

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 16140-782/2022

Zadavatel znaleckého posudku: Mgr. Ivana Rychnovská
Vranovská 45/1
614 00 Brno

insolvenční správce dlužníka PLOMA, a.s.,
se sídlem Velkomoravská 79, 695 31 Hodonín

Číslo jednací: KSBR 27 INS 20629 / 2012

Účel znaleckého posudku: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.

Adresa předmětu ocenění: pozemek parc. č. 2201/1, katastrální území Slatina, obec Brno, okres Brno-město, LV č. 4748

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 11.04.2022

Zpracováno ke dni: 11.04.2022

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 14.04.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 2201/1 nacházejícího se v obci Brno, okres Brno-město, katastrální území Slatina.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil, že veškeré stavby, nacházející se na předmětném pozemku parc. č. 2021/1 tvoří příslušenství ke stavbám ve vlastnictví jiného právního subjektu, konkrétně AZ WOOD, a.s. a nejsou tak předmětem ocenění.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 29.04.2021
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 11.04.2022
- snímek katastrální mapy
- územní plán obce Brno
- smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 01.09.2009, V-15692/2009-702
- smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.05.2008, V-9840/2008-702
- místní šetření ze dne 11.04.2022
- pořízená fotodokumentace
- informace a údaje sdělené objednatelem
- realitní inzerce
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům podobných nemovitostí
- technické řešení programu INEM

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 2201/1 v katastrálním území Slatina
Adresa předmětu ocenění:	Slatina, Brno, okres Brno-město
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Slatina

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 11.04.2022.

V den místního šetření proběhla celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

PLOMA, a.s., Velkomoravská 933/79, 69531 Hodonín

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 2201/1 nacházejícího se v obci Brno, okres Brno-město, katastrální území Slatina.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Pozemek parc. č. 2201/1 o výměře 8179 m² je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří se způsobem využití společný dvůr.

Pozemek se nachází v jižní průmyslové části obce Slatina, v obci Brno, mezi ulicemi Drážní a Řípská. Pozemek se nachází v oploceném areálu. Přístup k pozemkům je po zpevněné obecní komunikaci a dále přes pozemek parc. č. 2201/15 ve vlastnictví jiného právního subjektu – věcné břemeno chůze a jízdy je ve prospěch předmětného pozemku zřízeno (více níže). Parkovací možnosti jsou dobré, přímo na pozemku. V nejbližším okolí se nachází převážně výrobní objekty. Pozemek je rovinný. V obci jsou vedeny veškeré inženýrské sítě, v místě dostupné. Občanská vybavenost je v obci komplexní, v místě jen částečně dostupná. V obci je MHD, dostupnost do centra omezená. Z pohledu komerční využitelnosti je poloha pozemku výhodná a pozemek je komerčně využíván. Jedná se o lokalitu se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně. Pozemek je ve výhradním vlastnictví.

Dle územního plánu obce je pozemek zahrnut do stabilizovaných ploch pro výrobu „PV“.

Věcná břemena:

Ve prospěch předmětného pozemku parc. č. 2201/1 je zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy, v rozsahu geom. plánu č. 1874-7/2008 (asi 460 m²), skrze pozemek parc. č. 2201/15.

Předmětný pozemek parc. č. 2201/1 je zatížen věcným břemenem právo průchodu, průjezdu a skladování za účelem provozování výroby, obchodu a služeb, a to v celém rozsahu, ve prospěch Stavba: bez čp/če na parc. 2201/2, Stavba: bez čp/če na parc. 2201/3, Stavba: bez čp/če na parc. 2201/8.

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 11.04.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 424/2021 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Zjištěná cena – ocenění dle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,449}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00

3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Pozemky komerčně využívané	IV	0,15
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - -	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,468}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,678}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,468}$$

1. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,468}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,468 = \mathbf{0,468}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		4 508,-	0,468		2 109,74
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2201/1	8 179	2 109,74	17 255 563,46
Stavební pozemek - celkem			8 179		17 255 563,46

Pozemek - zjištěná cena celkem = 17 255 563,46 Kč

2. Věcné břemeno I

Ve prospěch předmětného pozemku parc. č. 2201/1 je zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy, v rozsahu geom. plánu č. 1874-7/2008 (asi 460 m²), skrze pozemek parc. č. 2201/15.

Dle komentáře MFČR – Věcná břemena po 1. lednu 2014 se roční obvyklé nájemné podle dlouhodobého sledování závislosti ceny nájmu a ceny nemovité věci pohybuje v rozmezí 4 – 8% podílu z její obvyklé ceny. Použitý procentní podíl není aritmetickým průměrem rozmezí, ale procentní podíl se volí podle lokality, druhu nemovité věci a způsobu jejího využití. V tomto případě stanovujeme roční nájemné vzhledem k poloze, vysokému potenciálu komerčního využití nemovitosti a znalosti místního trhu ve výši 8% z obvyklé ceny, která byla stanovena ve výši 2.800 Kč/m² (výpočet obvyklé ceny je proveden níže). Cena obvyklého nájemného je zaokrouhlena na 220 Kč/m²/rok.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Obvyklé roční nájemné

Název	výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
	460,00 m ²	220,-	101 200,-	0,00	101 200,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]					101 200,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):					*
Roční užitek: [Kč]					=
Míra kapitalizace: 8,00 %					
$CB_N = \text{roční užitek} / p$					
$CB_N = 101\,200,00 / 8,0 \%$					

Hodnota věcného břemene činí = 1 265 000,- Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno II

Předmětný pozemek parc. č. 2201/1 je zatížen věcným břemenem právo průchodu, průjezdu a skladování za účelem provozování výroby, obchodu a služeb, a to v celém rozsahu, ve prospěch Stavba: bez čp/če na parc. 2201/2, Stavba: bez čp/če na parc. 2201/3, Stavba: bez čp/če na parc. 2201/8.

Dle komentáře MFČR – Věcná břemena po 1. lednu 2014 se roční obvyklé nájemné podle dlouhodobého sledování závislosti ceny nájmu a ceny nemovité věci pohybuje v rozmezí 4 – 8% podílu z její obvyklé ceny. Použitý procentní podíl není aritmetickým průměrem rozmezí, ale procentní podíl se volí podle lokality, druhu nemovité věci a způsobu jejího využití. V tomto případě stanovujeme roční nájemné vzhledem k poloze, vysokému potenciálu komerčního využití nemovitosti a znalosti místního trhu ve výši 8% z obvyklé ceny, která byla stanovena ve výši 2.800 Kč/m² (výpočet obvyklé ceny je proveden níže). Cena obvyklého nájemného je zaokrouhlena na 220 Kč/m²/rok.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Obvyklé roční nájemné

Název

výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
8 179,00 m ²	220,-	1 799 380,-	0,00	1 799 380,-
Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok]				1 799 380,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):				* 50 %
Roční užitek: [Kč]				= 899 690,-
Míra kapitalizace: 8,00 %				
$CB_N = \text{roční užitek} / p$				
$CB_N = 899\,690,00 / 8,0 \%$				

Hodnota věcného břemene činí

= 11 246 125,- Kč

Výsledky analýzy dat

1. Pozemek	17 255 563,- Kč
2. Věcné břemeno I	1 265 000,- Kč
Ocenění - celkem:	18 520 563,- Kč
Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku	
1. Věcné břemeno II	-11 246 125,- Kč
Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem:	-11 246 125,- Kč
Výsledná cena po odečtení břemen a závad - celkem:	7 274 438,- Kč
Výsledná cena - celkem:	7 274 438,- Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	7 274 440,- Kč

II) Obvyklá cena - tržní porovnání

Ocenění srovnávací metodou

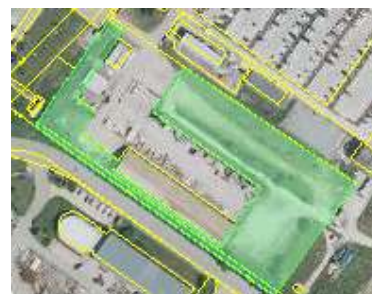
Metoda tržního srovnání je založena na srovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při srovnávání se u srovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě srovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Ocenění srovnávací metodou je provedeno na základě srovnání s realizovanými prodeji podobných nemovitostí.

1. Pozemek parc. č. 2339/68, 2342/2, k.ú. Slatina

- rozloha 7 372 m²
- plocha pro průmysl
- možnost napojení na IS
- pozemek ve funkčním celku v komerčním areálu
- prodej realizován v 12/2021, V-31442/2021-702
- cena 19 900 000 Kč; 2 699 Kč/m²
- zdroj: kupní smlouva



2. Pozemek parc. č. 875/14, 875/18, 875/19, k.ú. Horní Heršpice

- rozloha 2 057 m²
- plocha pro výrobu
- možnost napojení na IS
- pozemek určený k zastavění
- prodej realizován v 5/2021, V-11581/2021-702
- cena 6 171 000 Kč; 3 000 Kč/m²
- zdroj: kupní smlouva



3. Pozemek parc. č. 2207/1, 2207/2, 2209/1, 2215/3, k.ú. Slatina

- rozloha 748 m²
- plocha pro průmysl
- možnost napojení na IS
- pozemek ve funkčním celku v komerčním areálu
- prodej realizován v 12/2021, V-29640/2021-702
- cena 1 906 000 Kč; 2 548 Kč/m²
- zdroj: kupní smlouva



č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - využití	K3 - velikost	K4 - inž.sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňované nemovitosti odvozená ze srovnání
1	2 699,00	1,00	2699,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2 699
2	3 000,00	1,00	3000,00	1,02	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	3 001
3	2 548,00	1,00	2548,00	1,00	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	0,96	2 654
Celkem průměr											2 785
Minimum											2 654
Maximum											3 001
Směrodatná výběrová odchylka - s											189
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											2 596
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											2 974
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K3 - Koeficient úpravy na velikost nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorků a oceňované nemovitosti.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

2 800 Kč/m²

*

8 179 m²

= 22 901 200,- Kč

Věcné břemeno I

Ve prospěch předmětného pozemku parc. č. 2201/1 je zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy, v rozsahu geom. plánu č. 1874-7/2008 (asi 460 m²), skrze pozemek parc. č. 2201/15.

Dle komentáře MFČR – Věcná břemena po 1. lednu 2014 se roční obvyklé nájemné podle dlouhodobého sledování závislosti ceny nájmu a ceny nemovité věci pohybuje v rozmezí 4 – 8% podílu z její obvyklé ceny. Použitý procentní podíl není aritmetickým průměrem rozmezí, ale procentní podíl se volí podle lokality, druhu nemovité věci a způsobu jejího využití. V tomto případě stanovujeme roční nájemné vzhledem k poloze, vysokému potenciálu komerčního využití nemovitosti a znalosti místního trhu ve výši 8% z obvyklé ceny, která byla stanovena ve výši 2.800 Kč/m² (výpočet obvyklé ceny je proveden níže). Cena obvyklého nájemného je zaokrouhlena na 220 Kč/m²/rok.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Obvyklé roční nájemné

Název

výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
460,00 m ²	220,-	101 200,-	0,00	101 200,-
Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok]				101 200,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):				* 100 %
Roční užitek: [Kč]				= 101 200,-
Míra kapitalizace: 8,00 %				
$CB_N = \text{roční užitek} / p$				
$CB_N = 101\,200,00 / 8,0 \%$				

Hodnota věcného břemene činí

= 1 265 000,- Kč

Věcné břemeno II

Předmětný pozemek parc. č. 2201/1 je zatížen věcným břemenem právo průchodu, průjezdu a skladování za účelem provozování výroby, obchodu a služeb, a to v celém rozsahu, ve prospěch Stavba: bez čp/če na parc. 2201/2, Stavba: bez čp/če na parc. 2201/3, Stavba: bez čp/če na parc. 2201/8.

Dle komentáře MFČR – Věcná břemena po 1. lednu 2014 se roční obvyklé nájemné podle dlouhodobého sledování závislosti ceny nájmu a ceny nemovité věci pohybuje v rozmezí 4 – 8% podílu z její obvyklé ceny. Použitý procentní podíl není aritmetickým průměrem rozmezí, ale procentní podíl se volí podle lokality, druhu nemovité věci a způsobu jejího využití. V tomto případě stanovujeme roční nájemné vzhledem k poloze, vysokému potenciálu komerčního využití nemovitosti a znalosti místního trhu ve výši 8% z obvyklé ceny, která byla stanovena ve výši 2.800 Kč/m² (výpočet obvyklé ceny je proveden níže). Cena obvyklého nájemného je zaokrouhlena na 220 Kč/m²/rok.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Obvyklé roční nájemné

Název

výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
8 179,00 m ²	220,-	1 799 380,-	0,00	1 799 380,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				1 799 380,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):				* 50 %
Roční užitek: [Kč]				= 899 690,-
Míra kapitalizace: 8,00 %				
$CB_N = \text{roční užitek} / p$				
$CB_N = 899\,690,00 / 8,0 \%$				

Hodnota věcného břemene činí = **11 246 125,- Kč**

Pozemek - rekapitulace

1.1. Pozemky:

22 901 200,- Kč

Věcná břemena:

1.2. Věcné břemeno I

+ 1 265 000,- Kč

1.3. Věcné břemeno II

- 11 246 125,- Kč

- 9 981 125,- Kč

Pozemek - zjištěná cena celkem

= 12 920 075,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení

12 900 000,- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

7 274 440,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

12 900 000,-- Kč

Výsledné ceny zahrnují zhodnocení věcných břemen zřízených ve prospěch předmětného nemovitého majetku, jakož i věcných břemen váznoucích na předmětném nemovitém majetku.

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny.

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 2201/1 nacházejícího se v obci Brno, okres Brno-město, katastrální území Slatina pro účely insolvenčního řízení

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí, kdy jsou uvažována i veškerá známá věcná břemena popsaná výše je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

12.900.000 Kč

Slovy: dvanáctmilionůdevětsettisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti,
Mgr. Tomáš Doležal, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 14.04.2022



Mgr. Tomáš Doležal

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 16140-782/2022 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z katastru nemovitostí

ortofoto mapa

výřez z územního plánu

fotodokumentace předmětu ocenění

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.04.2021 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612286 Slatina

List vlastnictví: 4748

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

PLOMA, a.s., Velkomoravská 933/79, 69531 Hodonín

25556045

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

2201/1

8179

zastavěná plocha a nádvoří

společný dvůr

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

v rozsahu geom. plánu č. 1874-7/2008

Oprávnění pro

Parcela: 2201/1

Povinnost k

Parcela: 2201/15

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

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

V-9840/2008-702

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo průchodu, průjezdu a skladování za účelem provozování výroby, obchodu a služeb

Oprávnění pro

Stavba: bez čp/če na parc. 2201/2, Stavba: bez čp/če na parc. 2201/3, Stavba: bez čp/če na parc. 2201/8

Povinnost k

Parcela: 2201/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 01.09.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.09.2009.

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

V-15692/2009-702

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

Povinnost k

PLOMA, a.s., Velkomoravská 933/79, 69531 Hodonín, RČ/IČO: 25556045

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSBR 27 INS-20629/2012 -A-17 ze dne 15.10.2012; uloženo na prac. Hodonín

Z-13372/2012-706

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 29.04.2021 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Kat.území: 612286 Slatina List vlastnictví: 4748
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

PLOMA, a.s., Velkomoravská 933/79, 69531 Hodonín,
RČ/IČO: 25556045

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2
z.č.182/2006 Sb.) KsBR 27INS-20629/2012 -B-255 ze dne 06.08.2014. Právní
účinky zápisu k okamžiku 06.08.2014 16:43:46. Zápis proveden dne 07.08.2014;
uloženo na prac. Hodonín

Z-5284/2014-706

o Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

PLOMA, a.s., Velkomoravská 933/79, 69531 Hodonín,
RČ/IČO: 25556045

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2
z.č.182/2006 Sb.) KsBR 27 INS-20629/2012 -B-58 ze dne 16.01.2013; uloženo na
prac. Hodonín

Z-578/2013-706

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 20.12.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.12.2004.

V-17802/2004-702

Pro: PLOMA, a.s., Velkomoravská 933/79, 69531 Hodonín

RČ/IČO: 25556045

o Výpis z obchodního rejstříku prokazující převzetí jmění obchodní společnosti ze dne
03.04.2009.

Z-16771/2009-702

Pro: PLOMA, a.s., Velkomoravská 933/79, 69531 Hodonín

RČ/IČO: 25556045

o Souhlasné prohlášení o odstoupení od smlouvy ze dne 01.09.2009.

Z-48379/2009-702

Pro: PLOMA, a.s., Velkomoravská 933/79, 69531 Hodonín

RČ/IČO: 25556045

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.04.2021 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Kat.území: 612286 Slatina List vlastnictví: 4748
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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 dálkovým přístupem

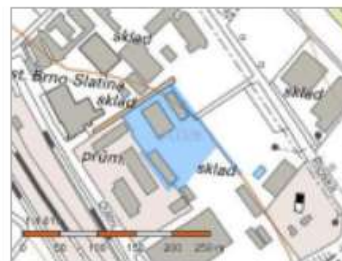
Vyhotoveno: 19.05.2021 12:59:49

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2201/1 st
Obec:	Brno [582786] st
Katastrální území:	Slatina [612286]
Číslo LV:	4748
Výměra [m ²]:	8179
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	společný dvůr
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
PLOMA, a.s., Velkomoravská 933/79, 69531 Hodonín	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

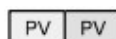
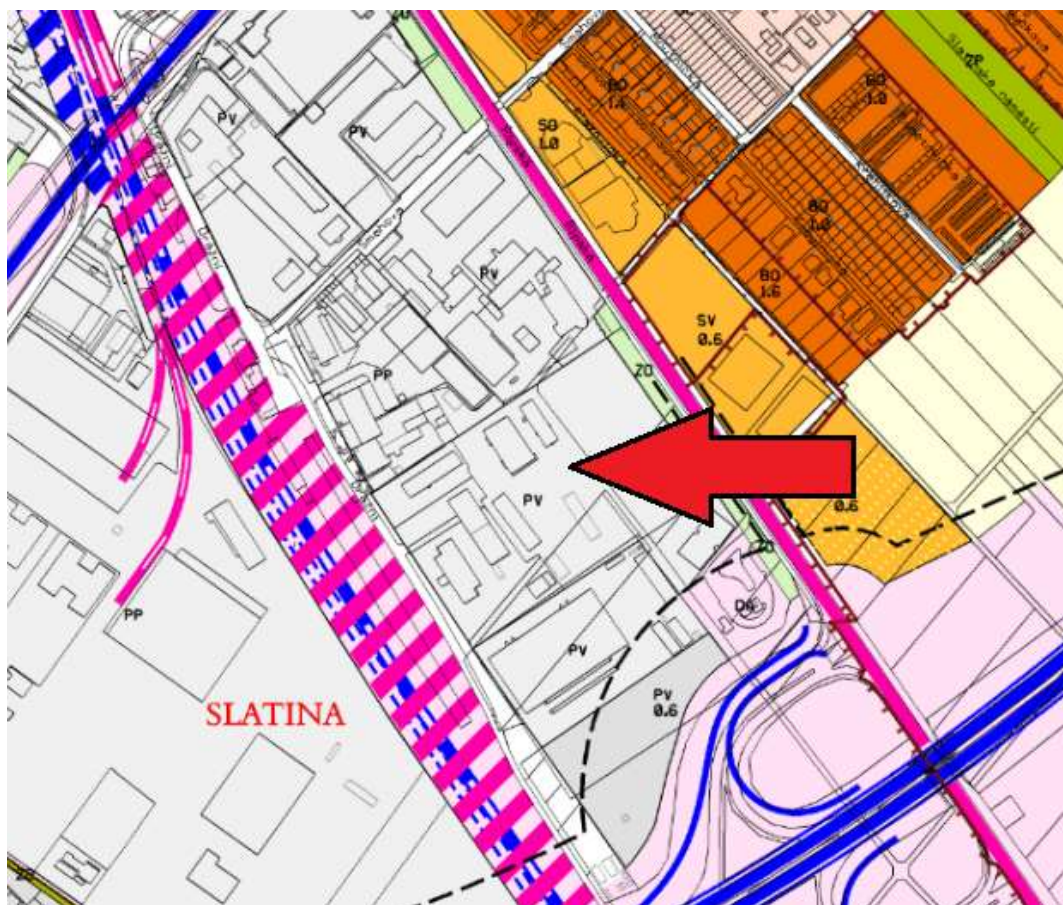
Jiné zápisy

Typ
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - PLOMA, a.s.
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - PLOMA, a.s.

Vyobrazení v katastrální ortofotomapě



Územní plán



PLOCHY PRO VÝROBU

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

PV

PLOCHY PRO VÝROBU

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

Přípustné jsou:

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

Podmíněně mohou být přípustné:

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

Pořízená fotodokumentace

