
Technicko-ekonomické posouzení nemovitosti

Karolíny Světlé 2410/83,
628 00 Brno-Líšeň



Technicko-ekonomické posouzení

Karolíny Světlé 2410/83, 628 00 Brno-Líšeň



V Praze, dne 19. dubna 2024

Statutární město Brno, městská část Brno-Líšeň

Jírova 2

628 00 Brno-Líšeň

K rukám pana Dryšla

Vážený pane Dryšle,

na základě smlouvy o dílo „Technicko-ekonomické posouzení vybraných nemovitých věcí v k. ú. Líšeň“ mezi Statutárním městem Brno, městskou částí Brno-Líšeň (dále jen „Objednatel“) a společností Savills CZ s.r.o. (dále jen „Zhotovitel“) uzavřené dne 21. února 2024 Vám předkládáme Technicko-ekonomické posouzení nemovitosti (dále jen „Zpráva“):

Karolíny Světlé 2410/83, 628 00 Brno-Líšeň (dále jen „Nemovitost“),

jejíž součástí je posouzení technické stránky Nemovitosti, pojistné a tržní hodnoty Nemovitosti.

Věříme, že Zpráva bude zcela sloužit svému účelu. V případě jakýchkoliv dotazů Vám rádi podáme vysvětlení.

Za Zhotovitele

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Marek Pohl". The signature is fluid and cursive, with the first name "Marek" and last name "Pohl" clearly distinguishable.

Marek Pohl MRICS
RICS Certified Valuer I Český certifikovaný odhadce
Director, Head of Valuations CZ & SK

Obsah

1.	Název	4
2.	Účel	4
3.	Identifikace objednavatele ekonomicko-technického posouzení	4
4.	Identifikace zhotovitele ekonomicko-technického posouzení	4
5.	Datum prohlídky	5
6.	Datum zpracování	5
7.	Podpis zhotovitele	5
8.	Předmět posouzení	5
9.	Informace o vlastnictví dle katastru nemovitostí	6
10.	Seznam podkladů, literatury a zdrojů použitých při zpracování posouzení	6
11.	Místopis	8
12.	Celkový popis	9
13.	Stavebně technický popis	10
14.	Průkaz energetické náročnosti objektu	12
15.	Napojení na inženýrské sítě - aktuální	12
16.	Napojení na inženýrské sítě - potenciální	13
17.	Dostupnost městské hromadné dopravy	13
18.	Dostupnost silničních komunikací	13
19.	Příjezd a přístup k pozemku	13
20.	Nájemní vztahy	15
21.	Rizika	15
22.	Popis pozemku	16
23.	Posouzení dalšího využití	17
24.	Analýza tržního nájemného a možnost pronajmutí	17
25.	Náklady na rekonstrukci	18
26.	Náklady na demolici - v případě vhodné demolice	18
27.	Stanovení pojistné hodnoty	18
28.	Stanovení tržní hodnoty	19
29.	Závěr	20

Technicko-ekonomické posouzení

Karolíny Světlé 2410/83, 628 00 Brno-Líšeň



1. Název

Technicko-ekonomické posouzení nemovité věci stavby občanského vybavení s č. p. 2410 na pozemku p. č. 2734/5 v k. ú. Líšeň.

2. Účel

Účelem technicko-ekonomického posouzení je zpracování posouzení, které bude sloužit jako podklad pro rozhodování zastupitelstva o dalším využití nemovité věci.

3. Identifikace objednavatele ekonomicko-technického posouzení

Název	Statutární město Brno
Sídlo	Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno
IČ	449 92 785

4. Identifikace zhotovitele ekonomicko-technického posouzení

Název	Savills CZ s.r.o.
Sídlo	Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČ	055 61 281
Osoby podílející se na posouzení	
Ing. Marek Pohl MRICS RICS Certified Valuer, Český certifikovaný odhadce Director, Head of Valuations CZ & SK	
Ing. Ota Tořinský Valuer CZ & SK	
Bc. Ivana Horáková Junior Valuer CZ & SK	

Technicko-ekonomické posouzení

Karolíny Světlé 2410/83, 628 00 Brno-Líšeň



Ing. Jan Jurčiček Head of Building & Project Consultancy Autorizovaný inženýr ČKAIT 0014159	
Ing. arch. Tereza Horňasová Project Manager	
Ing. Barbora Jansová ESG Consultant & Project Manager	

Zhotovitel prohlašuje, že si není vědom žádného střetu zájmů, který by bránil poskytnutí nezávislého, objektivního a nestranného posouzení Nemovitosti. Ke dni posouzení nemáme, ani v blízké budoucnosti nebudeme mít, žádný prospěch související se zpracováním posouzení. Žádný ze zaměstnanců Zhotovitele není v blízkém ani příbuzenském vztahu se žádným zaměstnancem Objednatele.

5. Datum prohlídky

Místní šetření prováděli zaměstnanci společnosti Savills CZ s.r.o. dne 29. 2. 2024 za účasti zaměstnance městské části Brno-Líšeň.

6. Datum zpracování

Technicko-ekonomické posouzení je provedeno podle stavu posuzovaných nemovitostí k datu prohlídky.

7. Podpis zhotovitele

Podpis Zhotovitele je uveden v kapitole 29.

8. Předmět posouzení

Předmět posouzení	Stavba občanského vybavení – prodejna s potravinami Hruška, p. č. 2734/5, zapsané na LV č. 10001, k. ú. Líšeň, okres Brno-město, obec Brno
Stavba	Budova č. p. 2410; stavba občanského vybavení
Adresa	Karolíny Světlé 2410/83, 628 00 Brno-Líšeň
Vlastník nemovitosti	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město
Plocha pozemku dle KN	507 m ²
Zastavěná plocha	507 m ²

Užitná plocha	428 m ²
---------------	--------------------

9. Informace o vlastnictví dle katastru nemovitostí

Vlastník nemovitosti:	Statutární město Brno
Sídlo vlastníka	Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město
Identifikační číslo vlastníka	449 92 785

10. Seznam podkladů, literatury a zdrojů použitých při zpracování posouzení

Pro vypracování posouzení byly klientem předloženy následující podklady:

- Smlouva o nájmu mezi smluvními stranami Statutárním městem Brno (jako pronajímatel) a HRUŠKA, spol. s r.o. (jako nájemce), včetně úpravy nájemného, viz kapitola č. 20,
- zjednodušená dokumentace – pasport stavby, zpracovaný Ing. arch. Ivetou Krčálovou, 5/2021.

Pro vypracování posouzení byly zhotovitelem získány tyto další podklady a informace z internetové sítě:

- BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. Nemovitosti: oceňování a právní vztahy. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007, 740 s. ISBN 978-807-2016-792,
- BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. 1. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016, 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1,
- DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitostí. 2. upr. vyd. Praha: Oeconomica, 2006, 134 s. ISBN 80-245-1061-8,
- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL. International valuation standards. 2022. London: International Valuation Standards Council, 2022. ISBN 978-0-9931513-4-7,
- ORT, Petr a Olga ŠEFLOVÁ ORTOVÁ. Oceňování nemovitostí v praxi. Praha: Leges, 2017, 144 s. ISBN 978-80-7502-234-9,
- ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS. RICS Valuation – Global Standards 2022. London: Royal Institution of Chartered Surveyors, 2022. ISBN 978-1-78321-451-8,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na trzích principech. Vyd. 1. Praha: Ceduk, 1996, 173 s. ISBN 80-902-1090-2,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty nemovitostí. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2012, 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty pozemků. Vyd. 1. Praha: Oeconomica, 2007, 201 s. ISBN 978-80-245-1211-2,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Porovnávací hodnota nemovitostí. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006, 313 s. ISBN 80-869-2914-0,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Výnosová hodnota nemovitostí. Vyd. 1. Praha: CEDUK, 2004, 256 s. ISBN 80-902-1093-7,
- katastr nemovitostí www.cuzk.cz,
- obchodní rejstřík a sbírka listin www.justice.cz,
- územní plán města Brno (platný i připravovaný) uveřejněný na internetu,

- www.mapy.cz,
- www.google.com/maps,
- povodňová mapa, dostupná na www.nemoreport.cz,
- vyjadřovací portál www.mawis.eu,
- vyjadřovací portál Brněnské vodárny a kanalizace a.s. www.portal.bvk.cz/eportal,
- mapové podklady České geologické služby <https://cgs.gov.cz/mapy-a-data/webove-sluzby>,
- národní geoportál INSPIRE <https://geoportal.gov.cz/web/guest/map>,
- cenová soustava RTS data <https://www.rtscloud.cz/App/RTS-Data>,
- silniční a dálniční síť ČR <https://geoportal.rsd.cz/>,
- standardy České bankovní asociace,
- podklady a informace získané z archivu stavebního úřadu Brno-Líšeň,
- a další.

11. Místopis

<p>Charakteristika obce</p>	<p>Nemovitost se nachází v Brně, počtem obyvatel i rozlohou druhém největším městě v České republice. Brno je sídlem Jihomoravského kraje a má přibližně 400 000 obyvatel. Brnem protékají řeky Svatka a Svitava, které se v jižní části města slévají. Brno je centrem soudní moci České republiky, stalo se totiž sídlem jak Ústavního soudu, tak Nejvyššího soudu, Nejvyššího správního soudu i Nejvyššího státního zastupitelství.</p>
<p>Poloha nemovité věci</p>	<p>Nemovitost se nachází v městské části Brno-Líšeň, která se nachází na severovýchodním okraji statutárního města Brna. Městská část se rozpíná na rozloze o velikosti 15,71 km² a žije zde více než 26 tis. obyvatel.</p> <p>Nemovitost se přesněji nachází v centru městské části Brno-Líšeň. Leží severně od ulice Heydukova, jižně od ulice Karolíny Světlé. Východní stranu tvoří zástavba rodinných domů, na západní straně se nachází nezastavěná plocha - park.</p> 
<p>Zhodnocení lokality pro komerční využití/občanskou vybavenost/bydlení</p>	<p>Vzhledem k charakteru okolní zástavby považujeme danou lokalitu za vhodnou pro komerční využití, občanskou vybavenost či bydlení.</p>
<p>Typy objektů v okolí</p>	<p>Rezidenční zástavba (rodinné domy), občanská vybavenost (mateřská a základní umělecká škola, obchody)</p>
<p>Občanská vybavenost v okolí</p>	<p>stavby pro výchovu a vzdělání – školy, školka, jídelna, stavby pro obchod a služby – prodejny, sportovní a tělovýchovné stavby – tělocvičny, sportovní střediska, zdravotnické stavby – ordinace,</p>

	stavby cestovního ruchu a veřejného stravování – ubytovna, budovy pro dopravu a spoje – parkoviště, garáže.
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------

12. Celkový popis

Základní popis	Samostatně stojící jednopodlažní nepodsklepený objekt občanské vybavenosti.
Druhy staveb	Stavba občanské vybavenosti – obchod a služby
Aktuální a potenciální využití	Aktuální využití: objekt slouží jako prodejna potravin maloobchodního řetězce. Potenciální využití: prodejna potravin.
Dispoziční řešení	Vstup do prodejny pro zákazníky je ze severní strany přes vstupní zádveří. Na vstupní zádveří navazuje prodejní plocha. Na prodejní plochu navazují prostory pro přípravu a sklad potravin, sklad lahví, chladicí a mrazicí místnosti, zázemí pro zaměstnance (denní místnost, umývárna, WC), kancelář, a technické místnosti. Zásobování je zajištěno pomocí rampy, která se nachází na jižní straně objektu.
Datum kolaudace/dokončení objektu	Objekt byl postaven před rokem 1975, přesné dokončení stavby nebylo možné dohledat. V archivu stavebního úřadu Brno-Líšeň byly dohledány následující doklady: <i>Kolaudační rozhodnutí:</i> 1) 29.03.2007, č.j. 2700/3843/07 - prodejna potravin Albert Brno-Líšeň – přípojka splaškové a dešťové kanalizace na ul. Karolíny Světlé, pozemek parc. č. 2734/1, 2732/2, 2733/1, 2723/12, k. ú. Líšeň
Provedené rekonstrukce	Nebyly dohledány žádné doklady.
Ostatní	V archivu stavebního úřadu Brno-Líšeň byly dohledány následující doklady: <i>Potvrzení:</i> 1) Potvrzení o existenci stavby, 08.09.2005, č.j. STU/20/0500840/00/001 - potvrzení, že stavba – prodejna potravin na pozemku parc. č. 2734/5, k. ú. Líšeň, Karolíny Světlé 83, č.p. 2410 - existuje. Kolaudační a jiné doklady o povolení stavby se nedochovaly. 2) Ověření pasportu stavby, 19.10.2005, č.j. STU/20/0501258/000/001 - Ověření pasportu stavby
Stavebně technický stav	Na rekonstrukci.
Vybavení a příslušenství objektu	Bez dalšího příslušenství.
Umístění	Samostatně stojící.

Počet bytových jednotek	0
Počet nebytových jednotek	1
Počet garáží	0
Počet parkovacích míst	0
Průkaz energetické náročnosti objektu	Průkaz energetické náročnosti byl zpracován v rámci Technicko-ekonomického posouzení viz kapitola č. 14.
Možnost parkování	Parkování je zajištěno na vedlejší parcele č. 2734/6 ve vlastnictví Statutárního města Brno. Tato parcela ale není předmětem Technicko-ekonomického posouzení.

13. Stavebně technický popis

Základy	Spodní stavba je provedena z železobetonových patek a pasů z prostého betonu.
Svislé a vodorovné konstrukce	Ocelový skelet v kombinaci se zdívkou. Pole skeletu 9 x 6 m, skelet použit jako dvoutakt 2x9 m x 4x6 m. Skelet je tvořen ocelovými sloupy ze dvou profilů U 16 mm a dřevěnými vazníky, jsou buď lepené plnostěnné nebo příhradové, spojované pomocí systému Gang-Neil. Na základě vizuální prohlídky nebyly shledány závažné statické poruchy. Obvodové stěny jsou z dřevěných panelů - rámové konstrukce s Ezalitem. Izolace obvodových panelů tvoří vrstva minerální plsti. Přítomnost konstrukce s Ezalitem tvoří riziko výskytu azbestu.
Krov	-
Střecha	Pultová střecha se spádem 4 %, ze tří stran krytá atikou s oplechováním. Izolace střechy je ze živičných krytin.
Střešní krytina	Skladba interiér - exteriér: podhled FEAL, tepelná izolace minerální plstí, nosná část střechy - dřevěné příhradové vazníky, dřevěný panel střešní, krytina asfaltový pás IPA+ALFOBTR. Na základě prohlídky střechy je stav asfaltových pásů ve špatném technickém stavu, povrch pásů je popraskaný v některých místech poškozený a porostlý mechem. Na malé části střechy je zřejmé, že byla provedena výměna asfaltových pásů.
Klempířské konstrukce	Okapy, oplechování atiky. Oplechování atiky je v horším technickém stavu obdobně jako okapy.
Vnější omítka	Nezateplená fasáda, standardně omítané fasády. Vnější omítka vyžaduje lokální úpravy. Dále se zde vyskytují projevy vandalizmu - grafity.
Vnitřní omítka	Standardně omítané vnitřní stěny, v hygienické zázemí obklad. Stěny vyžadují lokální opravy, keramické obklady jsou starší v horším technickém stavu.
Schodiště	Pouze vnější z rampy na terén. Schodiště je poškozené a vyžaduje opravu.

Dveře	Vchodové dveře plastový rám s izolačním dvojsklem, součástí proskleného výkladce. Dveře na rampu kovové. Interiérové dveře kovová zárubeň, voštinové dveřní křídlo. Interiérové dveře jsou v horším technickém stavu.
Okna	Prosklené výkladce plastový rám s izolačním dvojsklem, ostatní okna plastová s izolačním dvojsklem. Okenní výplně jsou v poměrně dobrém technickém stavu.
Podlaha	Podlaha na terénu bez zateplení. Nášlapné vrstvy hlavní prodejní plocha - dlažba teraco různé formáty, občas nahrazenou klasickou dlažbou, nakládací rampa beton. Podlaha je v horším technickém stavu a vyžaduje opravu.
Vytápění	Dva kotle na zemní plyn Destila Ocelot DPL 37 classic, výkon 2x 37 kW., Ústřední vytápění - standardní litinová otopná tělesa. Systém vytápění je zastaralý, neefektivní a nevyhovuje současným nárokům na ekonomiku a požadavky legislativy.
Větrání	Mechanické větrání obchodního prostoru, předpoklad 1500 m ³ /hod, příkon 2x150 W. Systém větrání je zastaralý, neefektivní a nevyhovuje současným nárokům na ekonomiku a požadavky legislativy.
Elektroinstalace	Standardní třífázové zapojení, zářivkové osvětlení. Rozvody elektroinstalací jsou v horším technickém stavu, osvětlení je zastaralé, neekonomické a neefektivní.
Bleskosvod	Ano.
Rozvody vody	Rozvody vody k zařizovacím předmětům. Lze předpokládat, že rozvody jsou původní, rozvody nejsou zaizolovány, pravděpodobně dochází ke rzi a hrozí riziko havárie.
Zdroje teplé užitkové vody	Elektrický zásobník vody DZ Dražice, typ OKCE 160, objem 160 litrů, příkon 2,2 kW, délka rozvodů TV+CV je cca 15+0 bm. Systém zdroje teplé užitkové vody je zastaralý a neefektivní.
Instalace plynu	Rozvody plynu jsou vedeny ke spotřebičům plynová kotelna.
Kanalizace	Rozvody kanalizace od zařizovacích předmětů do veřejné splaškové kanalizace. Lze předpokládat, že rozvody jsou původní a jejich technický stav není vyhovující. Hrozí riziko havárie.
Vybavení kuchyně	Pouze čajová kuchyňka pro zaměstnance.
Vnitřní vybavení koupelny a WC	Starší standardní vybavení zařizovacími předměty v horším technickém stavu.
Ostatní	Obvodové stěny jsou z dřevěných panelů - rámové konstrukce s Ezalitem. Izolace obvodových panelů tvoří vrstva minerální plsti. Přítomnost konstrukce s Ezalitem tvoří riziko výskytu azbestu.

14. Průkaz energetické náročnosti objektu

Klasifikační třída	E
Datum vyhotovení průkazu	24.03.2024
Platnost průkazu do	24.03.2034
Evidenční č. průkazu	575373.0
Rozdělení dodané energie	Zemní plyn: 119,8 MWh/rok Elektřina: 10,8 MWh/rok
Celková dodaná energie	304 kWh/(m ² ×rok)
Primární energie z neobnovitelných zdrojů	345 kWh/(m ² ×rok)
Vztažná plocha	429 m ²

Průkaz energetické náročnosti budovy – základní přehled je v příloze č. 13. Kompletní znění průkazu je přiloženo samostatně k Technicko-ekonomickému posouzení.

15. Napojení na inženýrské sítě – aktuální

Vodovod	Objekt je napojen na veřejný vodovod. Odběrné místo se šachtou je umístěné na pozemku parc. č. 2734/6 cca 20 m od objektu. Hlavní veřejný vodovodního řád DN 250 je veden v ulici Karolíny Světlé, parc. č. 2757/1. Limit množství dodávané vody: nebylo možné zjistit Maximální hodinový průtok: nebylo možné zjistit
Kanalizace splašková	Objekt je napojen na veřejnou splaškovou kanalizaci, přípojka je v celkové délce cca 84,5 m, DN 150 z PVC potrubí. Veřejná splašková kanalizace DN 300 KAM je vedena v ulici Heydukova, parc. č. 2723/1. Limit množství vypouštěné odpadní vody: 1,2 m ³ /den Maximální průtok: 0,1 l/s
Kanalizace dešťová	Objekt je napojen na veřejnou dešťovou kanalizaci, přípojka je v celkové délce cca 80 m, DN 150 z PVC potrubí. Veřejná dešťová kanalizace DN 400 BEO je vedena v ulici Heydukova, parc. č. 2723/1.
Elektrická energie	Objekt je napojen na NN vedení. Přípojný bod se nachází na pozemku parc. č. 2734/8 u objektu, jedná se o podzemní vedení NN. Jistič: 3x100 A Roční spotřeba: nebylo možné určit.
Plyn	Objekt je napojen na NTL plynovod PE DN 90. Přípojný bod NTL plynovodu se nachází na parc. č. 2732/1. Roční spotřeba: nebylo možné určit.

Optika	Neobdrželi jsme informaci o připojení objektu k datovým sítím.
Teplovod	Objekt není připojený k veřejnému teplovodu.

16. Napojení na inženýrské sítě – potenciální

Optika	Ano. V zájmovém území se nachází vedení veřejné komunikační sítě (metalický kabel) přivedený k objektu.
Teplovod	Ne. V zájmovém území se nenachází vedení veřejného teplovodu.

17. Dostupnost městské hromadné dopravy

Typ MHD	Autobus, zastávka „Klicperova“
Vzdálenost	Severozápadně, méně jak 100 m, méně jak 5 min chůze
Počet linek MHD	2 1 denní – č. 58 (Židenice, nádraží→Líšeň, hřbitov); 1 noční – č. N97 (Líšeň, hřbitov→Jírovcova).
Provoz pracovní dny, víkendy	Č. 58: v pracovní dny – 5:19-22:55 (v odpoledních časech každých 10 min.), víkendy + svátky – 7:25-22:55 (v odpoledních časech každých 20 min.), Č. N97: v pracovní dny – 22:38-4:38 (v intervalech 30/60 min.), víkendy + svátky – 22:38-6:38 (v intervalech 30/60 min.).

18. Dostupnost silničních komunikací

Silnice II. třídy č.	373
Vzdálenost automobilem	západně, < 2 km, < 5 min.
Silnice I. třídy č.	42
Vzdálenost automobilem	jihozápadně, < 4 km, < 10 min.
Dálnice č.	D1
Vzdálenost automobilem	jihovýchodně, < 5,5 km, 5 min.

19. Příjezd a přístup k pozemku

Nachází se na	Příjezd a přístup k objektu je po místní pozemní veřejné komunikaci (parc. č. 2757/1) z ulice Karolíny Světlé přes pozemek parc. č. 2734/6. Zásobování a přístup k rampě je odbočením z veřejné komunikace (parc. č. 2732/1) z ulice Heydukova, přes parc. č. 2732/1, 2734/1.
Číslo parcely	<i>Přední vstup:</i>

Technicko-ekonomické posouzení

Karolíny Světlé 2410/83, 628 00 Brno-Líšeň



	2757/1 (veřejná komunikace) 2734/6 <i>Zásobovací rampa:</i> 2732/1 (veřejná komunikace) 2734/1 2723/1
Druh pozemku / Způsob využití dle KN	<i>Přední vstup:</i> 2757/1 - ostatní plocha / ostatní komunikace 2734/6 - ostatní plocha / ostatní komunikace <i>Zásobovací rampa:</i> 2732/1 - ostatní plocha / ostatní komunikace 2734/1 - ostatní plocha / ostatní komunikace 2723/1 - ostatní plocha / jiná plocha
Vlastník pozemku/komunikace	<i>Přední vstup:</i> 2757/1 - Statutární město Brno 2734/6 - Statutární město Brno <i>Zásobovací rampa:</i> 2732/1 - Statutární město Brno 2734/1 - Statutární město Brno 2723/1 - Statutární město Brno
Zpevněná/nezpevněná	<i>Přední vstup:</i> 2757/1 - zpevněná 2734/6 - zpevněná <i>Zásobovací rampa:</i> 2732/1 - zpevněná 2734/1 - zpevněná 2723/1 - nezpevněná
Materiálová charakteristika povrchu	<i>Přední vstup:</i> 2757/1 - asfalt 2734/6 - betonová dlažba <i>Zásobovací rampa:</i> 2732/1 - betonová dlažba 2734/1 - asfalt 2723/1 - mlat a zhutněný štěrk

20. Nájemní vztahy

Nemovitost pronajímána	Ano Nájemce: HRUŠKA, spol. s r. o., se sídlem Na Hrázi 3228/2, 732 00 Ostrava – Martinov, IČ: 190 14 325.
Nemovitost propachtována	Ne
Standardní znění smlouvy	Ano
Výše nájemného	Ročně celkem 604 832 Kč, 460 m ² nebytového prostoru v budově za cca 1 206 Kč/m ² /ročně, 549 m ² přilehlého pozemku za cca 91 Kč/m ² /ročně. Na základě provedené analýzy trhu (viz kapitola 24.) je sjednané nájemné pod tržní úrovní.
Délka nájemní smlouvy	Na dobu neurčitou počínaje dnem 1. 6. 2020.
Výpovědní doba	Tříměsíční výpovědní doba.
Rizika	Neidentifikována.

21. Rizika

Řádný zápis v evidenci katastru nemovitostí	Ano
Skutečné užívání stavby v souladu se stavebně právní dokumentací	Bylo dohledáno potvrzení stavebního odboru Brno-Líšeň o existenci stavby – budova – prodejna potravin. Kolaudační rozhodnutí a jiné doklady o povolení se nedochovaly.
Nemovitost v záplavovém území	Ne, záplavová zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy.
Nemovitost v minulosti zaplavena	Záplavové území Q100 se nachází ve vzdálenosti větší než 2 km. Historické záznamy povodňových událostí nebyly předloženy, ale s ohledem na hranici zóny Q100 a na její nadmořskou výšku vůči záplavovým oblastem nepředpokládáme, že by nemovitost byla v posledních letech zaplavena povrchovou vodou, tzn. vyběžením vodního toku (Svitava, Říčka (Zlatý p.)). Četnost zaplavení přívalovými srážkami, nebo vzlínáním podzemní vody nelze ověřit. V případě stavební činnosti doporučujeme provést detailní hydrogeologický průzkum.
Nemovitost ve svažitém terénu	Pozemek je rovinný, v blízkosti Nemovitosti se nenachází lokalita s plošnou nestabilitou – sesouvání.
Rizika plynoucí ze zápisu z katastru nemovitostí	Dle výpisu z KN nejsou evidována žádná věcná práva.

22. Popis pozemku

Tvar	Nepravidelného tvaru.
Profil	Pozemek je mírně svažité.
Možnost napojení na IS	Objekt je napojený na inženýrské sítě viz kapitola č. 15 a 16.
Funkční plocha dle platného územního plánu	<p>Plocha: stavební</p> <p>Stabilita: stabilizovaná</p> <p>Funkce: plocha bydlení</p> <p>Funkce kód: B</p> <p>Funkční typ: plocha čistého bydlení</p> <p>Funkční typ kód: BC</p> <p>PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ</p> <ul style="list-style-type: none"> - slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80 %). - pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu, požaduje se využití vnitrobloku pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terémem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno. <p>Přípustné jsou:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) - a jako jejich součást (pokud 80 % hrubé podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení) také - obchody a nerušící provozovny služeb sloužící denním potřebám obyvatel předmětného území, - jednotlivá zařízení administrativy. <p>Podmíněně mohou být přípustné i jako monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě):</p> <ul style="list-style-type: none"> - malá ubytovací zařízení do 45 lůžek za podmínky, že odstavení vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku nebo v docházkové vzdálenosti (200–300 m) mimo veřejná prostranství, - nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území (ve smyslu výkladu pojmů uvedeného na začátku textu Regulativy pro uspořádání území), - stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek pro mimoškolní činnost za podmínky, že jejich provoz (dopravní napojení, odstavení vozidel, frekvence využívání zařízení) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.
Funkční plocha dle připravovaného územního plánu	<p>Stav: plocha stabilizovaná</p> <p>Kód ploch s rozdílným způsobem využití (RZV): BI</p> <p>Název RVZ: Bydlení individuální</p> <p>Struktura zástavby: rezidenční nízkopodlažní</p>

	Výšková úroveň 3-7 m Zóna se shodným charakterem Z4.6 Líšeň
Aktuální využití	Na pozemku se nachází jednopodlažní objekt pro občanskou vybavenost - obchod a služby (prodejna potravin).
Možnost využití	Dle platného územního plánu: čisté bydlení viz výše „funkční plocha dle platného územního plánu“. Dle připravovaného územního plánu: bydlení individuální - rezidenční nízkopodlažní viz výše „funkční plocha dle připravovaného územního plánu“.


23. Posouzení dalšího využití

Vhodnost dále využívat	Ano.
Jakým způsobem	Obdobně jako je využíváno dnes - prodejna potravin.

24. Analýza tržního nájemného a možnost pronajmutí

V následující tabulce uvádíme srovnatelné údaje o tržním nájemném za nebytové prostory.

Poloha	Měsíční nájemné (Kč)	Výměra (m ²)	Koeficient velikosti	Kč / m ² podlahové plochy / měsíc	Kč / m ² podlahové plochy / rok	Obrázek
Křenová, Brno-Trnitá	23 000	101	0,80	182	2 186	
Nové sady, Brno-Staré Brno	45 000	120	0,80	300	3 600	
Rokytova, Brno-Židenice	160 000	1 000	1,20	192	2 304	

Mariánské nám., Brno-Komárov	107 100	357	0,95	285	3 420	
------------------------------	---------	-----	------	-----	-------	-------------------------------------------------------------------------------------

Na základě výše uvedené analýzy srovnatelných nabídek a našich zkušeností, s ohledem na umístění a technickou specifikaci srovnatelných nemovitostí, jsme určili měsíční tržní nájemné nebytového prostoru ve výši **190 Kč/m²**.

25. Náklady na rekonstrukci

Náklady na uvedení do pronajmutelného/uživatelného stavu (hrubý odhad nákladů)	17 745 000 Kč
--------------------------------------------------------------------------------	---------------

Hrubý cenový odhad je uveden v příloze č. 9.

26. Náklady na demolici – v případě vhodné demolice

Náklady na demolici (hrubý odhad nákladů)	6 665 405 Kč
Nutnost likvidace nebezpečných odpadů	V rámci demolice bude nutné provést likvidaci identifikovaného nebezpečného materiálu – Ezalit. Během vizuální prohlídky nebyly identifikovány další nebezpečné materiály, nicméně jejich přítomnost nelze bez realizace průzkumu kontaminace stavebních konstrukcí vyloučit.

Hrubý cenový odhad je uveden v příloze č. 9.

27. Stanovení pojistné hodnoty

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. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

Reprodukční cena pro předmětnou stavbu byla stanovena pomocí technickohospodářských ukazatelů z databáze JKSO pro rok 2024.

Rekapitulace nákladové hodnoty	
Stavby	25 616 825 Kč
Venkovní úpravy a IS	128 084 Kč
CELKEM	25 744 909 Kč

Výpočet reprodukční hodnoty Nemovitosti a její výměry jsou uvedeny v příloze č. 11.

28. Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota posuzované Nemovitosti ve stavu k datu posouzení byla stanovena na základě výsledků výnosové metody. Jako doplňková byla zvolena metoda porovnávací. Jelikož se jedná o stavbu využívanou jako obchod s potravinami, který je dlouhodobě pronajímáný, přiklonili se Zhotovitelé k výpočtu výnosové metody.

Výnosová hodnota Nemovitosti (<i>zaokrouhleno</i>)	10 110 000 Kč
Porovnávací hodnota Nemovitosti (<i>zaokrouhleno</i>)	12 370 000 Kč
Výsledná hodnota Nemovitosti (<i>zaokrouhleno</i>)	10 110 000 Kč

Výpočet výnosové a porovnávací hodnoty včetně použitých výměr Nemovitosti jsou uvedeny v příloze č. 12.

29. Závěr

Shrnutí silných stránek:	
- ekonomické	- nájemní smlouva na dobu neurčitou, dlouhodobý pronájem - nájemce je celorepublikově rozšířený maloobchodní řetězec
- stavební	- objekt je napojený na technickou a dopravní infrastrukturu - objekt je dispozičně přizpůsobený k provozu prodejny potravin
Shrnutí slabých stránek:	
- ekonomické	- sjednané nájemné je nižší než tržní nájemné - vzhledem ke stavu a stáří stavby je její správa a provoz nákladnější
- stavební	- riziko výskytu azbestu - špatný technický stav, který neodpovídá tržnímu standardu - technologie zařízení budovy jsou zastaralé a neodpovídají dnešnímu standardu
Shrnutí rizik:	Špatný technický stav objektu může vést ke vzniku rizika havárie. Dalším rizikem je výskyt azbestu – nutné dodržení technologického postupu při odstraňování nebezpečného odpadu. Vzhledem k absenci kolaudačních rozhodnutí nelze vyloučit, že objekt není řádně zkolaudován a užíván.
Doporučení dalšího využití Nemovitosti	Na základě zjištěného technického stavu doporučujeme ponechat / demolovat / rekonstruovat s nutností dalších detailních průzkumů: Ponechání: - navýšení výše nájemného - vypracování plánu nákladů údržby Nemovitosti Demolice: - Dle platného územního plánu: čisté bydlení viz kapitola č. 22 „funkční plocha dle platného územního plánu“. - Dle připravovaného územního plánu: bydlení individuální – rezidenční nízkopodlažní viz kapitola č. 22 „funkční plocha dle připravovaného územního plánu“. Rekonstrukce: - provedení dalších detailních průzkumů na základě kterých bude možné specifikovat rozsah rekonstrukce Nemovitosti.

Technicko-ekonomické posouzení

Karolíny Světlé 2410/83, 628 00 Brno-Líšeň

The Savills logo consists of a yellow square above the word "savills" in a lowercase, sans-serif font.

V Praze dne:
19. dubna 2024
Ref: 2024048

Ocenění vyhotovil:
Savills CZ s.r.o.
Na Florenci 2116/15
110 00 Praha 1 - Nové Město
IČ: 055 61 281

Spisová značka C 265898 vedená u Městského soudu v Praze. Živnostenské oprávnění pro Oceňování majetku pro věci nemovité vydané dne 11. 06. 2018.

Za Zhotovitele, který podá případné vysvětlení:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Marek Pohl".

Marek Pohl, MRICS
RICS Certified Valuer | Certifikovaný odhadce
Director, Head of Valuation CZ & SK

Přílohy

Příloha č. 1	..... Výpis z katastru nemovitostí (částečný výpis)
Příloha č. 2	..... Katastrální mapa – černobílá 1:1 000
Příloha č. 3	..... Katastrální mapa s ortofotem – barevná 1:1 000
Příloha č. 4	..... Mapa oblasti 1:5 000 – barevná
Příloha č. 5	..... Informace o povodňovém riziku
Příloha č. 6	..... Výřez územního plánu s popisem vedení pozemku v územním plánu
Příloha č. 7	..... Fotodokumentace
Příloha č. 8	..... Nájemní smlouvy vč. dodatků
Příloha č. 9	..... Hrubý odhad nákladů
Příloha č. 10	..... Jiné dokumenty
Příloha č. 11	..... Kalkulace pojistné hodnoty
Příloha č. 12	..... Kalkulace tržní hodnoty
Příloha č. 13	..... Průkaz energetické náročnosti budovy – základní přehled

Přílohy

Příloha č. 1

Výpis z katastru nemovitostí (částečný výpis)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno- město, 60200 Brno		
44992785		

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti	Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
		2734/5	507	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Líšeň, č.p. 2410, obč.vyb.						
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2734/5						

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) MO/V-1145/2003 /Mus - § 1 ze dne 31.12.2003.

Z-5418/2003-702

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

- o Smlouva kupní ze dne 13.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2020 13:37:36. Zápis proveden dne 24.03.2020.

V-3851/2020-702

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 10001

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: 07.03.2024 15:01:14

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Příloha č. 2

Katastrální mapa – černobílá 1:1 000



Příloha č. 3

Katastrální mapa s ortofotem – barevná 1:1 000



Trnkova

Trnkova

☐

∇

2731/1

∇

2729

2729/1

2729/2

2729/3

2729/1

2729/2

2729/3

2729/4

2729/5

2729/6

2729/7

2729/8

2729/9

2733/1

2733/2

2733/3

2734/1

2734/2

2734/3

2734/4

2734/5

2734/6

2734/7

2758/1

2761

2763

2765

2767

2799

2797/1

2795

2793/1

2792

2796

2794

2793/2

2791

2798

2797/2

2795

2793/1

2792

2791

2790

2789

2788

2787

2786

2785

2784

2783

2782

2781

2780

2779

2778

2777

2776

2775

2774

2773

2772

2771

2770

2769

2768

2767

2766

2765

2764

2763

2762

2761

2760

2759

2758

2757

2756

2755

2754

2753

2752

2751

2750

2749

2748

2747

2746

2745

2744

2743

2742

2741

2740

2739

2738

2737

2736

2735

2734

2733

2732

2731

2730

2729

2728

2727

2726

2725

2724

2723

2722

2721

2720

2719

2718

2717

2716

2715

2714

2713

2712

2711

2710

2709

2708

2707

2706

2705

2704

2703

2702

2701

2700

2699

2698

2697

2696

2695

2694

2693

2692

2691

2690

2689

2688

2687

2686

2685

2684

2683

2682

2681

2680

2679

2678

2677

2676

2675

2674

2673

2672

2671

2670

2669

2668

2667

2666

2665

2664

2663

2662

2661

2660

2659

2658

2657

2656

2655

2654

2653

2652

2651

2650

2649

2648

2647

2646

2645

2644

2643

2642

2641

2640

2639

2638

2637

2636

2635

2634

2633

2632

2631

2630

2629

2628

2627

2626

2625

2624

2623

2622

2621

2620

2619

2618

2617

2616

2615

2614

2613

2612

2611

2610

2609

2608

2607

2606

2605

2604

2603

2602

2601

2600

2599

2598

2597

2596

2595

2594

2593

2592

2591

2590

2589

2588

2587

2586

2585

2584

2583

2582

2581

2580

2579

2578

2577

2576

2575

2574

2573

2572

2571

2570

2569

2568

2567

2566

2565

2564

2563

2562

2561

2560

2559

2558

2557

2556

2555

2554

2553

2552

2551

2550

2549

2548

2547

2546

2545

2544

2543

2542

2541

2540

2539

2538

2537

2536

2535

2534

2533

2532

Příloha č. 4

Mapa oblasti 1:5 000

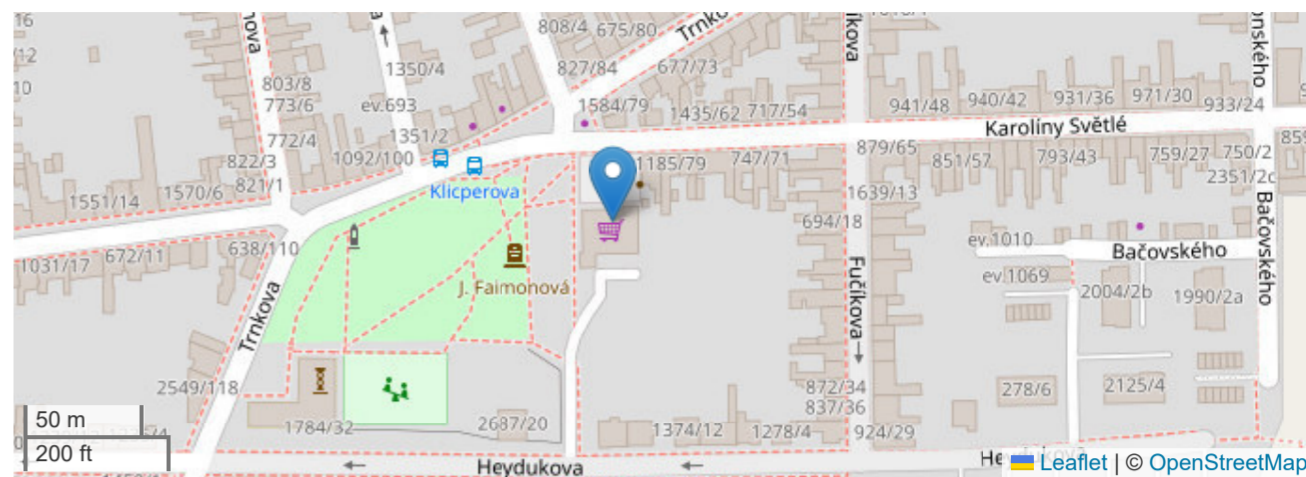


Příloha č. 5

Informace o povodňovém riziku

 Základní informace

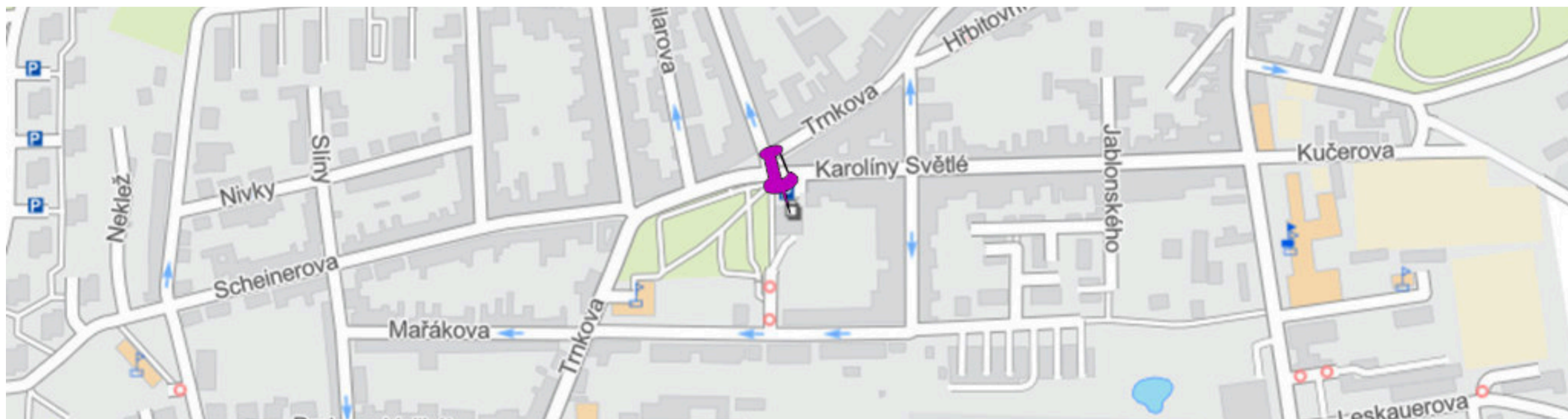
Číslo reportu	2024001831
Čas vytvoření	26.02.2024 17:30:43
Typ nemovitosti	Dům
Adresa	Karolíny Světlé č.p. 2410/83, 628 00, Líšeň, Brno


 Riziko povodní

Data získáváme od společnosti Intermap Technologies. Ta jsou vytvořena pro potřeby pojistného trhu v ČR, který využívá mapy nebezpečí povodně pro určení pojistné tarifní zóny nemovitosti. Trh finančních služeb a realit (banky, stavební spořitelny, realitní společnosti, znalci a odhadci nemovitostí) používá mapy nebezpečí povodně jako doplňkovou informaci o pojistné situaci dané nemovitosti. Výstup obsahuje specifikaci zóny povodňového rizika, výřez z povodňové mapy, legendu k povodňové mapě a také náš komentář, například zda hrozí riziko přirážky za riziko povodní u pojištění nemovitosti.

Vysvětlení zóny povodňového rizika

Nemovitost se nachází v zóně zanedbatelného rizika výskytu povodní. Každá pojišťovna má svůj způsob hodnocení, nicméně v tomto případě pravděpodobně neuplatní přirážku za připojištění rizika povodní. Pokud se chystáte poskytnout nemovitost do zástavy k hypotečnímu úvěru, s ohledem na nízké rizika nemusí banka požadovat připojištění rizika povodní. Záleží však na individuálním posudku odhadce či schvalovatele.

1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy

Legenda k povodňové mapě

- 1 - zóna zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 2 - zóna zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 3 - zóna zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 4 - zóna zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy

[49.202194909593, 16.688849662049](#)

1160600.07, 592219.16

19435631

Zaměřeno s přesností na definiční bod

Hrozí v dané lokalitě reálný výskyt povodní/záplav?

✓ SPIŠE NE

Bude banka požadovat pojištění proti povodním?

✓ SPIŠE NE

Hrozí od pojišťovny přirážka za riziko povodní/záplav?

✓ SPIŠE NE

©2023 Intermap Technologies, s.r.o. Nositelem autorských práv k zobrazovaným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2023 CEDA Maps a.s. Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.

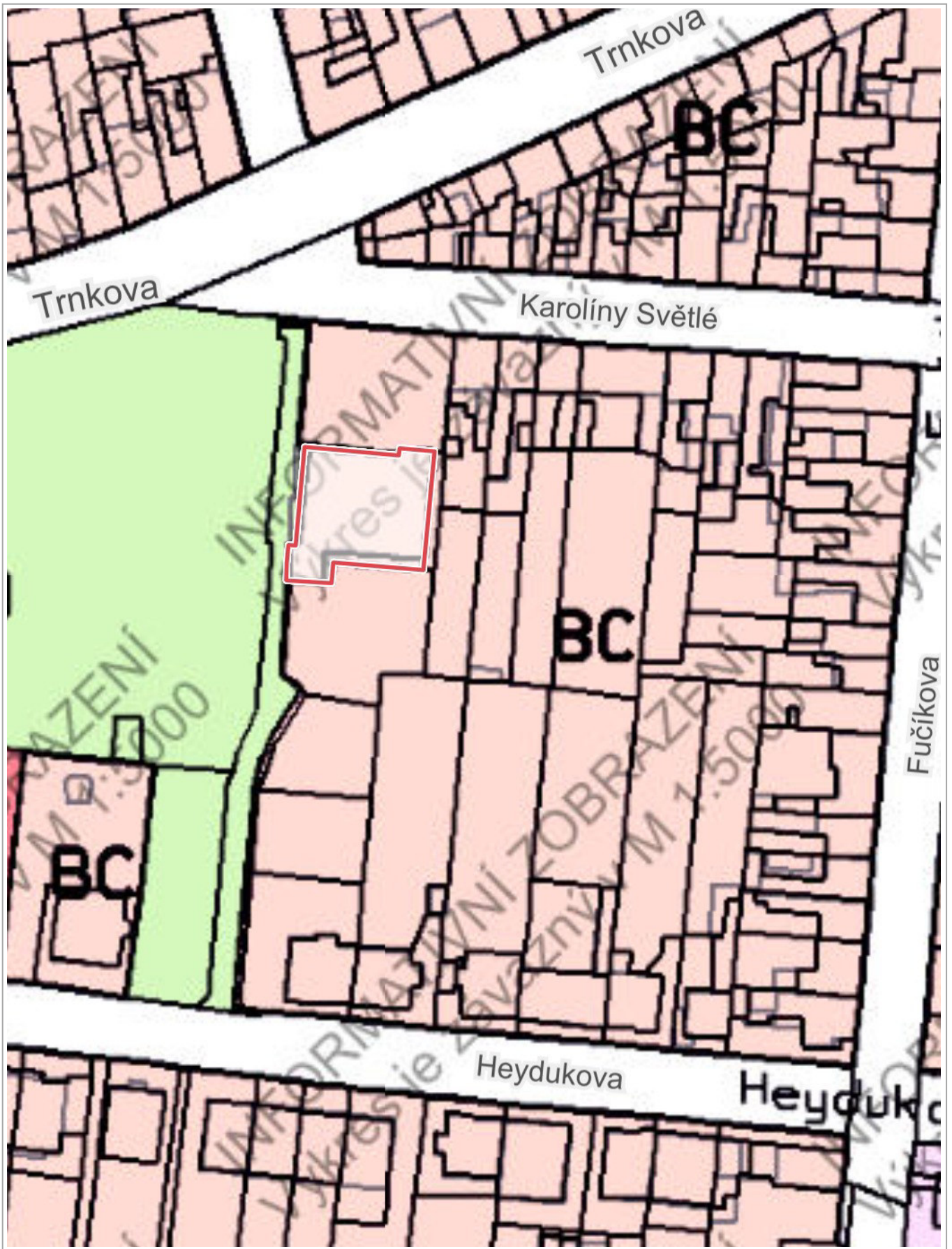
Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://www.nemoreport.cz/vop>

Příloha č. 6

Výřez územního plánu s popisem vedení pozemku v územním plánu



Územní plán města Brno

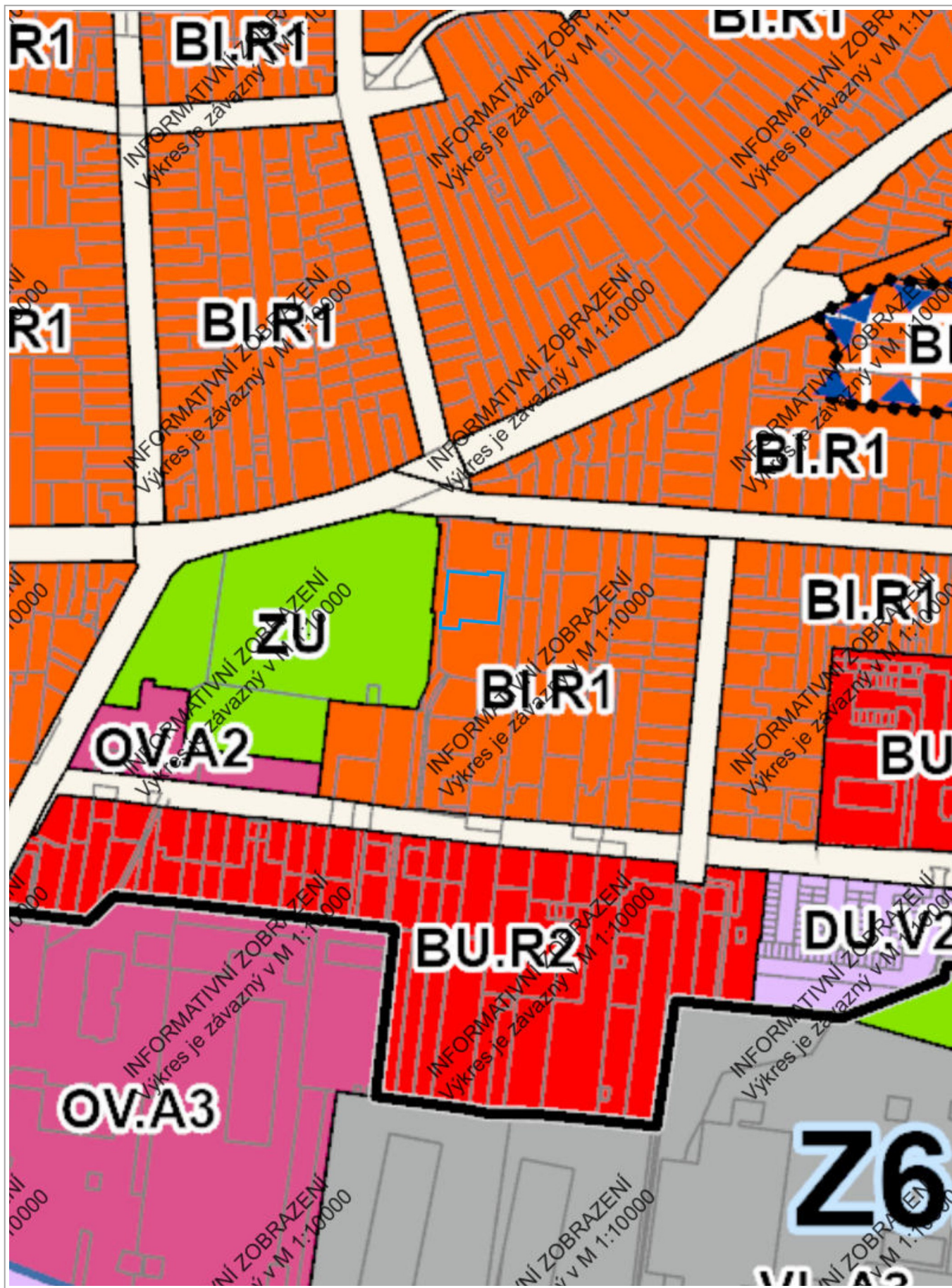


0 25 m 50 m

© SM Brno, KÚ pro JMK, ČÚZK, ÚPmB úplné znění k 14.12.2023, RÚIAN: © ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

Připravovaný územní plán města Brna – NÁVRH pro společné jednání (2024)



0 50 m 100 m

1 : 2 251

2.1 Hlavní výkres 1:10 000

Plochy s rozdílným způsobem využití

Stabilizované

BU
BI
SU
OV
OK
OX
OS
OH
VU
VL
TU
TO
DU
PU
RU
RI
RX
ZU
ZK
LU
AU
WU

Změn

BU
BI
SU
OV
OK
OS
OH
VU
VL
TU
TO
DU
DK
PU
RU
RI
RX
ZU
ZK
LU
WU

Územní rezervy

RBU2	BU - Bydlení všeobecné
RBI1	BI - Bydlení individuální
RSU3	SU - Smíšené obytné všeobecné
ROV3	OV - Občanské vybavení veřejné
	OK - Občanské vybavení komerční
	OX - Občanské vybavení jiné
	OS - Občanské vybavení - sport
ROH1	OH - Občanské vybavení - hřbitovy
	VU - Výroba všeobecná
RVL2	VL - Výroba lehká
	TU - Technická infrastruktura všeobecná
	TO - Technická infrastruktura - nakládání s odpady
RDU31	DU - Doprava všeobecná
	DK - Doprava kombinovaná
RPU1	PU - Veřejná prostranství všeobecná
	RU - Rekreace všeobecná
	RI - Rekreace individuální
	RX - Rekreace jiná
	ZU - Zeleň všeobecná
	ZK - Zeleň krajinná
	LU - Lesní všeobecné
	AU - Zemědělské všeobecné
	WU - Vodní a vodohospodářské všeobecné

●	Místa pohledů na vedutu města
●	Místa pohledů na vedutu města - podmíněné
⬜	Chráněné pohledy na vedutu města
LI-1	Rozvoje lokality
RO-Přehrada	Rekreační oblasti
	Plocha řízeného rozlivu - Poldr Chrlice
	Retenční prostor
	Zastavěné území vymezené k 1.3.2023
CPZ.DS40	Koridor plošně vymezený
CNZ.DS40	Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití
	Lokální biocentrum
	Lokální biokoridor
	Regionální biocentrum
	Regionální biokoridor
	Nadregionální biocentrum
	Nadregionální biokoridor
Z2.1	Zóny se shodným charakterem
Z.006	Zastavitelná plocha
P.006	Plocha přestavby
K.006	Plocha změny v krajině

Správní členění

⬜	Řešené území
⋯	Hranice katastrálních území

KÓD PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

OV.m.A1	výšková hladina zástavby
	struktura zástavby
	podrobnější využití
	způsob využití

STRUKTURA ZÁSTAVBY

..-.-K-	kompaktní
..-.-V-	volná
..-.-R-	rezidenční nízkopodlažní
..-.-A-	areálová
..-.-O-	stavebně omezená
..-.-X-	bez zástavby

VÝŠKOVÉ HLADINY ZÁSTAVBY

..-.-1	3 - 7 m
..-.-2	3 - 10 m
..-.-3	6 - 16 m
..-.-4	9 - 22 m
..-.-5	12 - 28 m
..-.-6	12 - 28 m s převyšující zástavbou do 40 m
..-.-7	výškové stavby

PODROBNĚJŠÍ VYUŽITÍ

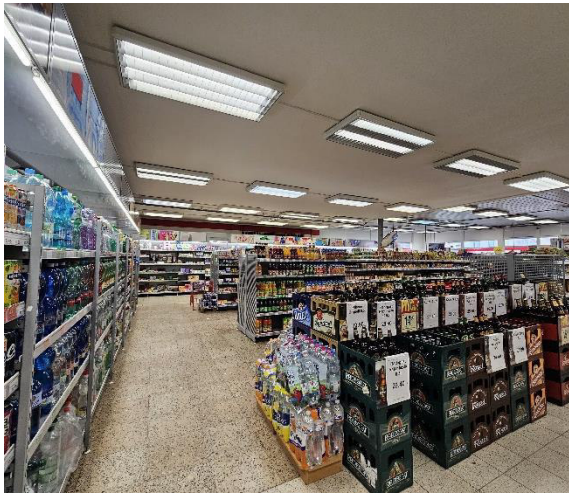
..f.-.-	zoologická zahrada, arboretum
..pz.-.-	sociální služby a péče o rodinu, zdravotní služby
..s.-.-	vzdělávání a výchova
..m.-.-	armáda

OZNAČENÍ KORIDORŮ

CPZ	plošně vymezený koridor z nadřazené dokumentace
CNZ	koridor nad plochami RZV z nadřazené dokumentace
CNU	koridor nad plochami RZV vymezený územním plánem

Příloha č. 7

Fotodokumentace









Příloha č. 8

Nájemní smlouvy vč. dodatků

Smlouva o nájmu

uzavřená podle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Smluvní strany:

Statutární město Brno, městská část Brno-Líšeň

Jírova 2609/2, 628 00 Brno

IČO: 44992785

zast. starostou MČ Brno-Líšeň Mgr. Břetislavem Štefanem
(jako pronajímatel)

a

H R U Š K A , spol. s r.o.

se sídlem Na Hrázi 3228/2, Martinov, 732 00 Ostrava

IČO: 19014325

zast. jednatelkou společností Ing. Janou Škrabalovou
zaps. v OR u KS v Ostravě, odd. C, vl. 801

(jako nájemce)

I.

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č.p. 2410, na adrese Karolíny Světlé 83 v Brně-Líšni, která je součástí pozemku p.č. 2734/5 – zastavěná plocha a nádvoří, a dále k budově přilehlého pozemku p.č. 2734/1 – ostatní plocha, vše v k.ú. Líšeň, zaps. na LV 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

2. Touto smlouvou pronajímá pronajímatel nájemci veškeré nebytové prostory ve výše popsané budově a k budově přilehlý pozemek za účelem provozování obchodní činnosti - prodejny potravin, drogerie a obvyklého doplňkového zboží.

Celková výměra nebytových prostor v budově činí 460 m², výměra přilehlého pozemku, který bude využíván jako obslužná plocha prodejny, činí 549 m².

3. Nájemce je oprávněn využívat pronajaté prostory pouze k uvedenému účelu. Jakoukoliv změnu využití prostor je povinen předem projednat s pronajímatelem a získat jeho písemný souhlas.

Umožnit užívání pronajatých prostor nebo jejich části třetí osobě (podnájem, výpůjčka) je nájemce oprávněn pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

4. V případě, že nájemce poruší ustanovení uvedená v předchozím odstavci tohoto článku smlouvy, je toto považováno za hrubé porušení smlouvy a pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět.

II.

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou, počínaje dnem 1.6.2020.

III.

1. Výše nájemného je stanovena dohodou stran a činí 990,- Kč/m² ročně za pronajaté nebytové prostory a 75,- Kč/m² ročně za dvůr, tj. celkem **496.574,- Kč**.

2. Nájemné bude hrazeno čtvrtletně, vždy do 5. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí na účet pronajímatele u KB Brno-město, číslo účtu: **19-16024621/0100, variabilní symbol 542000132**.

Čtvrtletní splátka nájemného činí **124.143,50 Kč**.

Nájemce užíval pronajaté prostory již před uzavřením této smlouvy v období od 1. do 31.5.2020, smluvní strany se proto dohodly, že nájemce uhradí částku odpovídající sjednanému nájemnému i za měsíc květen 2020.

3. Pronajímatel je oprávněn každoročně upravit výši nájemného v souladu s inflačním koeficientem vyhlášeným Českým statistickým úřadem pro předchozí rok.

4. S nájmem není spojeno poskytování služeb ze strany pronajímatele. Po dobu nájmu bude nájemce sám hradit platby za odběr energií (elektřina, plyn, voda), odvoz odpadků a případné další služby související s předmětem nájmu a jeho provozováním přímo jejich poskytovateli. Nájemce se zavazuje svým jménem si uzavřít smlouvy o dodávce energií a služeb s jednotlivými dodavateli, k čemuž mu pronajímatel uděluje svůj souhlas.

Nájemce bude na vlastní náklady zajišťovat úklid v pronajatých prostorách, včetně zimního úklidu dvora (obslužné plochy). Nájemce zajistí na svoje náklady rovněž obsluhu vytápění užívaných prostor.

5. V případě prodloužení nájmu s placením nájemného je pronajímatel oprávněn účtovat úrok z prodloužení ve výši stanovené obecně závaznými předpisy. Prodloužení s placením nájemného po dobu delší než jeden měsíc je považováno za hrubé porušení povinností nájemcem a pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět.

IV.

1. Pronajaté nebytové prostory i dvůr je nájemce povinen udržovat v řádném stavu. Nájemce zajišťuje a hradí ze svého rozpočtu veškerou běžnou údržbu a drobné opravy pronajatých prostor. Sprejerské nápisy, které se objeví na zdech a výlohách prodejny po dobu nájemního vztahu, není nájemce povinen odstraňovat na své náklady.

2. Provádět případné stavební a jiné podstatné úpravy pronajatých prostor je nájemce oprávněn jen s předchozím souhlasem pronajímatele a na základě stavebního povolení, resp. ohlášení dle stavebního zákona. Veškeré takové úpravy provede nájemce na svůj náklad bez nároku na úhradu vynaložených nákladů, a to ani v průběhu nájmu ani po jeho skončení. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nemá při skončení nájmu vůči pronajímateli nárok ani na protihodnotu či vyrovnání toho, o co se případně zvýší hodnota předmětu nájmu.
3. Pronajímatel neodpovídá za nájemcův majetek vnesený do pronajatých prostor.
4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor, provádění kontroly stavu přenechaných nebytových prostor, a provádění zásahů do pronajatých prostor, pokud to bude nezbytně nutné k provedení prací, zajišťovaných pronajímatelem při rekonstrukci, opravách nebo údržbě objektu s tím, že tyto práce budou prováděny pokud možno mimo otevírací dobu nájemce.
5. Nájemce se zavazuje počínat si v pronajatých prostorách tak, aby nezavdal svou činností příčinu ke vzniku požáru nebo jiné živelné události, a při své činnosti v pronajatých nebytových prostorách dodržovat veškeré bezpečnostní, protipožární, hygienické a ostatní předpisy v oblasti ochrany zdraví a majetku. Zejména je nájemce povinen osadit pronajaté prostory potřebným počtem hasicích přístrojů a provádět jejich revize na svůj náklad.
6. Nájemce odpovídá za škody na pronajatých prostorách i celém objektu, které byly jím způsobeny buď z nedbalosti.
Nájemce odpovídá pronajímateli i za škody způsobené v pronajatých prostorách třetími osobami, které vstoupily do pronajatých prostor v souvislosti s činností nájemce.
Nájemce odpovídá rovněž za škody způsobené v pronajatých prostorách třetími osobám, které do nich vstoupily v souvislosti s činností nájemce.
7. Nájemce je oprávněn umístit na nemovitosti, v níž jsou pronajaté nebytové prostory, obvyklé návěští, oznamující jeho činnost v objektu, aniž by pronajímatel požadoval zvláštní úhradu.
8. V případě skončení nájmu je nájemce povinen vrátit nebytové prostory pronajímateli ve stavu, v jakém se nacházely na začátku nájemního vztahu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a povoleným stavebním úpravám. Nájemce se zavazuje uhradit případné škody v prokázané výši.
9. Nájemce se zavazuje mít po celou dobu nájemního vztahu sjednané pojištění ve vztahu ke své činnosti v pronajatých prostorách.
10. Nájemce zodpovídá za dodržení veškerých platných předpisů týkajících se provozování prodejny potravin. V případě oficiálního zjištění kontrolních orgánů o nedodržení platných předpisů a norem je pronajímatel oprávněn vypovědět nájemní smlouvu po předchozím marném písemném upozornění, v němž nájemce vyzve k odstranění zjištěných nedostatků v termínu, který bude minimálně shodný s termínem odstranění nedostatků, požadovaným kontrolními orgány.
11. Nájemce již užívá pronajímané prostory na základě dříve uzavřené smlouvy, Proto prostory nebudou nájemci protokolárně předávány, samostatný protokol bude sepsán o zpětném předání a převzetí v případě skončení nájmu.

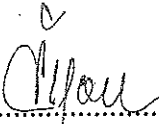
V.

1. Nájem lze ukončit dohodou stran nebo výpovědí kterékoliv ze stran s tříměsíční výpovědní dobou i bez udání důvodu. Výpověď musí být písemná a výpovědní doba začíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. Je-li ale důvodem výpovědi skutečnost považovaná dle této smlouvy za hrubé porušení povinností nájemcem, je výpovědní doba jednoměsíční. Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu z důvodu porušení povinností nájemcem až tehdy, když předtím písemně nájemce upozorní na dané porušení smlouvy a nájemce nesjedná nápravu ani v přiměřené lhůtě, kterou mu pronajímatel za tím účelem v písemném upozornění stanoví. Tato lhůta nesmí být kratší 10 kalendářních dnů.
2. Za hrubé porušení povinností nájemcem je považováno také to, že nájemce bez vážných důvodů přerušil provoz prodejny pro veřejnost na dobu delší než jeden týden a ani po písemné výzvě pronajímatele provoz neobnoví. Za vážné důvody přerušování provozu se považují havarijní technický stav pronajatého objektu nebo jiné důvody prokazatelně znemožňující nájemci provoz prodejny, např. pronajímatelem odsouhlasené stavební úpravy, vykradení provozovny, živelná pohroma apod.
3. V případě skončení nájmu je nájemce povinen vyklidit pronajaté prostory a protokolárně je předat zpět pronajímateli do 10 kalendářních dnů po skončení nájemního vztahu, nebude-li mezi účastníky dohodnuto jinak. Pro případ nevyklizení a nepředání prostor nájemcem pronajímateli v tomto termínu sjednávají strany smluvní pokutu, kterou je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci, a to ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného za každý započatý měsíc prodlení s vrácením prostor. Pokutu je nájemce povinen zaplatit do deseti dnů od obdržení písemné výzvy pronajímatele k její úhradě.
4. V případě, že nájemce při skončení nájmu nevyklidí pronajaté prostory a nepředá je zpět pronajímateli ani v dalších deseti dnech po uplynutí sjednané lhůty dle předchozího odstavce, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu sám nebo pomocí třetích osob na náklady a nebezpečí nájemce. Za tímto účelem je pronajímatel oprávněn překonat případné překážky zajišťující předmět nájmu, znemožnit nájemci přístup do předmětu nájmu a uskladnit na náklady nájemce jeho věci nacházející se v předmětu nájmu na jiném vhodném místě. Nájemce s tímto postupem souhlasí.
5. Smluvní strany se dohodly, že pro případy skončení nájmu dle této smlouvy vylučují použití ustanovení §§ 2314 a 2315 občanského zákoníku a budou se řídit výlučně ujednáními této smlouvy.

VI.

1. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky odsouhlasenými oběma smluvními stranami.
 2. Pokud není v této smlouvě dohodnuto jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami ustanoveními občanského zákoníku v aktuálně platném znění.
 3. Smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž po dvou obdrží každá ze smluvních stran.
 4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti nabývá dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. Uveřejnění zajistí pronajímatel.
 5. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou MČ Brno-Líšeň na VIII/35. schůzi konané dne 3.6.2020.
- Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce a elektronické úřední desce ÚMČ Brno-Líšeň ve dnech 30.4.– 15.5.2020.

V Brně dne 10.6.2020


.....
pronajímatel

H RUŠKA, spol. s r.o.
Na Hrázi 3228/2
723 05 Ostrava - Martinov
IČ 19014325 DIČ CZ19014325
tel.: 596 946 202


.....
nájemce

8.6.2020

Statutární město Brno
Městská část Brno - Líšeň, Jírova 2, 628 00 Brno

H R U Š K A , spol. s r.o.
Ing. Jana Škrabalová
Na Hrázi 3228/2
732 00 Ostrava - Martinov

Smlouva o nájmu objektu - úprava nájemného

č. sp. 2/20

Vážení smluvní partneři,

dne 10.6.2020 jsme s Vámi uzavřeli nájemní smlouvu, kterou Vám byl pronajat objekt prodejny potravin na ul. Karolíny Světlé v Brně-Líšni.

V souladu s čl. III. uvedené smlouvy upravujeme výši nájemného v souladu s oficiálně vydaným inflačním koeficientem, který za uplynulý rok činí 10,7 %.

Dosavadní výše nájemného:	546.370,- Kč ročně
Nová výše nájemného:	604.832,- Kč ročně
Čtvrtletní splátka :	151.208,- Kč ✓

Nájemné v této nové výši je splatné poprvé za I. čtvrtletí roku 2024.

V Brně dne 18.1.2024

Statutární město Brno
Městská část Brno-Líšeň
Jírova 2, 628 00 Brno


Mgr. Břetislav Štefan
starosta MČ Brno – Líšeň

19

Příloha č. 9

Hrubý odhad nákladů

Hrubý odhad nákladů



19.04.2023

Posuzovaná nemovitost: Karolíny Světlé 2410/83, Brno

Demolice

	Položka	jednotka	množství j.	j. cena	celkem
1	Demolice budov z železobetonu jiným způsobem, podíl konstrukcí do 15 %	m ³	2 560	1 132 Kč	2 898 316 Kč
2	Bourání základů z betonu prostého	m ³	85	6 980 Kč	591 206 Kč
3	Bourání základů z železobetonu	m ³	15	11 830 Kč	177 450 Kč
4	Uložení materiálu (skládka)	m ³	2 660	650 Kč	1 729 033 Kč
5	Likvidace materiálů obsahujících azbest	kpl	1	400 000 Kč	400 000 Kč
6	Rezerva (VRN) 15 %	%	15	57 960 Kč	869 401 Kč
CELKEM					6 665 405 Kč

Poznámky:

- 1) Položky bouracích prací obsahují kromě prací uvedených v popise také vnitrostaveništní přesun a odvoz na skládku do 10 km. Neobsahují poplatek za skládku.
- 2) Demolice budov z monolitického nebo montovaného železobetonového skeletu včetně výplňového zdiva prováděné jiným způsobem
- 3) Hrubý cenový odhad je stanoven dle cenové soustavy RTS DATA s cenovou úrovní 2024/I. Ceny podle cenových ukazatelů jsou cenami bez DPH.
- 4) Skladbu a rozměry materiálů s obsahem azbestu nebylo možné ověřit. Jedná se o hrubý odhad demontáže a ekologické likvidace panelů s obsahem Ezalitu.

Rekonstrukce

	Položka	jednotka	množství j.	j. cena	celkem
1	Rekonstrukce objektu a jeho modernizace	m ²	507	35 000 Kč	17 745 000 Kč
CELKEM					17 745 000 Kč

Poznámky:

- 1) Hrubý cenový odhad je založen na odhadu nákladů projektu s využitím informací získaných z obdobných projektů. Tento odhad poskytuje hrubý odhad nákladů, který může sloužit jako výchozí bod při plánování dalšího postupu. Uvedené ceny jsou cenami bez DPH.

Příloha č. 10
Jiné dokumenty

L

Úřad městské části města Brna
Brno Líšeň
Stavební odbor
628 00 B R N O, Jírova 2

Číslo jednací: 2700/3843/07
K podání: H/07/02687
Spisová značka: STU/20/0700152/000/002
Vyřizuje: Gita Pomahačová, tel.: 544424874



Toto rozhodnutí nabylo právní moci

dne 29. 3. 2007

Úřad městské části města Brna
Brno-Líšeň

Stavební odbor
Jírova 2, 628 00 Brno

V Brně dne 29. 3. 2007

Alfa Real Estate, s.r.o., Politických vězňů 13, 110 00 Praha 1

K O L A U D A Č N Í R O Z H O D N U T Í

Úřad městské části města Brna, Brno - Líšeň, stavební odbor (dále jen stavební úřad), příslušný podle § 117 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, obdržel dne 08.03.2007 návrh spol. Alfa Real Estate, s.r.o., Politických vězňů 13, 110 00 Praha 1 zastoupenou Ing. Borisem Procházkou, Helfertova 8, 613 00 Brno, na vydání kolaudačního rozhodnutí pro stavbu:

Prodejna potravin Albert Brno - Líšeň - Přípojka splaškové a dešťové kanalizace na ul. Karolíny Světlé, pozemek par. čís. 2734/1, 2732/2, 2733/1, 2723/12, k.ú. Líšeň

pro kterou bylo vydáno stavební povolení dne 12.04.2006 pod č.j. STU/20/0600316/000/004.

Stavební úřad, po přezkoumání Vašeho návrhu a na základě výsledku ústního jednání spojeného s místním šetřením, podle § 82 odst. 1 stavebního zákona

p o v o l u j e u ž í v á n í

stavby:

Prodejna potravin Albert Brno - Líšeň - Přípojka splaškové a dešťové kanalizace na ul. Karolíny Světlé, pozemek par. čís. 2734/1, 2732/2, 2733/1, 2723/12, k.ú. Líšeň

Pro užívání stavby stavební úřad stanoví podle § 82 odst. 1 stavebního zákona a § 34 odst. 2 vyhlášky č.132/1998 Sb. tyto podmínky:

1. Vlastník je povinen udržovat stavbu formou řádné údržby v užitelném stavu.
2. Stavba bude užívána pouze k účelům stanoveným projektovou dokumentací a v rozsahu této dokumentace.
3. Vlastník je povinen archivovat veškeré doklady o stavbě po dobu užívání stavby a veškeré změny a doplňky je povinen projednat se zdejším stavebním úřadem.

Odůvodnění

Návrh na kolaudaci byl v řízení přezkoumán v celém rozsahu, zejména při ústním jednání, spojeném s místním šetřením, které se konalo dne 27.03.2007. V kolaudačním řízení byly konstatovány vyhovující výsledky předepsaných zkoušek a přihlédnuto k vyjádřením a rozhodnutím dotčených orgánů státní správy. Okruh účastníků řízení byl stanoven v souladu s § 78 odst. 1 stavebního zákona. V řízení bylo zjištěno, že stavba je provedena podle projektové dokumentace, ověřené stavebním úřadem ve stavebním řízení a že byly dodrženy podmínky stanovené v územním rozhodnutí a ve stavebním povolení. Stavbu lze užívat až po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí.

Poučení o odvolání

Proti tomuto rozhodnutí mohou podat účastníci řízení odvolání do 15ti dnů ode dne jeho oznámení k odboru územního a stavebního řízení Magistrátu města Brna Malinovského náměstí 3, 601 67 Brno podáním učiněným v podatelně Úřadu městské části města Brna, Brno - Líšeň, Jírova 2, 628 00 Brno. Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka.



Dana Sádliková
Ing. Dana Sádliková
vedoucí stavebního odboru
Úřad městské části města Brna
Brno - Líšeň

Doručí se:

Účastníci řízení:

Navrhovatel/stavebník:

Alfa Real Estate, s.r.o., Politických vězňů 13, 110 00 Praha 1

v.z. Ing. Boris Procházka, Helfertova 8, 613 00 Brno

Ostatní účastníci řízení:

Magistrát města Brna ODM, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno

Brněnské komunikace a.s., Renneská tř. 1a, 657 68 Brno

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Hybešova 16, 657 33 Brno

spis

Úřad městské části města Brna
Brno - Líšeň

628 00 B R N O, Jírova 2

Stavební odbor

Číslo jednací: STU/20/0501258/000/001

Číslo došlého podání: H/05/07348

Vyřizuje: Ing. Dana Sádliková, 544424870, fax 544211010

V Brně dne 19.10.2005


Alfa Real Estate, s.r.o., Politických vězňů 13/935, 110 00 Praha 1

Věc: Ověření pasportu stavby

Úřad městské části města Brna, Brno - Líšeň, stavební odbor (dále jen stavební úřad), příslušný podle § 117 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, (dále jen "stavební zákon"), Vám na základě Vaší žádosti, kterou obdržel dne 17.10.2005, zasílá ověřený pasport stavby dle § 104 stavebního zákona a § 45 odst. 4 vyhl. č. 132 / 1998 Sb.:
prodejny potravin a doplňkového zboží -
Karolíny Světlé 83, č.p. 2410, pozemek par. čís. 2734/5, k.ú.Líšeň.

Kolaudační rozhodnutí ani jiné doklady, vč.dokumentace se nedochovaly, výše uvedená stavba je užívána jako prodejna potravin a doplňkového zboží dle ověřeného pasportu stavby.

Úřad městské části města Brna
Brno-Líšeň
Stavební odbor
Jírova 2, 628 00 Brno


Ing. Dana Sádliková
vedoucí stavebního odboru
Úřad městské části města Brna
Brno - Líšeň

Příloha :ověřené výkresy

Doručí se:

Navrhovatel:

Alfa Real Estate s.r.o., Politických vězňů 13, 110 00 Praha 1

Dále obdrží:

referent

spis

Úřad městské části města Brna
Brno - Líšeň

628 00 B R N O, Jírova 2

Stavební odbor

Číslo jednací: STU/20/0500840/000/001

Číslo došlého podání: H/05/05462

Vyřizuje: Ing. Dana Sádliková, 544424870, fax 544211010

V Brně dne 8.09.2005

Julius Meinl a.s., U Libenského pivovaru 63, 180 00 Praha

P O T V R Z E N Í

Úřad městské části města Brna, Brno - Líšeň, stavební odbor (dále jen stavební úřad), příslušný podle § 117 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, (dále jen "stavební zákon"), na základě Vaší žádosti a místního šetření dne 8.9.2005

p o t v r z u j e ,

že stavba - budova
prodejna potravin na pozemku par. čís. 2734/5, k.ú.Líšeň,
Karolíny Světlé 83, č.p. 2410,

existuje.

Stavba byla dokončena před rokem 1975.
Kolaudační rozhodnutí ani jiné doklady o povolení stavby se nedochovaly.

Úřad městské části města Brna
Brno-Líšeň
Stavební odbor
Jírova 2, 628 00 Brno

Dana Sádliková
Ing. Dana Sádliková
vedoucí stavebního odboru
Úřad městské části města Brna
Brno - Líšeň

Dále obdrží:
referent
spis

Příloha č. 11

Kalkulace pojistné hodnoty

Pojistná hodnota

Nemovitost		Stavba obč. vybavení, Karolíny Světlé 2410/83, 628 00 Brno-Líšeň			
Datum ocenění		29.02.2024			
Objekt	Způsob využití	Vystavěno na pozemku	Zastavěná plocha (m ²)	Užitná pronajatelná plocha (m ²)	Obestavěný prostor (m ³)
Obč. vybavení č. p. 2410	obchod	2734/5	507	428	2 300
CELKEM			507	428	2 300
Objekt	JKSO	Jednotková cena (Kč/m ³)	Koeficient vybavení	Stavební a investiční náklady	Reprodukční cena (Kč)
Obč. vybavení č. p. 2410	801.8	9 685	1,00	15%	25 616 825
CELKEM					25 616 825
Název objektu / IS	Jednotka	Množství měrných jednotek	Materiál	Popis	Reprodukční cena (Kč)
Venkovní úpravy a inženýrské sítě	%	0,5% z RC staveb			128 084
CELKEM					128 084

Rekapitulace nákladové hodnoty	
	Reprodukční cena (Kč)
Stavby	25 616 825
Venkovní úpravy a IS	128 084
CELKEM	25 744 909

Příloha č. 12

Kalkulace tržní hodnoty

Výnosová metoda

Nemovitost Stavba obč. vybavení, Karolíny Světlé 2410/83, 628 00 Brno

Datum ocenění 29.02.2024

PŘEHLED UŽITNÝCH PLOCH

objekt	číslo objektu	retail	celkem za objekt
		m ²	m ²
Obč. vybavení č. p. 2410		428	428
Celkem		428	428

STANOVENÍ VÝNOSŮ Z PRONÁJMU NEMOVITOSTÍ

Obč. vybavení č. p. 2410	retail	celkem za objekt
	m ²	m ²
Celkové užitné plochy (m ²)	428	428
Sazba ročního nájemného (Kč/m ² /rok)	2 280	
Roční nájemné (Kč)	975 840	975 840
Průměrná roční obsazenost	90%	
Výše ročního nájemného (tis. Kč)	878	878

STANOVENÍ NÁKLADŮ NA PRONÁJEM NEMOVITOSTÍ

Druh nákladu	Způsob výpočtu	Výše nákladu (tis. Kč)
Daň z nemovitosti	na základě informací od Klienta	0,0
Pojištění staveb	na základě informací od Klienta	0,0
Běžná správa a údržba	(428 m ² * 100 Kč/m ² /rok)	42,8
Tvorba rezerv na obnovu a modernizaci staveb	(obnova 15% konstrukcí každých 30 let)	128,1
Výše ročních nákladů (tis.Kč)		171

VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY - PROSTÁ KAPITALIZACE

Výnosy celkem (tis. Kč)	878
Náklady celkem (tis. Kč)	171
Čistý zisk (tis. Kč)	707
Kapitalizační míra (%)	7,00%
Výnosová hodnota podle stavu k datu ocenění (zaokrouhлено)	10 110 000 Kč
v přepočtu na m ² užitné plochy	428 m ² 23 621 Kč/m ²

Nemovitost	Stavba obc., vybaveni, Karoliny Světlé 2410/83, 628 00 Brno-Líšeň
Datum ocenění	29.02.2024



VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

		1	2	3	4
Císlo Nabídka/realizovaný prodej		Nabídka	Nabídka	Nabídka	Realizovaný prodej, právní účinky vkladu vl. práva 9/2022
Adresa		Čenka Růžičky, Brno-Bohunice	Komenského, Šlapanice	Kurská, Brno-Starý Lískovec	nám. Míru 672/8, Brno-Stránice
Obrázek					
Popis		K prodeji pěkný obchodní prostor na frekventované ulici v Brně-Bohunicích, který stojí na vlastním pozemku o výměře 296 m ² . Celková užžitná plocha je 312,7 m ² a je rozdělena na 167,7 m ² přízemní, kde se dříve nacházela restaurace s barem a 145 m ² suterénu, kde je v jedné části WC pro hosty + zázemí pro zaměstnance a v druhé části byla kuchyně se sklady, kde je rozvedena vzduchotechnika.	K prodeji dům, (kolaudovaný jako restaurace), včetně veškerého vybavení. Vybavený barem, dvě prostorné místnosti (jidelny), dětská herna. Dále nabízí kompletní sociální zařízení v podobě dámských a pánských toalet. K dispozici je také plně vybavená kuchyně a příprava. Další místnosti v nemovitosti slouží jako sklady. Nemovitost disponuje také podkrovím, kde se nachází samostatný pokoj se sociálním zařízením a WC. Celková užžitná plocha této nemovitosti činí 214 m ² , a je částečně podsklepena.	K prodeji komerční jednotky v Brně v OC v Novém Lískovci. Přístup je bezbariérový a navazuje na další komerční prostory OC. Jedná se o otevřený prostor čtvercového tvaru s betonovými sloupy umístěnými vždy po 6 m. Jednoznačnou výhodou je možnost zásobování skrze rampu, která je umístěna ve vnitrobloku obchodního centra - bude tak zajištěno vždy bezproblémové zásobování. Celková výměra obchodní jednotky: 167,98 m ² . Vlastní měření - elektrické energie a vody. Topení zajištěno elektrokotlem.	Realizovaný prodej pozemku p. č. 423 o celkové výměře 848 m ² v k. ú. Stránice. Součástí transakce je i objekt občanského vybavení s odhadovanou užžitnou výměrou 678 m ² .
Cena (Kč)		14 500 000	5 500 000	8 990 000	20 000 000
Koeficient vlivu		0,90	0,90	0,80	1,05
Cena upravená (Kč)		13 050 000	4 950 000	7 192 000	21 000 000
Výměra pozemků (m ²)	507	296	214	184	543
Užitná plocha (m ²)	428	313	214	168	678
Jednotková cena (Kč / m ²)		41 693	23 131	42 810	30 955
Poloha a atraktivita lokality		obdobná	méně atraktivní	obdobná	obdobná
Koeficient atraktivity lokality		1,00	1,0	1,00	1,00
Dopravní dostupnost		lepší	horší	lepší	obdobná
Koeficient dopravní dostupnosti		0,90	1,05	0,90	1,00
Vybavenost a technický stav objektu		lepší	obdobná	lepší	obdobná
Koeficient vybavenosti a technického stavu		0,80	1,00	0,95	1,00
Velikost objektu		menší	menší	menší	větší
Koeficient vlivu velikosti objektu		0,95	0,90	0,80	1,05
Příslušenství		obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient příslušenství		1,00	1,00	1,00	1,00
Možnost zastavění pozemku (územní plán, koeficient zastavitelnosti)	BC - plocha čistého bydlení	SJ - jádrová tj. smíšená plocha centrálního charakteru	BR - bydlení v rodinných domech	SO - smíšená pl. obchodu a služeb	ZP - plocha městské zeleně
Koeficient možnosti zastavění		1,05	1,00	1,05	0,95
Základní cena (Kč / m ²)		41 693	23 131	42 810	30 955
Upravená jednotková cena (Kč / m ²)		29 944	24 045	30 746	30 878
Výsledná jednotková cena (Kč / m ²)		28 900			

Porovnávací hodnota (zaokrouhlena)

12 370 000 Kč

Příloha č. 13

Průkaz energetické náročnosti budovy – základní přehled

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: Karolíny Světlé, 2410 / 83
PSC, místo: 628 00, Brno - Líšeň
K.ú., parcelní č.: Líšeň (612405), 2734/5
Typ budovy: Budova pro obchodní účely
Celková energeticky vztažná plocha: 429

m²



KLASIFIKAČNÍ TŘÍDA

Primární energie z neobnovitelných zdrojů
kWh/(m²·rok)



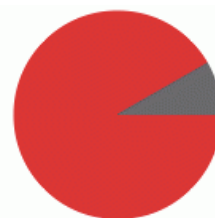
Požadavek vyhlášky na energetickou náročnost

není stanoven

ROZDĚLENÍ DODANÉ ENERGIE

MWh/rok

■ zemní plyn: 119.8
■ elektřina: 10.8



UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI

	Průměrný součinitel prostupu tepla budovy	0.78 W/(m ² ·K)	F
	Měrná potřeba tepla na vytápění	197 kWh/(m ² ·rok)	
	Celková dodaná energie	304 kWh/(m ² ·rok)	E
	Vytápění	280 kWh/(m ² ·rok)	F
	Chlazení	0.11 kWh/(m ² ·rok)	E
	Nucené větrání	0.00 kWh/(m ² ·rok)	A
	Úprava vlhkosti	-	
	Příprava teplé vody	8.24 kWh/(m ² ·rok)	C
	Osvětlení	16.1 kWh/(m ² ·rok)	B

Energetický specialista:

Osvědčení č.:

Kontakt:

Ev. č. průkazu: 575373.0

Vyhotoveno dne: 24.03.2024

Podpis

Plaměna Juní