení oddělených parcel (383m ² (203/23) - 14m ² (203/37) - 247m ² (část f.p.č. 203/36)	3,4%
203/26	584		584	INTER PROJEKT MANAGEMENT ALFA	zastavěná plocha a nádvorek	3 700	2 160 800		16,4%
203/27	18	203/27	11	FÚ	ostatní plocha	3 700	40 700		0,3%
Celkem pozemky			2 425				8 972 500		
Celkem budova č.p. 3033		na p.č. 203/26		INTER PROJEKT MANAGEMENT ALFA		(odhad)	4 211 616 Kč		31,9%
rozdělení	stavba	31,9%							
	pozemky	68,1%					10 547 293 Kč	(součet stavby + pozemků) x koeficient	
HODNOTA CELKU A (zaokrouhleno)							10 550 000 Kč		100,0%

Příloha č. 3

Výpočet hodnoty celku A, jeho vstupy i výstupy jsou přehledně uvedeny v příloze č. 3.

4.2.2.2 OCENĚNÍ CELKU B

Předmětem ocenění tohoto celku je soubor pozemků.

Pozemky jsou dle platného UP určeny s funkčním využitím SO – smíšené obchodu a služeb – viz výše.

Na část souboru těchto pozemků bylo v roce 2009 vydáno územní rozhodnutí pro výstavbu bytového domu s příslušenstvím (přípojky IS, zpevněné plochy apod.). V roce 2012 pak stavební povolení na výstavbu bytového domu, přičemž komunikace a parkovací stání měly být předmětem samostatného stavebního řízení. Do data ocenění nebyla zahájena stavba, není rovněž informace o nabytí právní moci stavebního povolení, tudíž obě tyto stavebně-právní listiny nejsou k datu ocenění platné.

Budoucí stavba navržená v souladu s původně vydaným UR je v souladu s platným UP i navrženým konceptem nového UP.

Metoda porovnávání

S ohledem na způsob využití pozemků v rámci UP byla použita stejná porovnávací metoda a jednotková hodnota pozemku (viz popis výše).

Níže je uvedena tabulka s uvedením výsledných hodnot pozemků, včetně podílu na celku B, kterým se jednotlivé pozemky na hodnotě podílejí.

Číslo parcely dle LV č. 7527, k.ú. Královo Pole	Výměra dle LV č. 7527 m ²	Číslo parcely dle GP č. 2986- 81/2014 a č. 3031-177/2014	výměra m ²	Zástavní věřitelé	objekt na parcelě, způsob využití	cena Kč/m ²	Hodnota pozemku Kč	poznámka	Poměr (%) k hodnotě celku B
203/1	2814	část 203/1	2 345	ČS, a.s.	ostatní plocha	3 700	8 675 500	část parcely 203/1 (dle GP 3031- 177/2014) 2420m ² - část "a" 75m ²	85,20%
203/5	526	203/5	333	ČS, a.s.	ostatní plocha	3 700	1 232 100		12,1%
203/6	72		72	ČS, a.s.	ostatní plocha	3 700	266 400		2,6%
204/21	87		87	PÚ	komunikace	100	8 700		0,1%
CELKEM HODNOTA CELKU B			2 837				10 183 700		
CELKEM HODNOTA CELKU B (zaokrouhleno)							10 180 000		100,0%

Příloha č. 3

Výpočet hodnoty celku B, jeho vstupy i výstupy jsou přehledně uvedeny v příloze č. 3.

5 ZÁVĚR

5.1 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT

Znaleckým úkolem je:

- 1) stanovit hodnotu částí pozemků oddělených GP č. 2986-81/2014 a navazujícím GP č. 3031-177/2014, které budou jako soubor převedeny do vlastnictví třetího subjektu (Společenství pro dům Božetěchova 102),
- 2) stanovit tržní hodnotu vybraného souboru nemovitého majetku zahrnutého do majetkové podstaty, a to samostatně pro dva specifikované celky majetku v souladu s geometrickými plány č. 2986-81/2014 a č. 3031-177/2014, včetně vyjádření poměru jakým se jednotlivé pozemky podílejí na celkové hodnotě každého celku,

pro potřeby objednatele v rámci insolvenční řízení.

Předmětem ocenění je soubor nemovitého majetku po oddělení částí pozemků určených prodeji kolem bytového domu, který byl dle zadání objednatele rozdělen na dva celky, které budou obchodovány samostatně. Dle názoru znalce jsou v rámci výše uvedeného rozdělení majetku pro jeho zpeněžení respektována pravidla nejvyššího a nejlepšího využití.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

- dodržení právních předpisů,
- fyzická realizovatelnost,
- finanční proveditelnost,
- maximální ziskovost.

Použité postupy odpovídají běžně užívaným tržním principům a výsledná hodnota je stanovena v úrovni tržní hodnoty.

Ad 1) dle znaleckého úkolu jsou zohledněny následující:

číslo parcely původní dle LV č. 7527	parcely č. GP č. 2986-81/2014 a č. 3031- 177/2014	část	Výměra (m ²)	Hodnota (Kč/m ²)	Hodnota celkem (Kč)	Zástavní věřitel	Podíl na celkové hodnotě (%)	Podíl na celkové hodnotě (%)
203/27	203/36	b	7	400	2800	FÚ	0,8%	0,8%
203/1		a	75	400	30000	ČS, a.s.	8,2%	99,2%
203/21		c	6	400	2400	ČS, a.s.	0,7%	
203/20		d	13	400	5200	ČS, a.s.	1,4%	
203/18		e	32	400	12800	ČS, a.s.	3,5%	
203/23		f	247	400	139200	ČS, a.s.	38,2%	
203/22		g	66	400	26400	ČS, a.s.	7,2%	
203/25		h	150	400	60000	ČS, a.s.	16,5%	
203/5	203/35		193	400	77200	ČS, a.s.	21,2%	100%
203/23	203/37		14	400	5600	ČS, a.s.	1,5%	
203/25	203/25		4	400	1600	ČS, a.s.	0,4%	
203/22	203/22		3	400	1200	ČS, a.s.	0,3%	
CELKEM			810		364 400		100%	100%
POZN.:		f	146,0 101	400 800	58400 80800	ČS, a.s. ČS, a.s.		

Ad 2) dle znaleckého úkolu je zohlednění následující:

CELEK A

CELEK A									
Číslo parcely dle LV č. 7527, k.ú. Královo Pole	Výměra dle LV č. m ²	Číslo parcely dle GP č. 2986-81/2014 a č. 3031-177/2014	výměra m ²	Zástavní věřitelé	objekt na parcele, způsob využití	cena Kč/m ²	Hodnota pozemku Kč	poznámka	Poměr (%) k hodnotě celku A
203/18	1244	203/18	1 212	ČS, a.s.	ostatní plocha	3 700	4 484 400		34,0%
203/1	2814	203/38	394	ČS, a.s.	ostatní plocha	3 700	1 457 800		11,1%
203/19	55		55	ČS, a.s.	ostatní plocha	3 700	203 500		1,5%
203/20	39	203/20	26	ČS, a.s.	ostatní plocha	3 700	96 200		0,7%
203/21	27	203/21	21	ČS, a.s.	ostatní plocha	3 700	77 700		0,6%
203/23	383	203/23	122	ČS, a.s.	ostatní plocha	3 700	451 400	zbylá část parcely 203/23 po odečtení oddělených parcel (383m ² (203/23) - 14m ² (203/37) - 247m ² (část f p.č. 203/36)	3,4%
203/26	584		584	INTER PROJEKT MANAGEMENT ALFA	zastavěná plocha a nádvoří	3 700	2 160 800		16,4%
203/27	18	203/27	11	FÚ	ostatní plocha	3 700	40 700		0,3%
Celkem pozemky			2 425				8 972 500		
Celkem budova č.p. 3033		na p.č. 203/26		INTER PROJEKT MANAGEMENT ALFA		(odhad)	4 211 616 Kč		31,9%
rozdělení	stavba	31,9%							
	pozemky	68,1%					10 547 293 Kč	(součet stavby + pozemků) x koeficient	
HODNOTA CELKU A (zaokrouhleno)							10 550 000 Kč		100,0%

CELEK B

Číslo parcely dle LV č. 7527, k.ú. Královo Pole	Výměra dle LV č. 7527 m ²	Číslo parcely dle GP č. 2986-81/2014 a č. 3031-177/2014	výměra m ²	Zástavní věřitelé	objekt na parcele, způsob využití	cena Kč/m ²	Hodnota pozemku Kč	poznámka	Poměr (%) k hodnotě celku B
203/1	2814	část 203/1	2 345	ČS, a.s.	ostatní plocha	3 700	8 676 500	část parcely 203/1 (dle GP 3031-177/2014) 2420m ² - část "a" 75m ²	85,2%
203/5	526	203/5	323	ČS, a.s.	ostatní plocha	3 700	1 202 100		12,1%
203/6	72		72	ČS, a.s.	ostatní plocha	3 700	266 400		2,6%
204/21	87		87	FÚ	komunikace	100	8 700		0,1%
CELKEM HODNOTA CELKU B			2 837				10 183 700		
CELKEM HODNOTA CELKU B (zaokrouhleno)							10 180 000		100,0%

5.2 VÝSLEDNÁ HODNOTA SPECIFIKOVANÝCH SOUBORU NEMOVITOSTÍ

5.2.1 Ad1) ZNALECKÉHO ÚKOLU

VÝSLEDNÁ HODNOTA SOUBORU NEMOVITOSTÍ CELKU A SPECIFIKOVANÝCH V KAPITOLE 2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ ČINÍ	
364.400 Kč	
(SLOVY: TŘI STA ŠEDESÁT ČTYŘI TISÍC ČTYŘI STA KORUN ČESKÝCH)	

Rozdělení hodnoty pro zajištěné věřitele

ČS, a.s.	99,2%
FÚ	0,8%

5.2.2 Ad 2) ZNALECKÉHO ÚKOLU

VÝSLEDNÁ HODNOTA SOUBORU NEMOVITOSTÍ CELKU A SPECIFIKOVANÝCH V KAPITOLE 2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ ČINÍ	
10.550.000 Kč	
(SLOVY: DESET MILIONŮ PĚT SET PADESÁT TISÍC KORUN ČESKÝCH)	
VÝSLEDNÁ HODNOTA SOUBORU NEMOVITOSTÍ CELKU B SPECIFIKOVANÝCH V KAPITOLE 2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ ČINÍ	
10.180.000 Kč	
(SLOVY: DESET MILIONŮ JEDNO STO OSMDESÁT TISÍC KORUN ČESKÝCH)	

Rozdělení hodnoty pro zajištěné věřitele

Celek A		
ČS, a.s.	51,36%	5 418 190 Kč
INTER PROJEKT MANAGEMENT ALFA	48,33%	5 099 241 Kč
FÚ	0,31%	32 568 Kč
CELKEM	100,00%	10 550 000 Kč
Celek B		
ČS, a.s.	99,9%	10 171 303 Kč
FÚ	0,1%	8 697 Kč
CELKEM	100,00%	10 180 000 Kč

Poznámka

Výsledkem ocenění je hodnota majetku, která je základem pro stanovení ceny mezi prodávajícím a kupujícím. Cena sjednaná mezi smluvními stranami se může od výsledné hodnoty lišit podle konkrétních podmínek obchodního případu. Stanovená výše tržní hodnoty majetku představuje částku, za kterou lze za současné situace na konkrétním trhu oceňovaný majetek zobchodovat, a to bez ohledu na statut prodávajícího a kupujícího (viz definice tržní hodnoty – a předpoklad obecného kupujícího).

Metodické postupy

Postup ocenění je popsán u jednotlivých celků v kapitolách výše.

Převody předmětu ocenění

Objednatel neposkytl znalci žádné informace o způsobu a podmínkách nabytí oceňovaných nemovitostí.

Prodejnost

Dle názoru znalce se jedná o nemovitosti s průměrnou prodejností. Negativní vliv na prodejnost celku A má rozestavěnost budovy. Pozitivním faktorem při prodeji obou celků je jejich poloha a dostupnost v rámci Brna, i když s ohledem na využití pro bydlení není pozitivním umístění u rušné silnice Budovcova.

PŘÍLOHY

Příloha č. 1	VÝPOČET HODNOTY POZEMKŮ ODDĚLENÝCH GP PRO POTŘEBY ODKUPU SPOLEČENSTVÍM DOMU BOŽETĚCHOVA 102
Příloha č. 2	VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY STAVBY
Příloha č. 3	VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY POZEMKŮ A OCENĚNÍ CELKŮ A A B
Příloha č. 4	FOTOKOPIE VŠEOBECNÉ MAPY
Příloha č. 5	FOTOKOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY (VČETNĚ LETECKÉ MAPY KATASTRÁLNÍ)
Příloha č. 6	FOTOKOPIE GEOMETRICKÉHO PLÁNU č. 2986-81/2014
Příloha č. 7	FOTOKOPIE NÁVRHU GEOMETRICKÉHO PLÁNU č. 3031-177/2014
Příloha č. 8	FOTOKOPIE VÝPISU Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
Příloha č. 9	FOTOGRAFIE

Přehled pozemků pro odkup Společenstvím pro dům Božetěchova 102 dle předložených GP

Číslo parcely původní dle LV č. 7527	parcela č. GP č. 2986-81/2014 a č. 3031-177/2014	část	Výměra (m ²)	Hodnota (Kč/m ²)	Hodnota celkem (Kč)	Zástavní věřitel	Podíl na celkové hodnotě (%)	Podíl na celkové hodnotě (%)
203/27		b	7	400	2800	FU	0,8%	0,8%
203/1		a	75	400	30000	ČS, a.s	8,2%	
203/21		c	6	400	2400	ČS, a.s	0,7%	
203/20		d	13	400	5200	ČS, a.s	1,4%	
203/18	203/36	e	32	400	12800	ČS, a.s	3,5%	
203/23		f	247	400	139200	ČS, a.s	38,2%	99,2%
203/22			66	400	26400	ČS, a.s	7,2%	
203/25		h	150	400	60000	ČS, a.s	16,5%	
203/5	203/35		193	400	77200	ČS, a.s	21,2%	
203/23	203/37		14	400	5600	ČS, a.s	1,5%	
203/25	203/25		4	400	1600	ČS, a.s	0,4%	
203/22	203/22		3	400	1200	ČS, a.s	0,3%	
CELKEM			810		364 400		100%	100%
POZN.:		f	146,0	400	58400	ČS, a.s		
			101	800	80800	ČS, a.s		

CHARAKTERISTIKA HLAVNÍCH STAVEB





Název objektu	parcelní číslo	počet podlaží	zastavěná plocha m ²	podlažní plocha m ²	konstrukční výška m	obestavěný prostor m ³	začátek užívání objektu	stáří objektu	celková životnost objektu	opotřebení	rozestavěnost
Objekt č.p. 3033	203/26	2	626,5	1 127,7	4,3	6 139,5	1 975	39		30%	35%
CELKEM	-	-	626,5	1 127,7	-	6 139,5	-	-		-	-

VÝPOČET NÁKLADOVÝCH HODNOT HLAVNÍCH STAVEB

Název objektu	JKSO	cena za jednotku Kč/m ³	koefficient vybavení (0,3 - 1,2)	obestavěný prostor m ³	stavební náklady Kč	vedlejší stavební náklady Kč	investiční náklady Kč	reprodukční cena Kč	opotřebení Kč	nedokončenost Kč	věcná hodnota Kč
Objekt č.p. 3033	801.84 0	6 117	0,30	6 140	11 266 604	450 664	901 328	12 618 596	1 324 953	7 082 028	4 211 616
CELKEM	-	-	-	-	11 266 604	450 664	901 328	12 618 596	1 324 953	7 082 028	4 211 616

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY POZEMKŮ

Popis nemovitostí

Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Pozemky	Pozemek pro bydlení	Pozemek pro bydlení	Pozemek pro bydlení
ul. Božetěchova, Brno-Královo Pole	Kociánka, Brno- Královo Pole	Líšeňská, Brno - Židenice	Táborská, Brno-Židenice
zdroj informací:	internet, realitní inzerce	internet, realitní inzerce	internet, realitní inzerce
			
	Stavební pozemek, Brno-Královo pole, Kociánka. Nabízíme Vám prodej pozemku v IBmě-Královo Pole, lokalita Kociánka. Pozemek se skládá ze dvou parcel o celkové ploše 960m2. Uliční šíře pozemku je 30m, rozměry cca 30 x 32m, a je v rovině. Přístup k pozemku je jak z ulice Kociánka tak i ze soukromé cesty po straně pozemku. Celý pozemek je možné využít na stavbu jednoho většího samostatně stojícího domu, či na 2 domy (na každé parcele zvlášť (ul. šíře 17-33m. IS jsou na hranici pozemku. Pozemek se nachází v klidné lokalitě, v blízkosti lesa.	Prodej stavebního pozemku 1177 m2, Brno - Židenice Se souhlasem majitele výhradně nabízíme zprostředkování prodeje pozemku v katastrálním území Židenice, který je dle platného územního plánu určen k bydlení. Jedná se o plochu čistého bydlení. Uliční šíře činí 21m. Pozemek nabízíme s povolením sjezdu z ulice Líšeňské. Nemovitost je situována v atraktivní lokalitě Brna Židenic - Bíla Hora.	Prodej lukrativního stavebního pozemku o CP 880m2, Brno-Židenice, ul. Táborská. Pozemek o výměře 880 m2 je připraven k výstavbě IPP (index podlahové plochy) 1,0. Nachází se v atraktivní lokalitě ulici Táborská, v Brně (v blízkosti křižení ulice Dulánek) a vznikl jako proluka šíře 16 m po demolici dvou objektů. Na daný pozemek existuje studie výstavby městského domu (9 malometrážních bytů a nebytový prostor včetně krytých garážových stání ve dvoře). Studie projednaná se stavebním úřadem. Možnost využít pozemku ke stavbě jednoho nebo dvou rodinných domů, popřípadě lékařského střediska či domu sociální

Základní údaje

Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Výměra pozemku (m ²)	2 750	960	1 177	880
Prodejní/nabídková cena	-	4 800 000	5 531 900	7 900 000
Základní jednotková cena (Kč/m²)	-	5 000	4 700	8 977
Koeficient prodejnost	-	0,90	0,90	0,90
Výchozí jednotková cena (Kč/m²)	-	4 500	4 230	8 080

Porovnání

Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Poloha		atraktivnější	obdobná	atraktivnější
Koeficient polohy	-	0,90	1,00	0,65
Dopravní dostupnost		obdobná	horší	obdobná
Koeficient dopravní dostupnosti	-	1,00	1,05	1,00
Velikost pozemku		menší	menší	menší
Koeficient velikosti pozemku	-	0,85	0,85	0,82
Vybavenost pozemků		obdobné	obdobné	obdobné
Koeficient vybavení	-	1,00	1,00	1,00
Intenzita využití pozemků		menší	menší	obdobná
Koeficient intenzity využití	-	1,10	1,10	1,00
Možnost zastavění		lepší	lepší	lepší
Koeficient možnosti zastavění	-	0,90	0,90	0,90

Výsledná porovnávací hodnota

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Základní jednotková cena (Kč/m ²)		5 000	4 700	8 977
Upravená jednotková cena (Kč/m ²)		3 408	3 738	3 876
Výsledná jednotková cena (Kč/m²)	3 674			
Výsledná jednotková cena (Kč/m²) (zaokrouhleno)	3 700			

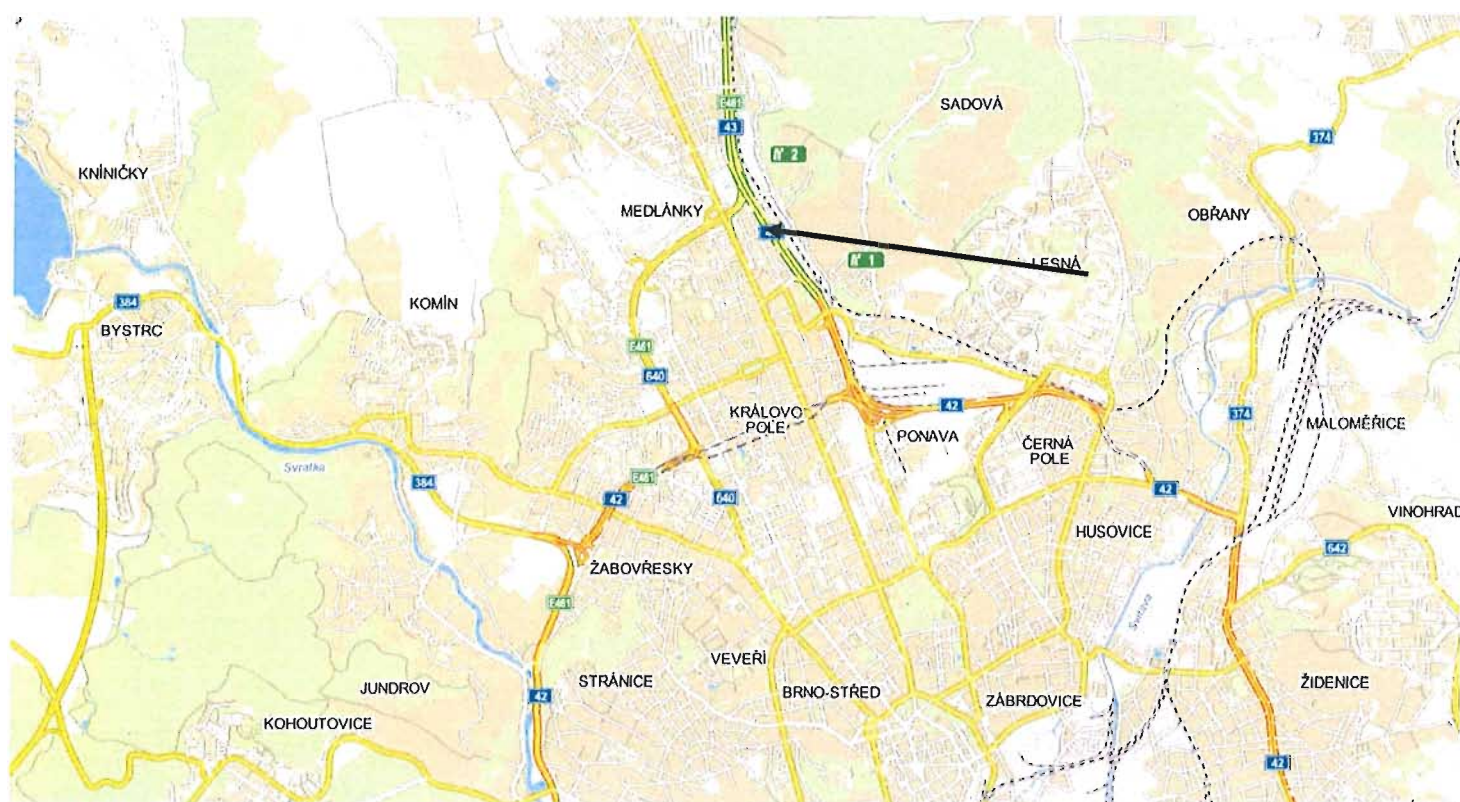
Soubor majetku - rozdělení na celek A a B

CELEK A									
Číslo parcely dle LV č. 7527, k.ú. Královo Pole	Výměra dle LV č. m2	Číslo parcely dle GP č.2986-81/2014 a č. 3031-177/2014	výměra m2	Zástavní vřetěle	objekt na parcele, způsob využití	cena Kč/m2	Hodnota pozemku Kč	poznámka	Poměr (%) k hodnotě celku A
203/18	1244	203/18	1 212	ČS, a.s.	ostatní plocha	3 700	4 484 400		34,0%
203/1	2814	203/38	394	ČS, a.s.	ostatní plocha	3 700	1 457 800		11,1%
203/19	55		55	ČS, a.s.	ostatní plocha	3 700	203 500		1,5%
203/20	39	203/20	26	ČS, a.s.	ostatní plocha	3 700	96 200		0,7%
203/21	27	203/21	21	ČS, a.s.	ostatní plocha	3 700	77 700		0,6%
203/23	383	203/23	122	ČS, a.s.	ostatní plocha	3 700	451 400	203/23 po oddělení oddělených parcel (383m2(203/23) - 14m2 (203/37) - 247m2(část f p.č. 203/36)	3,4%
203/26	584		584	MANAGEMENT ALFA	zastavěná plocha a nádvah	3 700	2 160 800		16,4%
203/27	18	203/27	11	FU	ostatní plocha	3 700	40 700		0,3%
Celkem pozemky			2 425				8 972 500		
Celkem budova č.p. 3033		na p.č. 203/26		MANAGEMENT ALFA		(odhad)	4 211 616 Kč		31,9%
rozdělení	stavba	31,9%							
	pozemky	68,1%					10 547 293 Kč	(soubčet stavby + pozemků) x koeficient	
HODNOTA CELKU A (zaokrouhleno)							10 550 000 Kč		100,0%

CELEK B									
Číslo parcely dle LV č. 7527, k.ú. Královo Pole	Výměra dle LV č. m2	Číslo parcely dle GP č.2986-81/2014 a č. 3031-177/2014	výměra m2	Zástavní vřetěle	objekt na parcele, způsob využití	cena Kč/m2	Hodnota pozemku Kč	poznámka	Poměr (%) k hodnotě celku B
203/1	2814	část 203/1	2 345	ČS, a.s.	ostatní plocha	3 700	8 676 500	část parcely 203/1 (dle GP 3031-177/2014) 2420m2 - část "a" 75m2	85,2%
203/5	526	203/5	333	ČS, a.s.	ostatní plocha	3 700	1 232 100		12,1%
203/6	72		72	ČS, a.s.	ostatní plocha	3 700	266 400		2,6%
204/21	87		87	FU	komunikace	100	8 700		0,1%
CELKEM HODNOTA CELKU B			2 837				10 183 700		
CELKEM HODNOTA CELKU B (zaokrouhleno)							10 180 000		100,0%

CELKEM celky A a B			5 262						
Odkupovaná část SVJ			810						
CELKEM výměra pozemků			6 072	souhlasí s celkovou výměrou pozemků zapsaných v KN před rozdělením					







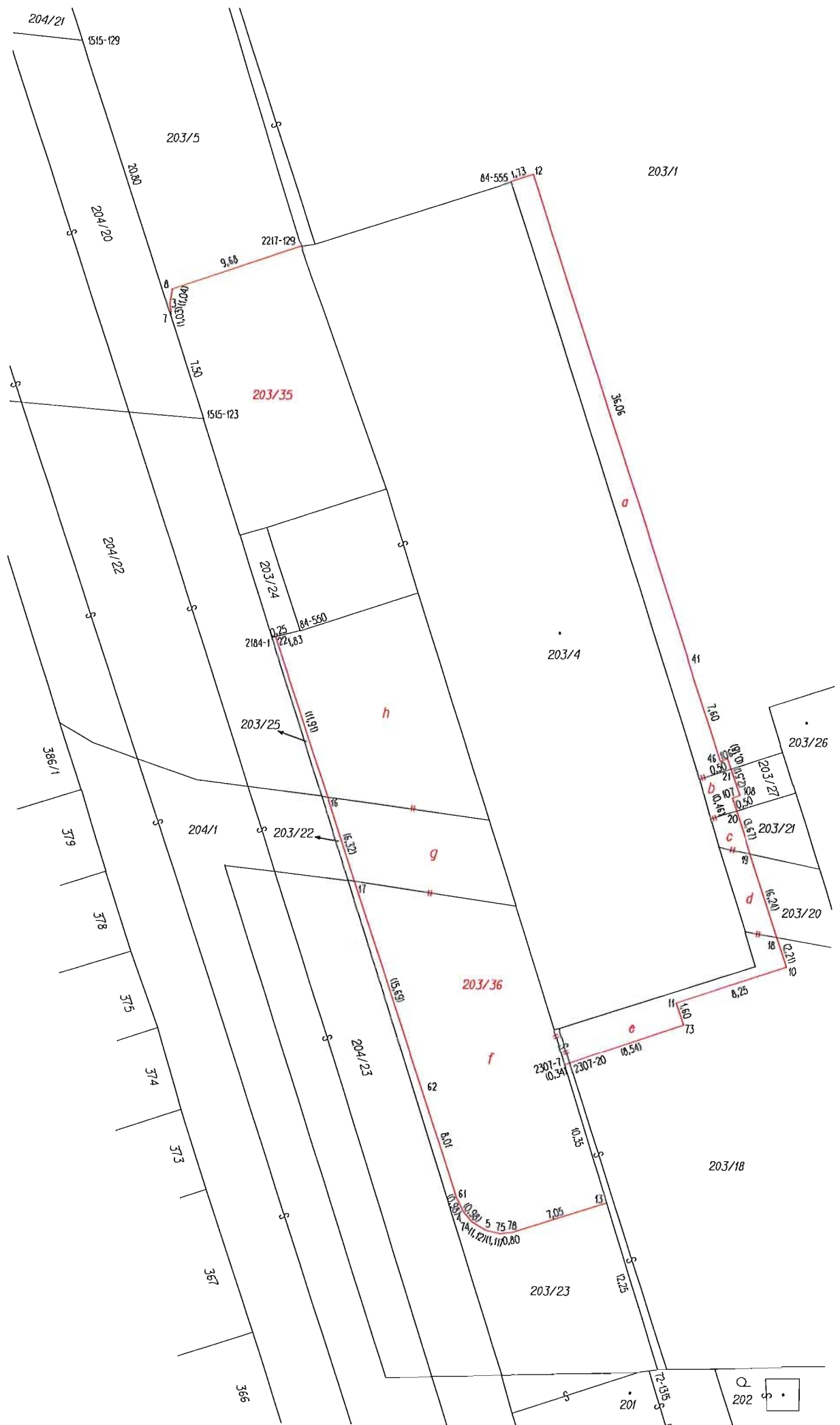


VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																	
Dosavadní stav				Nový stav													
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					Označení dílu
												Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		
	ha	m²	Způsob využití		katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence	ha	m²									
203/5	5	26	ostat. pl. jiná plocha	203/5	3	33	ostat. pl. jiná plocha		0	203/5	7527		3	33			
				203/35	1	93	ostat. pl. jiná plocha		0	203/5	7527		1	93			
203/1	28	14	ostat. pl. jiná plocha	203/1	27	39	ostat. pl. jiná plocha		0	203/1	7527		27	39			
203/18	12	44	ostat. pl. jiná plocha	203/18	12	12	ostat. pl. jiná plocha		0	203/18	7527		12	12			
203/20		39	ostat. pl. jiná plocha	203/20		26	ostat. pl. jiná plocha		2	203/20	7527			26			
203/21		27	ostat. pl. jiná plocha	203/21		21	ostat. pl. jiná plocha		0	203/21	7527			21			
203/22		69	ostat. pl. jiná plocha	203/22		3	ostat. pl. jiná plocha		2	203/22	7527			3			
203/23	3	83	ostat. pl. jiná plocha	203/23	1	36	ostat. pl. jiná plocha		0	203/23	7527		1	36			
203/25	1	54	ostat. pl. jiná plocha	203/25		4	ostat. pl. jiná plocha		0	203/25	7527			4			
203/27		18	ostat. pl. jiná plocha	203/27		11	ostat. pl. jiná plocha		0	203/27	7527			11			
				203/36	5	96	ostat. pl. jiná plocha		0	203/1	7527			75	a		
										203/27	7527			7	b		
										203/21	7527			6	c		
										203/20	7527			13	d		
										203/18	7527			32	e		
										203/23	7527		2	47	f		
										203/22	7527			66	g		
										203/25	7527		1	50	h		
								</									

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku a změnu hranice pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Zbyněk Červinka	Jméno, příjmení:
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1696/1997	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:
	Dne: 6. května 2014 Číslo: 89/2014	Dne: Číslo:
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právní předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: MapKart s.r.o. Souhrady 4, 625 00 Brno IČO: 25572822	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 2986-81/2014		
Okres: Brno – město		
Obec: Brno		
Kat. území: Královo Pole		
Mapový list: DKM (Blansko 9-8/12)		
Dosavadním vlastníkem pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:		

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Y	X	Kód kvality	Poznámka
72-1315	598868,65	1156428,91	6	sloupek plotu
84-550	598894,80	1156376,89	6	barva na obručníku
84-555	598880,16	1156345,03	6	roh domu
1515-123	598901,88	1156361,90	6	barva na obručníku
1515-129	598910,69	1156335,00	6	kolík
2184-1	598896,79	1156377,43	3	barva na asfaltu
2217-129	598895,02	1156349,62	3	roh domu
2307-7	598875,60	1156407,43	6	barva na zídce
2307-20	598875,28	1156407,32	6	
3	598904,36	1156353,72	3	obrubník
4	598882,67	1156417,94	3	obrubník
5	598881,05	1156419,24	3	obrubník
7	598904,22	1156354,74	6	obrubník
8	598904,18	1156352,70	3	obrubník
10	598859,95	1156400,43	3	kolík - bod ohrožen staveb. činností
11	598867,73	1156403,04	3	barva na zídce
12	598878,60	1156344,53	3	kolík - bod ohrožen staveb. činností
13	598872,43	1156417,23	6	barva na obručníku
16	598892,72	1156388,64	4	
17	598890,69	1156394,63	4	
18	598860,65	1156398,33	4	
19	598862,63	1156392,41	4	
20	598863,79	1156388,93	6	
21	598864,26	1156385,96	6	
22	598896,54	1156377,36	6	barva na obručníku
41	598867,22	1156378,71	3	roh zídky
46	598864,79	1156385,95	3	roh zídky
61	598883,09	1156417,06	3	obrubník
62	598885,64	1156409,48	3	obrubník
73	598867,19	1156404,57	3	roh zídky
74	598882,01	1156418,67	3	obrubník
75	598879,96	1156419,47	3	obrubník
78	598879,18	1156419,37	3	obrubník
106	598864,32	1156385,79	3	barva na betoně
107	598863,94	1156388,50	3	barva na betoně
108	598863,46	1156388,34	3	barva na betoně



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 využití	Způsob využití	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů						
	ha		m²			Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v						Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu			
							katastru nemovitostí							dřívější poz. evidence	ha		m²		
203/1		28	14	ostat.pl. jiná plocha	203/1		24	20	ostat.pl. jiná plocha ostat.pl.			0	203/1		7527		24	20	
203/23	3	83	ostat.pl. jiná plocha	203/38		3	94	jiná plocha ostat.pl.				0	203/1		7527		3	94	
				203/23		3	69	jiná plocha ostat.pl.				0	203/23		7527		3	69	
				203/37			14	jiná plocha				0	203/23		7527			14	
		31	97				31	97											

NÁVRH GP

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:						
	Jméno, příjmení: Ing. Zbyněk Červinka		Jméno, příjmení:						
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1696/1997		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:						
	Dne: Číslo:		Dne: Číslo:						
	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.						
Vyhotovitel: MapKart s.r.o. Souhrady 4, 625 00 Brno IČO: 25572822		Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.				Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.			
Číslo plánu: 3031-177/2014									
Okres: Brno-město									
Obec: Brno									
Kat. území: Královo Pole									
Mapový list: DKM (Blansko 9-8/12)									
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:									



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2014 15:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611484 Královo Pole

List vlastnictví: 7527

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Tyca plus, s.r.o., Božetěchova 2673/102, Královo Pole, 61200 Brno	27742466	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
203/1	2814	ostatní plocha	jiná plocha	
203/5	526	ostatní plocha	jiná plocha	
203/6	72	ostatní plocha	jiná plocha	
203/18	1244	ostatní plocha	jiná plocha	
203/19	55	ostatní plocha	jiná plocha	
203/20	39	ostatní plocha	jiná plocha	
203/21	27	ostatní plocha	jiná plocha	
203/22	69	ostatní plocha	jiná plocha	
203/23	383	ostatní plocha	jiná plocha	
203/25	154	ostatní plocha	jiná plocha	
203/26	584	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Královo Pole, č.p. 3033, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 203/26				
203/27	18	ostatní plocha	jiná plocha	
204/21	87	ostatní plocha	ostatní komunikace	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

ve výši 1351275.00 Kč ,datum vzniku zástavního práva ke dni 12.6.2012

Finanční úřad Brno III, Šumavská	Parcela:	203/1	Z-14467/2012-702
524/31, Veverčí, 66349 Brno	Parcela:	203/18	Z-14467/2012-702
	Parcela:	203/19	Z-14467/2012-702
	Parcela:	203/20	Z-14467/2012-702
	Parcela:	203/21	Z-14467/2012-702
	Parcela:	203/22	Z-14467/2012-702
	Parcela:	203/23	Z-14467/2012-702
	Parcela:	203/25	Z-14467/2012-702
	Parcela:	203/26	Z-14467/2012-702
	Parcela:	203/27	Z-14467/2012-702
	Parcela:	203/5	Z-14467/2012-702
	Parcela:	203/6	Z-14467/2012-702
	Parcela:	204/21	Z-14467/2012-702

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 254969/12/290941708785 Finanční úřad Brno III ze dne 11.06.2012.

Z-14467/2012-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2014 15:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611484 Královo Pole

List vlastnictví: 7527

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

ve výši 1630342.00 Kč ,datum vzniku zástavního práva ke dni 12.5.2011

Finanční úřad Brno III, Šumavská
524/31, Veveří, 66349 Brno

Parcela:	203/1	Z-32666/2011-702
Parcela:	203/18	Z-32666/2011-702
Parcela:	203/19	Z-32666/2011-702
Parcela:	203/20	Z-32666/2011-702
Parcela:	203/21	Z-32666/2011-702
Parcela:	203/22	Z-32666/2011-702
Parcela:	203/23	Z-32666/2011-702
Parcela:	203/25	Z-32666/2011-702
Parcela:	203/26	Z-32666/2011-702
Parcela:	203/27	Z-32666/2011-702
Parcela:	203/5	Z-32666/2011-702
Parcela:	203/6	Z-32666/2011-702
Parcela:	204/21	Z-32666/2011-702

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 183098/11/290941708785 Finanční úřad Brno II ze dne 12.05.2011.

Z-18109/2011-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

ve výši 7.581.177,62 Kč

datum vzniku zástavního práva: 6.4.2011

Finanční úřad Brno III, Šumavská
524/31, Veveří, 66349 Brno

Parcela:	203/1	Z-32666/2011-702
Parcela:	203/18	Z-32666/2011-702
Parcela:	203/19	Z-32666/2011-702
Parcela:	203/20	Z-32666/2011-702
Parcela:	203/21	Z-32666/2011-702
Parcela:	203/22	Z-32666/2011-702
Parcela:	203/23	Z-32666/2011-702
Parcela:	203/25	Z-32666/2011-702
Parcela:	203/26	Z-32666/2011-702
Parcela:	203/27	Z-32666/2011-702
Parcela:	203/5	Z-32666/2011-702
Parcela:	203/6	Z-32666/2011-702
Parcela:	204/21	Z-32666/2011-702

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 112124/11/290941708785 Finanční úřad Brno III ze dne 05.04.2011.

Z-12586/2011-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

ve výši 16.000.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 16.000.000,- Kč vzniklé od 13.6.2011 do 31.12.2016

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Parcela: 203/27
1929/62, Krč, 14000 Praha 4,
RČ/IČO: 45244782

V-10853/2011-702

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 13.06.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.06.2011.

V-10853/2011-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2014 15:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611484 Královo Pole

List vlastnictví: 7527

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

ve výši 10.000.000,- Kč

INTER PROJEKT MANAGEMENT ALFA,
spol. s r.o., Cihlářská 643/19,
Veveří, 60200 Brno, RČ/IČO:
49968751

Parcela: 203/26

V-6924/2010-702

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.03.2010. Právní účinky
vkladu práva ke dni 21.04.2010.

V-6924/2010-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

ve výši 172.000.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 172.000.000,- Kč vzniklé do
30.6.2016

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

Parcela: 203/1

V-5893/2008-702

Parcela: 203/18

V-5893/2008-702

Parcela: 203/19

V-5893/2008-702

Parcela: 203/20

V-5893/2008-702

Parcela: 203/21

V-5893/2008-702

Parcela: 203/22

V-5893/2008-702

Parcela: 203/23

V-5893/2008-702

Parcela: 203/25

V-5893/2008-702

Parcela: 203/5

V-5893/2008-702

Parcela: 203/6

V-5893/2008-702

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.03.2008. Právní účinky
vkladu práva ke dni 02.04.2008.

V-5893/2008-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

v rozsahu stanoveném geometrickým plánem č.1557-33/2002

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

Parcela: 204/21

V-179/2003-702

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 07.01.2003. Právní účinky
vkladu práva ke dni 09.01.2003.

V-179/2003-702

o Věcné břemeno (podle listiny)

v rozsahu stanoveném geometrickým plánem č.1557-33/2002

Brněnské vodárny a kanalizace,
a.s., Hybešova 254/16, Staré Brno,
60200 Brno, RČ/IČO: 46347275

Parcela: 204/21

V-179/2003-702

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 07.01.2003. Právní účinky
vkladu práva ke dni 09.01.2003.

V-179/2003-702

o Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Tyca plus, s.r.o., Božetěchova 2673/102, Královo
Pole, 61200 Brno, RČ/IČO: 27742466

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2014 15:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611484 Královo Pole

List vlastnictví: 7527

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Z-14500/2013-702

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku KSBR 47 INS-7592/2013 -A-17 Krajský soud v Brně ze dne 27.06.2013; uloženo na prac. Brno-město

Z-14500/2013-702

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

Tyca plus, s.r.o., Božetěchova 2673/102, Královo Pole, 61200 Brno, RČ/IČO: 27742466

Z-14500/2013-702

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku KSBR 47 INS-7592/2013 -A-17 Krajský soud v Brně ze dne 27.06.2013; uloženo na prac. Brno-město

Z-14500/2013-702

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela:	203/1	Z-5272/2012-702
Parcela:	203/18	Z-5272/2012-702
Parcela:	203/19	Z-5272/2012-702
Parcela:	203/20	Z-5272/2012-702
Parcela:	203/21	Z-5272/2012-702
Parcela:	203/22	Z-5272/2012-702
Parcela:	203/23	Z-5272/2012-702
Parcela:	203/25	Z-5272/2012-702
Parcela:	203/26	Z-5272/2012-702
Parcela:	203/27	Z-5272/2012-702
Parcela:	203/5	Z-5272/2012-702
Parcela:	203/6	Z-5272/2012-702
Parcela:	204/21	Z-5272/2012-702

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 59068/12/290941708785 Finanční úřad Brno III ze dne 23.02.2012.

Z-5272/2012-702

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 59068/12/290941708785 ze dne 23.02.2012. Právní moc ke dni 14.03.2012.

Z-9121/2012-702

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela:	203/1	Z-12588/2011-702
Parcela:	203/18	Z-12588/2011-702
Parcela:	203/19	Z-12588/2011-702
Parcela:	203/20	Z-12588/2011-702
Parcela:	203/21	Z-12588/2011-702
Parcela:	203/22	Z-12588/2011-702
Parcela:	203/23	Z-12588/2011-702
Parcela:	203/25	Z-12588/2011-702
Parcela:	203/26	Z-12588/2011-702
Parcela:	203/27	Z-12588/2011-702
Parcela:	203/5	Z-12588/2011-702
Parcela:	203/6	Z-12588/2011-702

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2014 15:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611484 Královo Pole

List vlastnictví: 7527

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: 204/21

Z-12588/2011-702

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 113020/11/290941708785 Finanční úřad Brno III ze dne 05.04.2011.

Z-12588/2011-702

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 113020/11/290941708785 ze dne 05.04.2011. Právní moc ke dni 27.04.2011.

Z-16006/2011-702

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 25.09.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.09.2007.

V-15322/2007-702

Pro: Tyca plus, s.r.o., Božetěchova 2673/102, Královo Pole, 61200 Brno RČ/IČO: 27742466

o Smlouva kupní ze dne 22.07.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.07.2008.

V-12922/2008-702

Pro: Tyca plus, s.r.o., Božetěchova 2673/102, Královo Pole, 61200 Brno RČ/IČO: 27742466

o Prohlášení vlastníka jednotek o změně vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy ze dne 30.07.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.08.2008.

V-14328/2008-702

Pro: Tyca plus, s.r.o., Božetěchova 2673/102, Královo Pole, 61200 Brno RČ/IČO: 27742466

o Smlouva kupní ze dne 07.10.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.10.2009.

V-17016/2009-702

Pro: Tyca plus, s.r.o., Božetěchova 2673/102, Královo Pole, 61200 Brno RČ/IČO: 27742466

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 Jihoomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

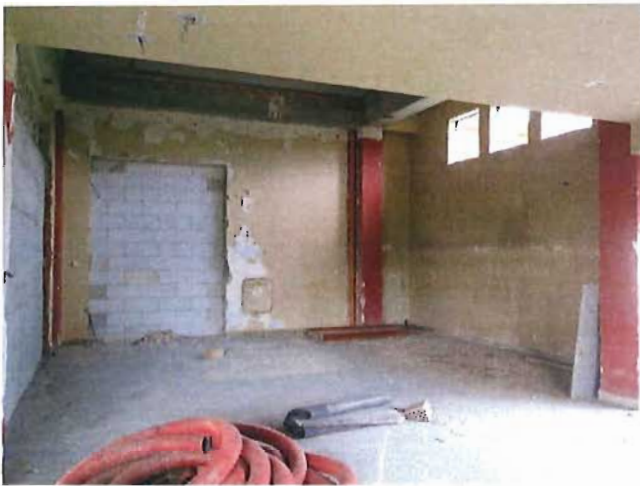
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 21.11.2014 15:45:55

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:







ZNALECKÁ DOLOŽKA

Tento znalecký posudek byl vypracován společností EQUITA Consulting s.r.o. jako znaleckým ústavem v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 23.7.2008, č.j. 91/2008-OD-ZN/11 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění oceňování nehmotného majetku, majetkových a průmyslových práv, know-how, oceňování podniků, obchodních podílů, obchodního jmění společností, oceňování finančního majetku včetně cenných papírů a jejich derivátů, oceňování nemovitostí a staveb, oceňování movitého majetku, oceňování pohledávek a závazků, posuzování a přezkoumávání vztahů, smluv, cen, péče řádného hospodáře a dalších skutečností podle obchodního zákoníku, posuzování a přezkoumávání transferových cen účetní evidence ekonomické a finanční analýzy, rozpočtování, kalkulace a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění vady a poruchy staveb.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem N42749/14 znaleckého deníku a obsahuje 48 listů.

Posudek vyhotovil:

EQUITA Consulting s.r.o.

Znalecký ústav

Truhlářská 3/1108

110 00 Praha 1 – Nové Město

Tel.: +420 224 815 521

E-mail: equita@equita.cz

<http://www.equita.cz>

Posudek připravili:

Ing. Miroslava Valtová

Ing. Martina Dvořáková

V Praze dne 21. listopadu 2014



Ing. Leoš Klimt
ředitel

EQUITA Consulting s.r.o.