
Technicko-ekonomické posouzení nemovitosti

Šimáčkova 235/1,
628 00 Brno-Líšeň



Technicko-ekonomické posouzení

Šimáčkova 235/1, 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

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“):

Ordinace dětského lékaře, Šimáčkova 235/1, 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".

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	11
15.	Napojení na inženýrské sítě - aktuální	11
16.	Napojení na inženýrské sítě - potenciální	12
17.	Dostupnost městské hromadné dopravy	12
18.	Dostupnost silničních komunikací	13
19.	Příjezd a přístup k pozemku	13
20.	Nájemní vztahy	13
21.	Rizika	14
22.	Popis pozemku	15
23.	Posouzení dalšího využití	16
24.	Analýza tržního nájemného a možnost pronajmutí	16
25.	Náklady na rekonstrukci	17
26.	Náklady na demolici - v případě vhodné demolice	17
27.	Stanovení pojistné hodnoty	17
28.	Stanovení tržní hodnoty	18
29.	Závěr	19

Technicko-ekonomické posouzení

Šimáčkova 235/1, 628 00 Brno-Líšeň



1. Název

Technicko-ekonomické posouzení nemovité věci stavby občanského vybavení s č. p. 235 na pozemku p. č. 1776 v k. ú. Líšeň, přesněji praxe praktického lékaře.

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	

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. 2023 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 - část s umístěním praxe dětského praktického lékaře, p. č. 1776, zapsané na LV č. 10001, k. ú. Líšeň, okres Brno-město, obec Brno
Stavba	budova č. p. 235; stavba občanského vybavení
Adresa	Šimáčkova 235/1, 628 00 Brno-Líšeň
Vlastník nemovitosti	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město
Plocha pozemku dle KN	1 538 m ²
Zastavěná plocha	n/a

Užitná plocha	cca 160 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:

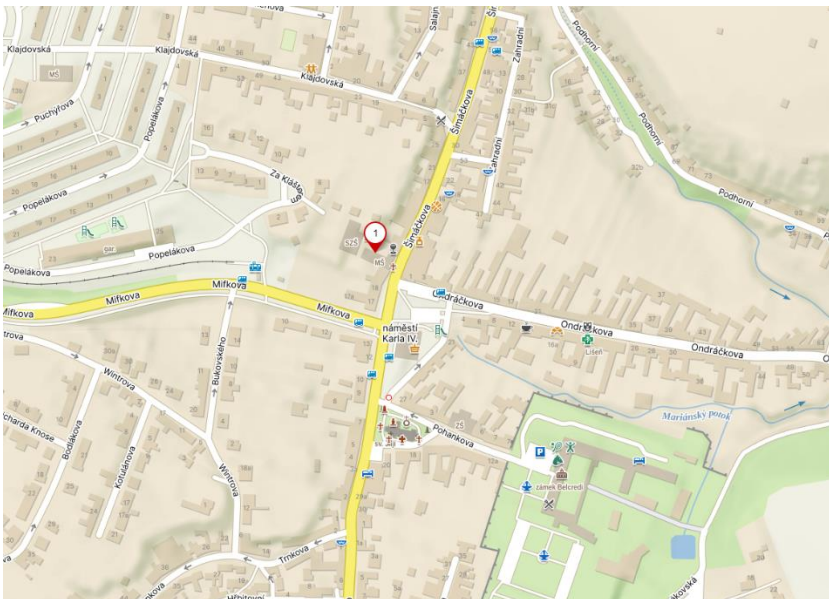
- Smlouva o nájmu mezi smluvními stranami Statutárním městem Brno (jako pronajímatel) a nájemcem MUDr. Babora Schánilcová (jako nájemce), včetně dodatku a úpravy nájemného, viz kapitola č. 20.

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 tržních 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. Nemovitost je ve dvoře řadové zástavby ležící východně od náměstí Karla IV.</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>Řadová zástavba rezidenčních domů s komerčními prostory, obchodní řetězec COOP, praktický lékař, školy aj.</p>
<p>Občanská vybavenost v okolí</p>	<p>Stavby pro výchovu a vzdělání – školy, školka, jídelna, stavby pro obchod a služby – salony, prodejny, sportovní a tělovýchovné stavby – sportovní střediska, tělocvična, zdravotnické stavby – lékárna, ordinace, stavby s kulturním využitím – divadlo, kulturní dům, stavby cestovního ruchu a veřejného stravování – penzion, hotel, restaurace, budovy pro dopravu a spoje – parkoviště, točna tramvaje.</p>

12. Celkový popis

Základní popis	Jedná se o nebytovou jednotku občanské vybavenosti.
Druhy staveb	Stavba občanské vybavenosti – zdravotnictví a sociální služby.
Aktuální a potenciální využití	Aktuální využití: prostor jednotky je využíván jako ordinace dětské lékařky, nachází se v budově mateřské školy. Potenciální využití: prostor jednotky může být využit pro zdravotnictví nebo sociální služby.
Dispoziční řešení	Přístup k jednotce je přes průjezd objektu, vstup je do jednotky je z exteriéru. Nachází se zde čekárna, ordinace a hygienické zázemí.
Datum kolaudace/dokončení objektu	Nebylo možné dohledat.
Provedené rekonstrukce	V archivu stavebního úřadu Brno-Líšeň byly dohledány následující doklady: <i>Stavební povolení a rozhodnutí</i> 1) Rozhodnutí, 11.04.1997, č.j. 118/97/Sá - Povolení změny užívání části stavby: objektu Šimáčkova 1 z jídelny MŠ na ordinace lékaře pro děti a dorost.
Stavebně technický stav	Velmi dobrý.
Vybavení a příslušenství objektu	Plynová kotelna, která se nachází v objektu náměstí Karla IV. 18/19.
Umístění	Řadová vnitřní.
Počet bytových jednotek	0
Počet nebytových jednotek	1
Počet garáží	0
Počet parkovacích míst	0
Průkaz energetické náročnosti objektu	Průkaz energetické náročnosti nebylo možné zpracovat vzhledem k tomu, že dětské středisko MUDr. Barbory Schánilcové, IČ 65351185 je součástí objektu školy a tento prostor nemá vlastní (lokální) zdroj tepla, nemůže být, podle zákona 406/2000 Sb. v posledním znění a prováděcí vyhlášky 264/2020 Sb. v posledním znění, na tento samostatný prostor zpracování průkaz energetické náročnosti budovy (PENB).
Možnost parkování	Není.

13. Stavebně technický popis

Základy	Informace o základech nebyly dohledány, dle stáří objektu předpokládáme kombinace betonové a kamenné.
Svislé konstrukce	Cihelní zdivo (CPP). Nebyly nalezeny závažnější statické poruchy.
Vodorovné konstrukce	Informace o vodorovných konstrukcích nebyly dohledány.
Krov	Není součástí posuzované jednotky.
Střecha	Není součástí posuzované jednotky.
Střešní krytina	Není součástí posuzované jednotky.
Klempířské konstrukce	Okapy, oplechování parapetů oken a soklu.
Vnější omítka	Kontaktní zateplovací systém, standardně omítané fasády. Nebyly nalezeny závažnější závady.
Vnitřní omítka	Standardní vnitřní omítka. Stěny opatřeny obrázkovou malbou, nebyly nalezeny závady.
Schodiště	Není součástí posuzované jednotky.
Dveře	Vstupní exteriérové dveře plastové s izolačním dvojsklem. Vnitřní dveře voštinové s kovovou zárubní. Dveře jsou v dobrém technickém stavu.
Okna	Okna s plastovým rámem a izolačním dvojsklem. Okenní výplně jsou v dobrém technickém stavu.
Podlaha	Nášlapná vrstva keramická dlažba v dobrém technickém stavu.
Podhledy	Kazetový minerální podhled.
Vytápění	Objekt je vytápěný plynovou kotelnou, která je umístěná v budově náměstí Karla IV. 16/17, není součástí posuzované jednotky. Teplo je distribuováno pomocí otopných těles.
Elektroinstalace	Standardní rozvody elektroinstalací. Světla zářivková. Osvětlení je zastaralé, neekonomické a neefektivní.
Bleskosvod	Není součástí posuzované jednotky.
Rozvody vody	Rozvody vody k zařizovacím předmětům.
Zdroje teplé užitkové vody	Zdrojem teplé užitkové vody je elektrický zásobníkový ohřívač Dražice objem cca 120 l.
Instalace plynu	Ne.
Kanalizace	Rozvody kanalizace od zařizovacích předmětů do veřejné splaškové kanalizace.
Vybavení kuchyně	Kuchyně není součástí prostor.

Vnitřní vybavení koupelny a WC	Starší keramické zařizovací předměty.
Ostatní	Posuzovaný prostor je součástí objektu mateřské školky.

14. Průkaz energetické náročnosti objektu

Průkaz energetické náročnosti nebylo možné zpracovat vzhledem k tomu, že dětské středisko MUDr. Barbory Schánilové, IČ 65351185 je součástí objektu školy a tento prostor nemá vlastní (lokální) zdroj tepla, nemůže být, podle zákona 406/2000 Sb. v posledním znění a prováděcí vyhlášky 264/2020 Sb. v posledním znění, na tento samostatný prostor zpracování průkaz energetické náročnosti budovy (PENB).

Průkaz energetické náročnosti budovy – vyjádření je v příloze č. 13.

15. Napojení na inženýrské sítě – aktuální

Vodovod	Objekt je napojen na veřejný vodovod. Odběrné místo se nachází ve vedlejším objektu nám. Karla IV. 18/19. Hlavní veřejný vodovodní řád DN 150 LI je veden podél komunikace ulice náměstí Karla IV, parc. č. 6238/25. Limit množství dodávané vody: nebylo možné určit. Maximální hodinový průtok: nebylo možné určit.
Kanalizace splašková	Objekt je napojen na veřejnou splaškovou kanalizaci, přípojně místo je cca 5 m od objektu. Veřejná splašková kanalizace DN 300 kamenina, je vedena v ulici Šimáčkova, parc. č. 465/6. Limit množství vypouštěné odpadní vody: nebylo možné určit.
Kanalizace dešťová	Objekt je napojen na veřejnou dešťovou kanalizaci, přípojně místo je cca 10 m od objektu. Veřejná dešťová kanalizace DN 400 BEO je vedena v ulici Šimáčkova, parc. č. 465/6.
Elektrická energie	Objekt je napojen na NN vedení. Přípojný bod se nachází na hranici parcel č. 1776 a 465/6, jedná se o podzemní vedení NN. Jistič: nebylo možné zjistit Roční odběr: nebylo možné zjistit
Plyn	Objekt je napojen na NTL plynovod PE DN 225. Odběrné místo NTL se nachází v průjezdu objektu. Hlavní řád prochází podél ulice Šimáčkova, parcel. č. 465/6. Roční odběr: nebylo možné zjistit
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 nebo souběh optického a metalického kabelu) přivedený k objektu. Přípojný bod se nachází na hranici parcel č. 1776 a 465/6 při ulici Šimáčkova.
Tepluvod	Ne. V zájmovém území se nenachází vedení veřejného teplovodu.

17. Dostupnost městské hromadné dopravy

Typ MHD	<ol style="list-style-type: none"> Autobus, zastávka „Náměstí Karla IV.“, Tramvaj, zastávka „Mifkova“.
Vzdálenost	<ol style="list-style-type: none"> Jižně, méně jak 100 m, méně jak 5 min chůze, severovýchodně, méně jako 250 m, méně jak 5 min chůze.
Počet linek MHD	<ol style="list-style-type: none"> <p>6</p> <p>4 denní – č. 55 (Mariánské údolí→Židenice, nádraží), č. 151 (Židlochovice, žel. Stanice→Jírova), č. 58 (Židenice, nádraží→Líšeň, hřbitov), č. 78 (Modřice, Olympia→Židenice, nádraží);</p> <p>2 noční – č. N98 (Mariánské údolí→Bartolomějská), č. N97 (Líšeň, hřbitov→Jírovcova).</p> <p>1</p> <p>1 denní – č. 8 (Mifkova→Nemocnice Bohunice).</p>
Provoz pracovní dny, víkendy	<ol style="list-style-type: none"> <p>Č. 55: v pracovní dny – 4:47-23:02 (v odpoledních časech každých 15/20 min.), víkendy + svátky – 8:02-23:02 (v časech 9-20 každých 20 min.),</p> <p>Č. 58: v pracovní dny – 5:21-22:57 (v odpoledních časech každých 10 min.), víkendy + svátky – 7:27-22:57 (v časech 10-20 každých 20 min.),</p> <p>Č. 78: v pracovní dny – 4:31-23:01 (v odpoledních časech 6x za hodinu), víkendy + svátky – 5:31-23:01 (v časech 9-13 každých 20 min.),</p> <p>Č. 151: v pracovní dny – 4:58-20:08 (v odpoledních časech každých 30 min.), víkendy + svátky – v časech 7:08, 9:08, 11:08, 14:08 a 16:08,</p> <p>Č. N97: v pracovní dny – 22:37-4:37 (v intervalech 30/60 min.), víkendy + svátky – 22:37-6:37 (v intervalech 30/60 min.),</p> <p>Č. N98: v pracovní dny – 22:33-4:03 (v intervalech 30/60 min.), víkendy + svátky – 22:33-6:33 (v intervalech 30/60 min.).</p> <p>Č. 8 v pracovní dny – 4:53-22:25 (v odpoledních časech každých cca 7 min.), víkendy + svátky 5:25-22:25 (v časech mezi 9. a 20. hodinou každých 10 minut).</p>

18. Dostupnost silničních komunikací

Silnice II. třídy č.	373
Vzdálenost automobilem	jihozápadně, < 2,5 km, < 5 min.
Silnice I. třídy č.	42
Vzdálenost automobilem	jihozápadně, < 6 km, < 10 min.
Dálnice č.	D1
Vzdálenost automobilem	jižně, < 6 km, < 10 min.

19. Příjezd a přístup k pozemku

Nachází se na	Příjezd a přístup k objektu je po místní pozemní veřejné komunikaci (parc. č. 465/6) z ulice Šimáčkova.
Číslo parcely	465/6 (veřejná komunikace)
Druh pozemku	ostatní plocha / ostatní komunikace
Vlastník pozemku/komunikace	Statutární město Brno
Zpevněná/nezpevněná	Zpevněná
Materiálová charakteristika povrchu	Asfalt a betonová dlažba.

20. Nájemní vztahy

Nemovitost pronajímána	Ano MUDr. Barbara Schánilcová, se sídlem Šilarova 7, 628 00 Brno, IČ: 653 51 185
Nemovitost propachtována	Ne
Standardní znění smlouvy	Ano
Výše nájemného	Ročně celkem 95 888 Kč, 62,7 m ² nebytového prostoru za 1 529 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. 4. 1997.
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	Ano. Dle dohledané dokumentace je užívání nebytového prostoru v souladu se stavebně právní dokumentací.
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 1 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 (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	<p>Pozemek se nachází v blízkosti oblasti svahové nestability přírodního původu. Jedná se o svahy nad nám. Karla IV. a ulice Mífkova. Členitost terénu je zde podmíněna tektonickým stykem brněnské vyvěřeliny devolu Moravského krasu a kulmu, skalní podloží je zde nerovnoměrně překryty sedimenty miocénu (jíly, písky, štěrky), kvartér představují spraše a sprašové svahové hlíny. Nesprávné realizované zemní práce a stavební činnosti mohou způsobit ztrátu stability svahů. Pro jakoukoliv stavební činnost v tomto území je nutné staveniště vyhodnotit z hlediska inženýrské geologie i geotechniky a posoudit stabilitu svahů. Dále je nutné území posoudit z hlediska hydrogeologie z důvodu podzemní vody.</p> <p>ID lokality: CGS2441212</p> <p>Lokalizace: Brno-Líšeň, ulice Mífkova</p> <p>Svahová nestabilita: samostatná</p> <p>Druh svahové nestability: Sesuvy</p> <p>Rozměr – délka (m): 550</p> <p>Rozměr – šířka (m): 250</p> <p>Odhadnutá mocnost S.N.: středně hluboká (5-10 m)</p> <p>Půdorysný tvar: protáhlý (proudový)</p> <p>Poloha S.N.: svah (obecně)</p> <p>Typ svahové nestability: (sesuv) rotačně-planární</p> <p>Pasív. faktory-podm. vzniku: netektonická (např. charakter vrstevnatosti)</p> <p>Aktivní faktory: srážky a nasycení vodou</p> <p>Materiál tělesa S.N.: zvětraliny, svahoviny nebo jiné nezpevněné horniny</p> <p>Relativní stáří deformace: mladá – věk řádově desítky až stovky let</p> <p>Stupeň aktivity: dočasně uklidněný</p>

	<p>Sanační opatření: Sanační práce probíhaly během výstavby sídliště a tramvajové trati.</p> <p>Ohrožené objekty: Tramvajová trať, obytné budovy.</p> <p>Kategorizace ohrožení: Kategorie II. (B)</p>
Rizika plynoucí ze zápisu z katastru nemovitostí	Dle výpisu z KN nejsou evidována žádná věcná práva. Nemovitost je v památkově chráněném území.

22. Popis pozemku

Tvar	Pozemek je tvaru lichoběžník.
Profil	Pozemek se svažuje ze západní strany na východ.
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 pro veřejnou vybavenost</p> <p>Funkce kód: O</p> <p>Funkční typ: školství</p> <p>Funkční typ kód: OS</p> <p>Plochy pro veřejnou vybavenost: - jsou určeny výhradně pro umístění staveb a zařízení, které slouží veřejné potřebě v uvedených funkcích (pokud není plocha rezervována pro všeobecný veřejný účel). OS – školství</p> <p>Stavby a zařízení veřejné a obecní vybavenosti lze umístit (kromě ploch pro veřejnou vybavenost) ve všech plochách funkčních typů, ve kterých se stavby tohoto druhu připouštějí nebo podmíněně připouštějí.</p>
Funkční plocha dle připravovaného územního plánu	<p>Stav: plocha stabilizovaná</p> <p>Kód ploch s rozdílným způsobem využití (RZV): OV</p> <p>Název RVZ: Občanské vybavení veřejné</p> <p>Struktura zástavby: rezidenční nízkopodlažní</p> <p>Výšková úroveň 3-10 m</p> <p>Zóna se shodným charakterem Z4.6 Líšeň</p>
Aktuální využití	Jedná se o nebytovou jednotku občanské vybavenosti.
Možnost využití	<p>Dle platného územního plánu: občanská vybavenost – školství viz výše „funkční plocha dle platného územního plánu“.</p> <p>Dle navrhovaného územního plánu: smíšené obytné všeobecné viz výše „funkční plocha dle připravovaného územního plánu“.</p>

23. Posouzení dalšího využití

Vhodnost dále využívat	Ano.
Jakým způsobem	Obdobně jako je využíváno dnes – zdravotnictví a sociální služby.

24. Analýza tržního nájemného a možnost pronajmutí

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

Poloha	Měsíční nájemné (Kč)	Výměra (m ²)	Koeficient velikosti	Kč / m ² podlahové plochy / měsíc	Kč / m ² podlahové plochy / rok	Obrázek
Myslbekova, Brno-Židenice	30 000	120,00	0,95	238	2 850	
Svatoplukova, Brno-Židenice	21 000	60,00	0,90	315	3 780	
Pekařská, Brno-Staré Brno	37 500	150,00	1,00	250	3 000	
Kounicova, Brno-Veverí	25 000	46,00	0,80	435	5 217	

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 – ordinace ve výši **310 Kč/m²**.

25. Náklady na rekonstrukci

Náklady na uvedení do pronajmutelného/uživatelného stavu (hrubý cenový odhad, bez DPH)	-
--	---

Hrubý cenový odhad nebyl zpracován, podrobněji v příloze č. 9.

26. Náklady na demolici – v případě vhodné demolice

Náklady na demolici (hrubý cenový odhad, bez DPH)	-
Nutnost likvidace nebezpečných odpadů	Během vizuální prohlídky nebyly identifikovány žádné nebezpečné odpady, nicméně jejich přítomnost nelze bez realizace průzkumu kontaminace stavebních konstrukcí vyloučit.

Hrubý cenový odhad nebyl zpracován, podrobněji 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	6 273 480 Kč
Venkovní úpravy a IS	125 470 Kč
CELKEM	6 398 950 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 a porovnávací metody. Výsledná hodnota byla stanovena s přihlédnutím k oběma použitým metodám.

Výnosová hodnota Nemovitosti (<i>zaokrouhleno</i>)	6 440 000 Kč
Porovnávací hodnota Nemovitosti (<i>zaokrouhleno</i>)	5 760 000 Kč
Výsledná hodnota Nemovitosti (<i>zaokrouhleno</i>)	6 100 000 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
- stavební	- objekt je napojený na technickou a dopravní infrastrukturu - stav jednotky je v dobrém technickém stavu nevyžadující aktuální nutné úpravy
Shrnutí slabých stránek:	
- ekonomické	- sjednané nájemné je nižší než tržní nájemné - přístup do jednotky je z dvorní části (méně atraktivní)
- stavební	- objekt je napojený na vodovodní přípojku vedlejšího objektu - jednotka je součástí MŠ - zdroj vytápění objektu se nachází v jiném objektu
Shrnutí rizik	Jednotka je součástí budovy mateřské školy, která je vytápěna plynovou kotelnou, která se nachází ve vedlejším objektu. Objekt nemá svoji vlastní vodovodní přípojku. Přístup do jednotky je přes společný průjezd. Omezená možnost úpravy jednotky vzhledem ke skutečnosti, že je součástí celého objektu. 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: Ponechání: - navýšení nájemného - vypracování plánu nákladů údržby Nemovitosti

Technicko-ekonomické posouzení

Šimáčkova 235/1, 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 – vyjádření

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

1776

1538 zastavěná plocha a
nádvoří

památkově chráněné
území

Součástí je stavba: Líšeň, č.p. 235, obč.vyb.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1776

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 Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 1.

POLVZ:1905/1997

Z-1701905/1997-702

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

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 1.

POLVZ:3516/1997

Z-1703516/1997-702

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 15:11:23

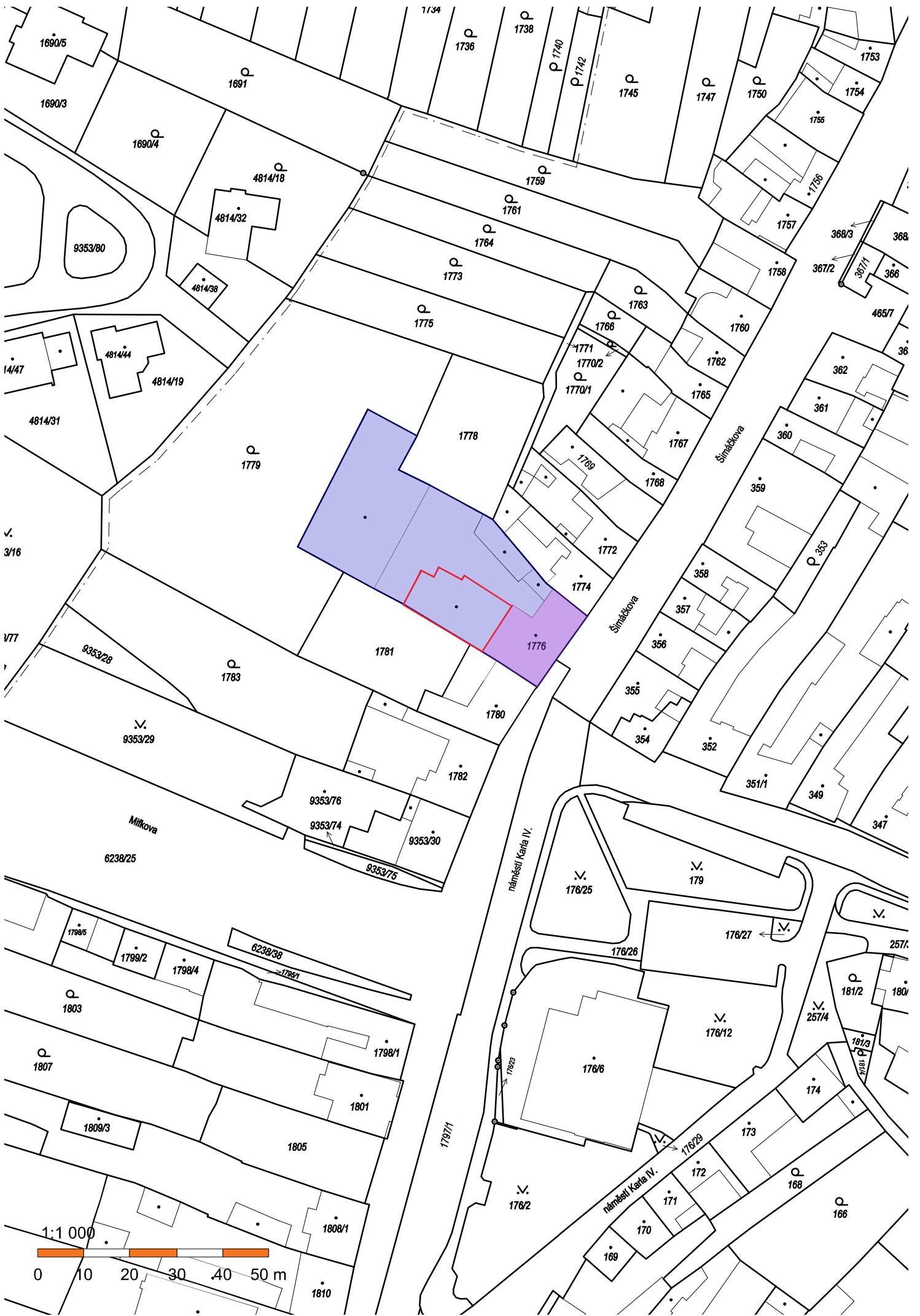
Podpis, razítko:

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/>.

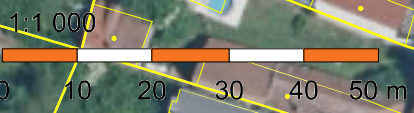
Příloha č. 2

Katastrální mapa – černobílá 1:1 000



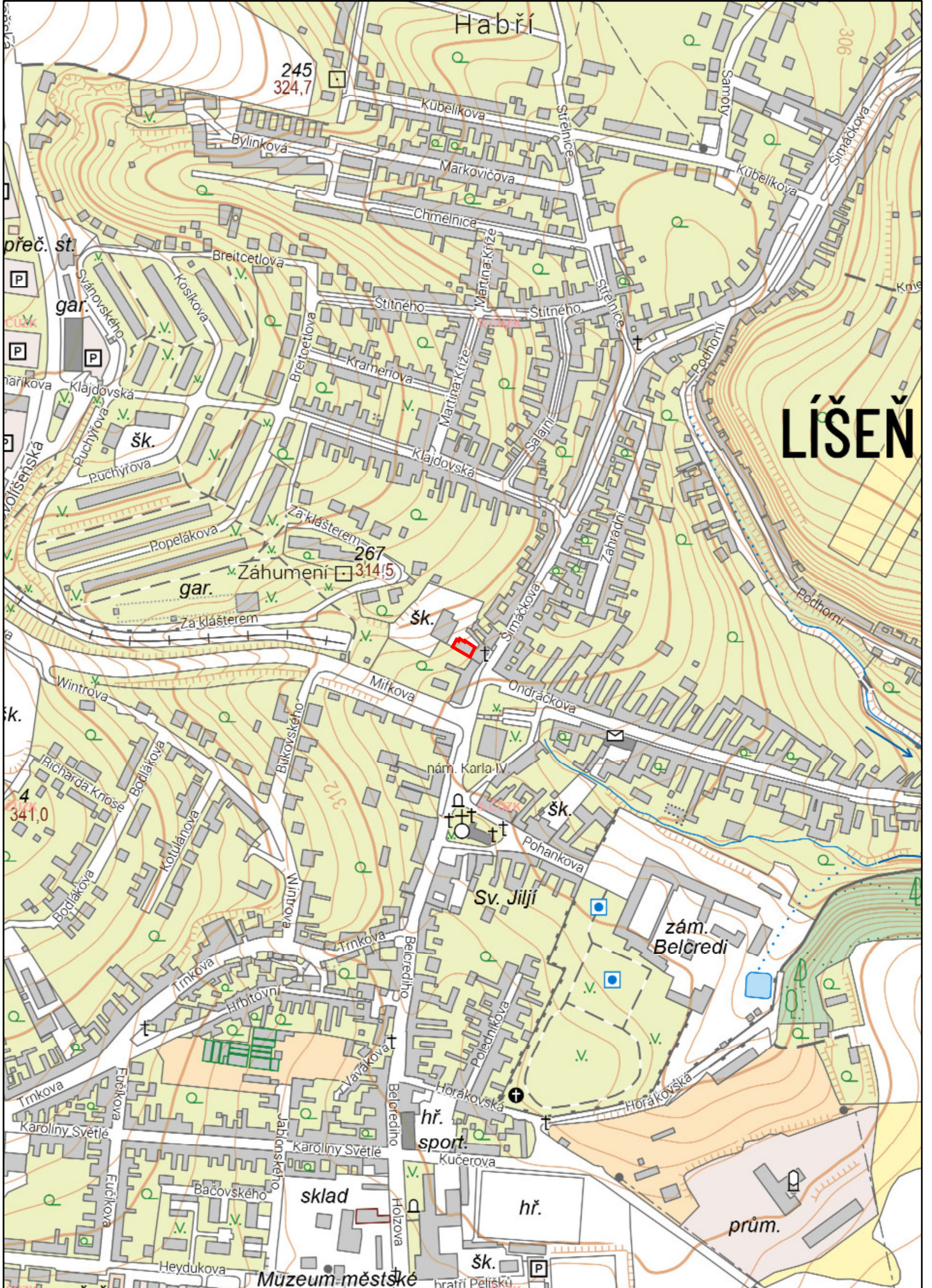
Příloha č. 3

Katastrální mapa s ortofotem – barevná 1:1 000



Příloha č. 4

Mapa oblasti 1:5 000

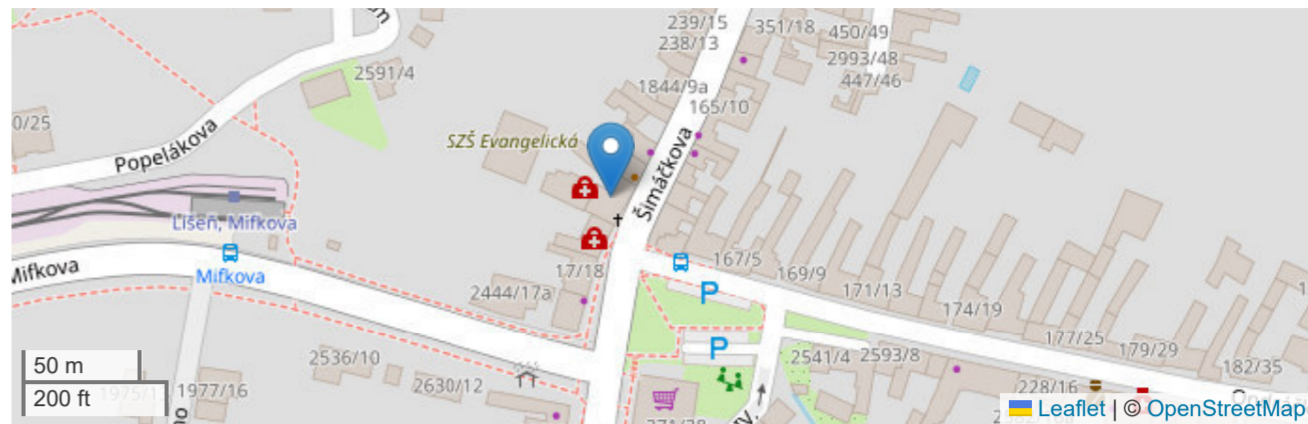


Příloha č. 5

Informace o povodňovém riziku

 Základní informace

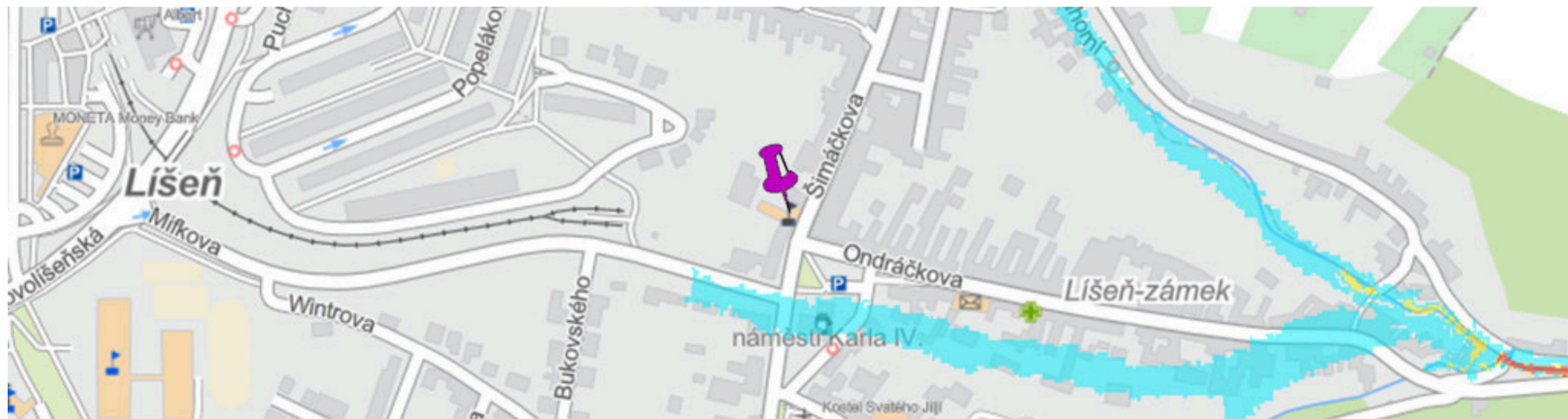
Číslo reportu	2024002265
Čas vytvoření	07.03.2024 15:26:11
Typ nemovitosti	Dům
Adresa	Šimáčkova č.p. 235/1, 628 00, Líšeň, Brno


 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

[49.207338631316, 16.694641920564](#)

1160076.33, 591738.74

19412002

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

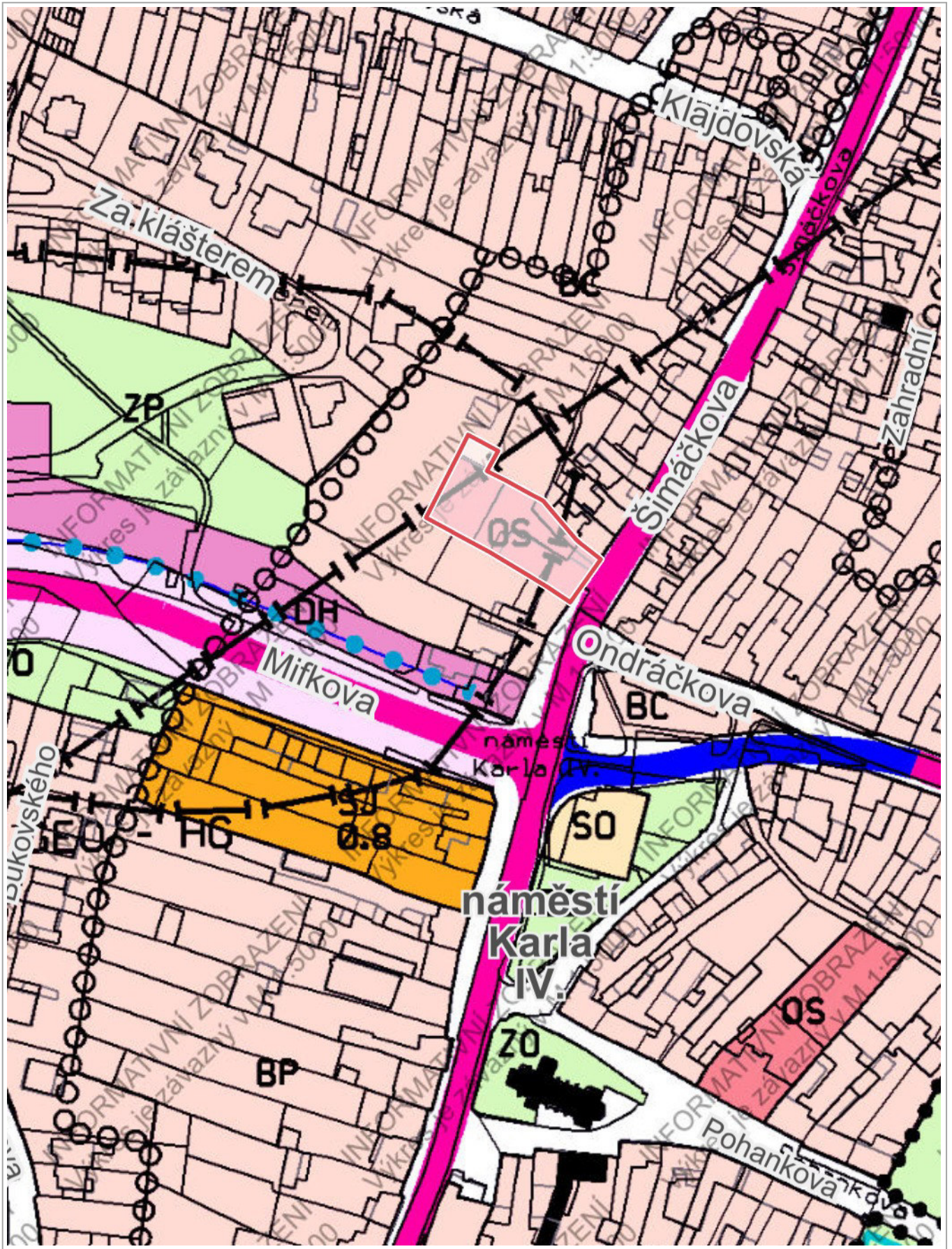
©2023 Intermap Technologies, s.r.o. Nositelem autorských práv k zobrazovaným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©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



0 50 m 100 m

ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA 1994

PLÁN VYUŽITÍ ÚZEMÍ 1 : 5 000 - DOPLŇUJÍCÍ VÝKRES

LEGENDA

PLOCHY STAVEBNÍ

stav. | navr. | FUNKCE (urbanistická) - účel využití plochy
FUNKČNÍ TYP - podstatné rozdílné účely využití plochy v rámci dané funkce

PLOCHY BYDLENÍ

- jsou určeny především pro bydlení,

Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:

PLOCHY PŘEDMĚSTSKÉHO BYDLENÍ

- slouží převážně pro bydlení předměstského, případně venkovského charakteru, (používaná podlažní plochy bydlení v jednotlivých domech a usedlostech je větší než 60%),

PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ

- slouží bydlení (používaná podlažní plochy bydlení je větší než 80%),

PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ

- slouží především bydlení (používaná podlažní plochy bydlení je větší než 60%, ve stabilizovaných plochách musí zůstat zachován charakter stávajících staveb pro bydlení),

SMIŠENÉ PLOCHY

- jsou určeny především k umístění obchodních a výrobních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury, které svým provozem podstatně neruší bydlení na těchto plochách,

Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:

SMIŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB

- slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení,

SMIŠENÉ PLOCHY VÝROBY A SLUŽEB

- slouží převážně k umístění výrobních provozoven, které podstatně neruší bydlení,

JADROVÉ IČ. SMIŠENÉ PLOCHY CENTRÁLNÍHO CHARAKTERU

- slouží převážně k umístění obchodních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury,

PLOCHY PRACOVNÍCH AKTIVIT

- jsou určeny pro umístění výrobních provozoven a průmyslových podniků,

Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:

PLOCHY PRO VÝROBU

- slouží převážně k umístění výrobních provozoven, které neodvůdňují negativní okolí svého areálu nad hygienicky stanovenou přípustnou mez,

PLOCHY PRO PRŮMYSL

- slouží výhradně pro umístění výrobních a nevyrobních provozoven, jejichž vlivy se projevují i vně areálu nad hygienicky přípustnou mez, avšak nepřesahují území vymezené hraniční areálou nebo vyhlášeným hygienickým pásmem,

PLOCHY PRO ZEMĚDĚLSKOU (LESNICKOU) VÝROBU

- slouží pro umístění zemědělských (lesnických) provozoven,

ZVLÁŠTNÍ PLOCHY PRO REKREACI

- jsou určeny pro hromadnou rekreaci, sport, zábavu a soustředěné formy rekreačního bydlení a ubytování, jedná se zejména o:
- sportovní a zábavní komplexy
- sportovní a organizované tělovýchovy
- rekreační střediska,

OSTATNÍ ZVLÁŠTNÍ PLOCHY

- jako ostatní zvláštní plochy jsou vymezeny areály odlišného nebo nestandardního významu, které se liší od ostatních - podstatně odlišují od předchozích ustanovení,

Účel využití zvláštních ploch vyjma obchodních je určen popiskem ve výkresech,

PLOCHY PRO VEŘEJNOU VYBAVENOST

- jsou určeny výhradně pro umístění objektů a zařízení, které slouží veřejnosti pro účely funkčních (pokud není plocha rezervována pro všeobecný veřejný účel)

VŠEOBECNÝ VEŘEJNÝ ÚČEL

Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:

VEŘEJNÁ SPRÁVA

KULTURA

SOCIÁLNÍ PÉČE

ZDRAVOTNICTVÍ

ŠKOLSTVÍ

HASIČI

ARMÁDA

POLICE

PLOCHY PRO TECHNICKOU VYBAVENOST

- jsou určeny k umístění staveb a zařízení, které slouží pro zřízení a provozování zásobovacích sítí a likvidaci odpadů (pokud není plocha rezervována pro všeobecný účel technické vybavenosti)

Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:

VODOVOD

KANALIZACE

ELEKTŘINA

PLYN

TEPLO

SPOJE

LIKVIDACE ODPADŮ

PLOCHY PRO DOPRAVU

- jsou určeny zejména pro umístění zařízení systémů dopravní obsluhy města

Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:

HROMADNÁ OSOBNÍ DOPRAVA (vč. technického zájezdu)

SLUŽBY PRO AUTOMOBILOVOU DOPRAVU (žepační stanice PHM, servery apod.)

VÝZNAMNÁ PARKOVISTĚ

PARKOVISTĚ TYPU "PARK AND RIDE"

HROMADNÉ ODSTAVNÉ A PARKOVACÍ GARÁŽE,

LETECKÁ DOPRAVA

LETECKÁ DOPRAVA INTEGROVANÁ V JINÝCH FUNKČNÍCH

TELESA DOPRAVNÍCH STAVEB (náklady, zábrany atd.), REZERVY PLOCH PRO DOPRAVU A ČÁSTI ÚZEMÍ VE KTERÝCH BUDE NUTNO UPŘESNIT DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

PLOCHY KOMUNIKÁČNÍ A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU

ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

všeob. zařízení, kontejnerové a kombinované dopravy a požárního přepravního uzlu

PLOCHY NESTAVEBNÍ - VOLNÉ

stav. | navr. | FUNKCE (urbanistická) - účel využití plochy
FUNKČNÍ TYP - podstatné rozdílné účely využití plochy v rámci dané funkce

PLOCHY KRAJINNĚ ZELENĚ

- jsou určeny pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území, - jsou veřejně přístupné,

Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:

PLOCHY KRAJINNĚ ZELENĚ VŠEOBECNĚ

Rozsah těchto ploch je řízen způsobem přírodních procesů, přírodní regulace jsou proto základem na ochranu přírodních procesů v krajině,

PLOCHY KRAJINNĚ ZELENĚ REKREAČNÍ

Součástí plochy zeleně ve volné krajině slouží ke zvýšené míře oddechu, rekreaci, pobytu v přírodě, Turnové cíle je podlažní i vyhledání ploch stavební má objekty,

PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ

- jsou veřejně přístupné

Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:

PLOCHY PARKŮ

přidávají estetický vegetační prvky a vybalancují, které jsou:
- součástí urbanistického konceptu města a jeho krajinného obrazu
- památkově chráněného území
- plochami pro každodenní rekreační obyvatele,

PLOCHY REKREAČNÍ ZELENĚ - zahrnují zejména

- rekreační areály
- hršče
- koupaliště
- pláže
- kempinky

PLOCHY OSTATNÍ MĚSTSKÉ ZELENĚ - zahrnují zejména

- sarkově upravená veřejná prostranství
- biliovou zeleně a úhlední stromové
- významnou občasnou a ochrannou zeleně,

PLOCHY HRŠTÍVOŮ

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF)

(který není součástí stávajících ploch)
- slouží zejména pro hospodářství se zemědělskou půdou nebo pro dřívotěžbu, které s hospodářstvím souvisí
- občasná využití ploch ZPF se řídí zákonem č.334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů,

POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA (PUPEL)

- lesní a jiné pozemky, které jsou trvale určeny k plnění funkce lesu dle zák. č. 289/1992 Sb. o lesích, ve znění pozdějších předpisů
- využití je možná pouze v souladu s tímto zákonem,
- občasná využití ploch určených k plnění funkce lesu se řídí zákonem č.289/1992 Sb. o lesích, ve znění pozdějších předpisů,

PLOCHY S OBJEKTY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI

- slouží pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPF, případně ostatních plochách,

VOVNÁ A VODOHOSPODÁŘSKÉ PLOCHY

VOVNÉ PLOCHY
- toky
- nádrže a rybníky,

VODOHOSPODÁŘSKÉ PLOCHY

PLOCHY PRO TĚŽBU

- jsou určeny k využití zásob nerostných surovin podle příslušných předpisů,

USPOŘÁDÁNÍ DOPRAVY

stav. | navr. | vymezení účel využití TRASY

TRASY PRO ŽELEZNIČNÍ DOPRAVU

ŽELEZNIČNÍ TRATĚ

VLEČKY

TRASY PRO MĚSTSKOU HROMADNOU DOPRAVU

TRASY KOLEJOVÉHO SYSTÉMU MHD

PODPVRCHOVÉ ÚSEKY KOLEJOVÉHO SYSTÉMU MHD

PROSTOROVÁ REZERVA PRO SEVEROJÍŽNÍ KOLEJOVÝ DIAMETR ZAPOJENÝ DO PŘEROVSKÉ TRATĚ S PODPOVRCHOVOU STANICÍ

PROSTOROVÁ REZERVA PRO SEVEROJÍŽNÍ KOLEJOVÝ DIAMETR ZAPOJENÝ DO BRECLAVSKÉ TRATĚ S PODPOVRCHOVOU STANICÍ

PODPVRCHOVÁ STANICE

TRASY PRO AUTOMOBILOVOU DOPRAVU

KOMUNIKACE DÁLNIČNÍHO TYPU

RYCHLOSTNÍ KOMUNIKACE

SBĚRNÉ KOMUNIKACE SE 4 A VÍCE JÍZDNÍMI PRUHY

SBĚRNÉ KOMUNIKACE SE 2 NEBO 3 JÍZDNÍMI PRUHY

MĚSTSKÉ TRÁDY

PODPVRCHOVÉ ÚSEKY KOMUNIKÁČNÍ

RAMPY MIMOÚROVŇOVÝCH KŘIŽOVATEK

OCHRANĚNÁ ÚZEMÍ VYUŽITÝCH PŘÍRODNÍCH ZDROJŮ

STUDÁNKY

ART. VRT

ART. VODY

VÝMEZENÉ ÚZEMÍ S OCHRANOU ARTÉZSKÝCH VOD

OCHRANĚNÁ ÚZEMÍ PŘÍRODY KRAJINNĚ ZELENĚ

BIOCENTRUM ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY (zák. č. 114/1992 Sb., o ochranné přírodě a krajiny, ve znění pozdějších předpisů)

BIOKORIDOR ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY (zák.č.114/1992 Sb., o ochranné přírodě a krajiny, ve znění pozdějších předpisů)

BIOCENTRUM URBÁNNÍ (biocentrum podle vyhl.č. 395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů)

BIOKORIDOR URBÁNNÍ (biokoridor podle vyhl.č. 395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů)

VÝZNAMNÝ KRAJINNÝ PRVEK (rekreační) (zák.č.114/1992 Sb., o ochranné přírodě a krajiny, ve znění pozdějších předpisů)

PLOCHY SE ZVLÁŠTNÍM REŽIMEM ÚČEL VYUŽITÍ JE STANOVEN JINAKOVĚ (např. PŘPV = parkovací start pro veřejnost)

REKREAČNÍ OBLASTI

OCHRANĚNÉ PÁSMO VEŘEJNEHO POHŘEBIŠTĚ

OCHRANĚNÁ PÁSMO HLAVNÍCH TRAS INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ (navrhovaných ve smyslu příslušných technických předpisů):

PÁSMO PLYNOVODŮ VTL

OCHRANĚNÁ PÁSMO ELEKTRICKÝCH VEDENÍ VVN

OCHRANĚNÁ PÁSMO TEPELNÝCH NAPAJEČŮ (bezna pro účelů z územní elektrární Dukovany)

OSTATNÍ OCHRANĚNÁ PÁSMO

OCHRANA KORIDORU TRATÍ VYSOKÝCH RYCHLOSTI

OCHRANĚNÉ PÁSMO DÁLNIČNÍ A RYCHLOSTNÍCH KOMUNIKACÍ MIMO SOUVISLÉ ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ MĚSTA

OCHRANA ZAJMO OBRANY STATU A CO

OBLASTI EKOLOGICKÝCH LIMITŮ A RIZIK

OBLASTI PROKÁZANÉ KONTAMINACE POZEMNÍCH VOD

OBLASTI BYVALÝCH SKLADĚK

OBLAST SLOŽITÝCH GEOLOGICKÝCH A HYDROGEOLOGICKÝCH POMĚRŮ

RETENČNÍ PROSTOR - návn

PLOCHY A KORIDORY, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO:

ÚS1 ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

MĚRA STAVEBNÍHO VYUŽITÍ

0,8 Index podlažní plochy (IPP)
(0,8-1,2)

ZVLÁŠTNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ

REŽIM DOČASNÉHO VYUŽITÍ VŠECH STÁVAJÍCÍCH PLOCH ŽELEZNIČNĚ

- tlukové zastřené území, v němž způsob nebo frekvence příslušného využití mohou být omezeny

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ MĚSTA (sč. úst. přír. dle) stavebního zákona č. 183/2003 Sb., ve znění pozdějších předpisů)

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

OCHRANĚNÁ ÚZEMÍ VYUŽITÝCH PŘÍRODNÍCH ZDROJŮ

VOVNÉ ZDROJE (zák.č.284/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů)

OCHRANĚNÉ PÁSMO PŘEHRADY (je popiskem)

LOŽIŠKA NEROSTNÝCH SUROVIN (zák.č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů)

DOBÝVACÍ PRŮSTORY NEROSTNÝCH SUROVIN (zák.č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů)

OCHRANĚNÁ ÚZEMÍ PŘÍRODY KRAJINNĚ ZELENĚ

(zák.č.114/1992 Sb., o ochranné přírodě a krajiny, ve znění pozdějších předpisů)

ZVLÁŠTĚ OCHRANĚNÁ ÚZEMÍ

VÝZNAMNÝ KRAJINNÝ PRVEK (rekreační)

PŘÍRODNÍ PARKY, OCHRANĚNÁ OBLASTI

EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NATURA 2000

OCHRANA PAMÁTEK A KULTURNÍCH HODNOT

(zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů)

OBJEKTY ZAPISNÉ A ÚSTŘEDNÍ SEZNAMU KULTURNÍCH PAMÁTEK (výjma důležitých architektonických a významných historických objektů)

PAMÁTKOVÉ ZÓNY A OCHRANNÁ PÁSMO SOUBORŮ NEMOVITÝCH KULT. PAMÁTEK

MĚSTSKÁ PAMÁTKOVÁ REZERVACE BRNO (nařízením vlády ČR č. 54/1988Sb.)

OCHRANĚNÉ PÁSMO MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ REZERVACE BRNO

PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ PLOCHY ZELENĚ A HRŠTÍVOŮ

OCHRANĚNÁ PÁSMO HLAVNÍCH TRAS INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ (stabilizovaných ve smyslu příslušných technických předpisů):

PÁSMO PLYNOVODŮ VTL

OCHRANĚNÁ PÁSMO ELEKTRICKÝCH VEDENÍ VVN

OCHRANĚNÁ PÁSMO TEPELNÝCH NAPAJEČŮ

OSTATNÍ OCHRANĚNÁ PÁSMO

STANOVENÁ ZAPLAVOVÁ ÚZEMÍ (966 odst. 1 a 3 zákona č. 284/2001 Sb., o vodách ve znění pozdějších předpisů)

VÝMEZENÉ AKTIVNÍ ZÓNY ZAPLAVOVÝCH ÚZEMÍ

PÁSMO HYGIENICKÉ OCHRANY - VYHLÁŠENA

OCHRANĚNÉ PÁSMO STÁVAJÍCÍHO VEŘEJNEHO POHŘEBIŠTĚ (podle zákona č. 266/2001 Sb., o pohřbívání, ve znění pozdějších předpisů)

DOPLŇUJÍCÍ ZNAČKY

hranice katastrálních území

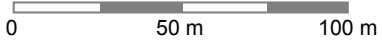
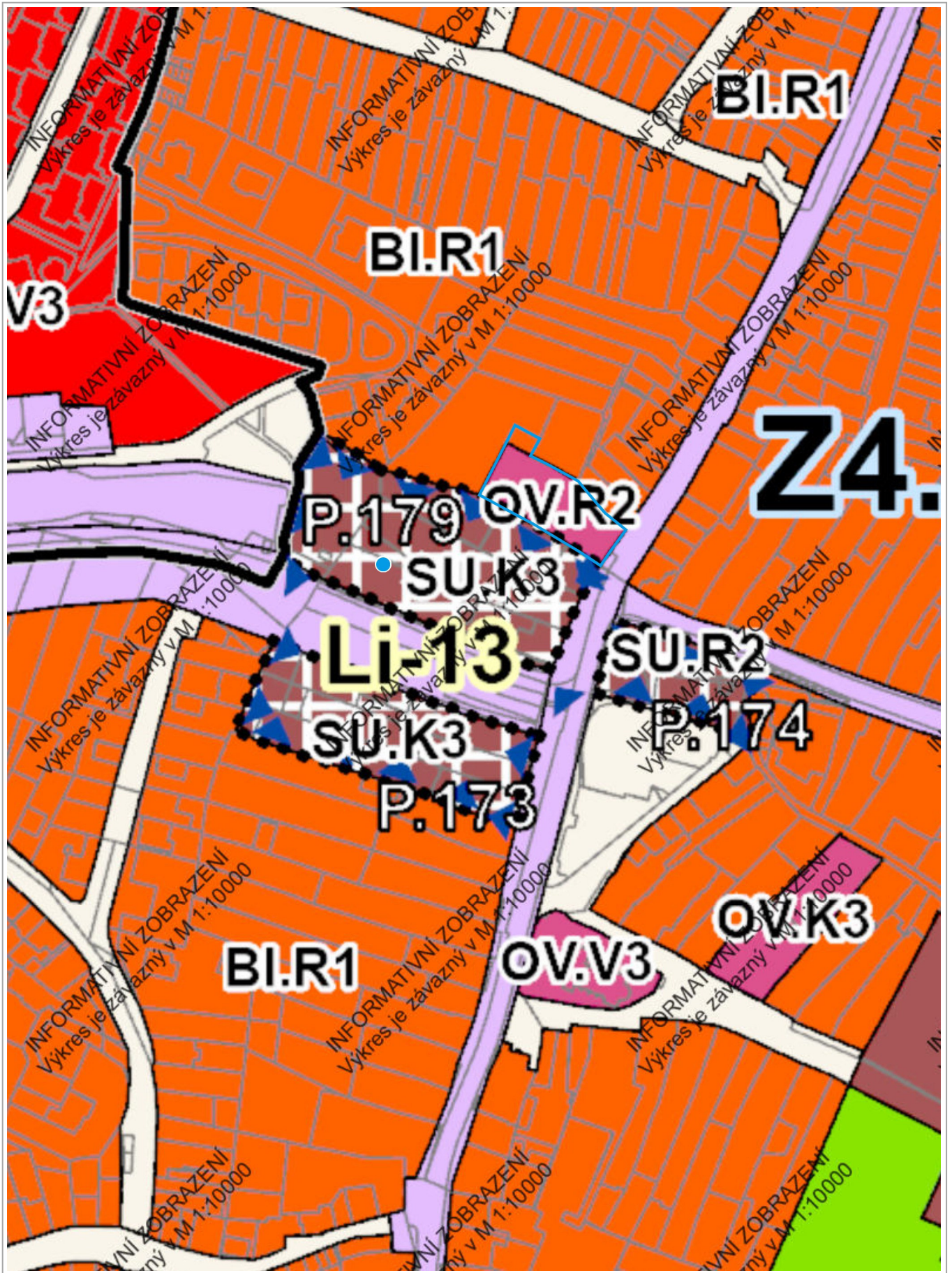
názvy katastrálních území

území podrobně řešené ve schváleném navazující ÚPD (k dispozici na OÚPR a příslušném stavebním úřadě)

Výmezení ploch a trasy rychlostní silnice R43 se všemi jejími objekty a sociálnětřídní stavění včetně mimoúrovňových křižovatek a napojení na stávající silniční síť a včetně všech souvisejících ochranných pásem - zhušňováno rozhodnutím Nejvyššího správního soudu s účinností od 27.8.2010

Obsah legendy je publikován ve zkrácené podobě (úplný text regulativu pro uspořádání území je popsán v pří

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



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



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

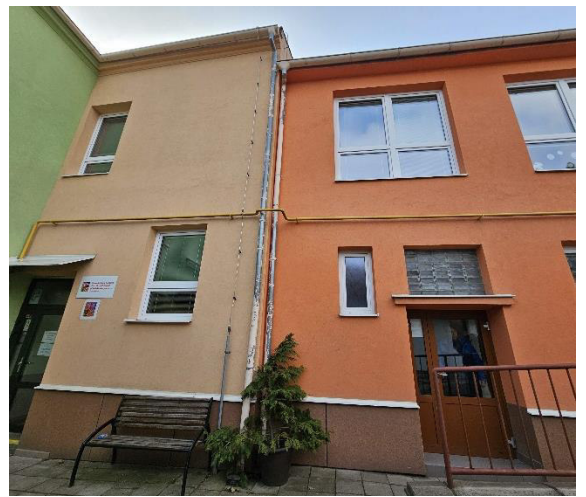
..f.-.-	zoologická zahrada, arboretum
..pz.-.-	sociální služby a péče o rodinu, zdravotní služby
..s.-.-	vzdělávání a výchova
..m.-.-	armáda

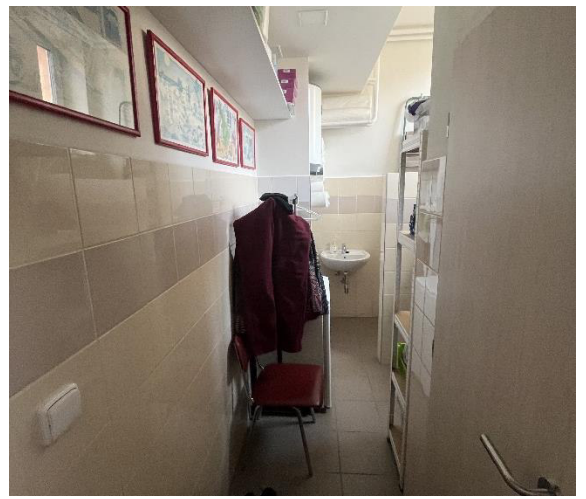
OZNAČENÍ KORIDORŮ

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

2

Smlouva

o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle zák.č. 116/90 Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků

Tuto smlouvu uzavírají:

Město Brno
zast. starostou MČ Brno - Líšeň Ing. Jiřím Vondálem
Jírova 2, 628 00 Brno
IČO: 599 221
(dále jen pronajímatel)

a

paní MUDr. Barbora Schánilcová RČ: 645529/1414
Šilarova 7, 628 00 Brno
IČO: 65351185
(dále jen nájemce)

I.

Pronajímatel je na základě přílohy č. 6 Statutu města Brna ze dne 15.6.1993 a protokolu o předání a převzetí škol, školských zařízení vlastníkem nemovitosti na p.p.č.1776 v k.ú.Brno-Líšeň na ul.Šimáčkova 1. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci část nebytových prostor v uvedeném objektu, jejichž druh a výměra jsou uvedeny v příloženém výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy. *62,7 m²*
Tyto prostory jsou nájemci pronajímány za účelem provozování privátní praxe dětského lékaře.

II.

Nájem se sjednává od 1.4.1997 na dobu neurčitou.

III.

Výše nájemného je stanovena dohodou smluvních stran a činí 671,-Kč za 1m² ročně. tj. celkem 42.065,- Kč ročně.

Nájemné je splatné čtvrtletně, vždy do 5.dne druhého měsíce čtvrtletí, na účet pronajímatele u KOBA Brno-město, číslo 19-16024-621/0100 VS 191590.

Čtvrtletní splátka činí 10.516,- Kč.

Ve výši nájemného je alikvotně zahrnuta i úhrada za spotřebované energie a služby spojené s užíváním pronajatých prostor. Při zvýšení cen energií se výše nájemného upraví dodatkem ke smlouvě.

Pro případ prodlení s úhradou nájemného sjednávají strany úrok z prodlení, jež činí 2,5 promile z dlužné částky za každý den prodlení.

Nájemné je pronajímatel oprávněn zvýšit vždy k 1.1. příslušného roku dle dosažení státem uznané míry inflace za uplynulý rok.

Pro užívání pronajatých prostor ke smluvenému účelu musí nájemce provést nutné stavební a jiné úpravy. Pronajímatel s těmito úpravami souhlasí. Náklady vynaložené nájemcem na tyto úpravy budou v prokázané výši odečteny z nájemného.

IV.

Nájemní poměr lze ukončit dohodou stran nebo písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran, a to v tříměsíční výpovědní lhůtě.

Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vyklidit pronajaté prostory do 15 dnů od konce výpovědní lhůty a vrátit prostory pronajímateli ve stavu v jakém je převzal (bude-li to pronajímatel požadovat) s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

V.

Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory k účelu stanovenému ve smlouvě.

Změny nebytových prostor a změnu činnosti je nájemce oprávněn provádět jen s písemným souhlasem pronajímatele.

Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor.

Pronajmout předmětné prostory třetím osobám je nájemce oprávněn jen s písemným souhlasem pronajímatele.

Nájemce je oprávněn umístit na pronajaté prostory obvyklé návěští oznamující jeho činnost, aniž by pronajímatel požadoval zvláštní úhradu.

VI.

Nájemce se zavazuje hradit sám na vlastní účet náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor pokud jednorázový náklad na jejich provedení nepřesáhne částku 2000,-Kč.

Potřebu větších oprav je nájemce povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli.

Nájemce se zavazuje zajistit v pronajatých nebytových prostorách dodržování protipožárních předpisů, předpisů BOZP a hygienických předpisů.

Nájemce odpovídá za škody, které vznikly jeho činností, popřípadě v souvislosti s ní na pronajatých prostorách. Nájemce přebírá občanskoprávní odpovědnost za škody způsobené v provozovně třetím osobám. Nájemce na vlastní náklad zajistí úklid v pronajatých prostorách a na přístupových chodnících.

VII.

Otázky nájmu ,které nejsou výslovně řešeny touto smlouvou, se řídí ustanoveními občanského zákoníku a dalších předpisů upravujících problematiku pronájmu nebytových prostor.

VIII.

Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech , z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou výtiscích.

Veškeré změny a doplňky této smlouvy budou provázány formou písemného dodatku ke smlouvě.

V Brně dne : 1. dubna 1997

MĚSTSKÝ ÚŘAD
Městské č. 1

pronajímatel : *BV*

72	MUDr. Barbara Schánilcová
996	PRAKTICKÝ LÉKAŘ PRO DĚTI A DOROST
296	Šimáčkova 1, 602 00 BRNO

Barbara Schánilcová

nájemce :

Dodatek č. 1
ke smlouvě o nájmu nebytových prostor v objektu Šimáčkova 1
v Brně-Lišni uzavřené dne 4.4.1997

Smluvní strany:

Statutární město Brno, městská část Brno-Líšeň

Jírova 2, 628 00 Brno

IČ: 44992785 DIČ: CZ44992785

zast. starostou MČ Brno-Líšeň Mgr. Břetislavem Štefanem

(jako pronajímatel)

a

paní **MUDr. Barbara Schánilcová**

IČ: 65351185

Šilarova 7, 628 00 Brno

(jako nájemce)

I.

1. Pronajímatel provádí v roce 2017 rozsáhlou stavební rekonstrukci celého objektu Šimáčkova 1. V důsledku toho musel nájemce přerušit svoji činnost v pronajatých prostorách, a to na dobu od 1.8.2017 do 15.12.2017. Vzhledem k tomu, že pronajímatel má zájem na tom, aby nájemce provozoval svoji praxi dětského lékaře i po dobu rekonstrukce, dohodly se smluvní strany na níže uvedeném postupu.

2. Pronajímatel umožní nájemci provizorně provozovat jeho lékařskou praxi po dobu rekonstrukce v objektu polikliniky Horníkova 34 a poskytne mu za tím účelem odpovídající prostory, které bude nájemce využívat jako ordinaci a čekárnu pro pacienty.

3. Po dobu rekonstrukce, tj. za období od 1.8. do 15.12.2017 nebude nájemce platit nájemné za prostory v objektu Šimáčkova 1. Za užívání prostor v objektu Horníkova 34 uhradí nájemce za toto období spotřebu energií a služeb, které mu vyúčtuje správce polikliniky shodně jako u ostatních nájemců polikliniky.

II.

1. Všechna ostatní ustanovení původní smlouvy, která nejsou dotčena tímto dodatkem, zůstávají v platnosti beze změny.

2. Uzavření tohoto dodatku bylo schváleno radou MČ Brno-Líšeň dne 27.9.2017.

V Brně dne 29.9.17

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

[Handwritten signature]

Pronajímatel

72	MUDr. Barbara SCHÁNILCOVÁ
996	PRAKTICKÝ LÉKAŘ PRO DĚTI A DOROST
296	628 00 BRNO, ŠIMÁČKOVA 1
	TEL: 542 44 23 38 21

Nájemce

Vážená paní
MUDr. Barbara Schánilcová
Šimáčkova 1
628 00 Brno

Smlouva o nájmu nebytových prostor – úprava nájemného

č. sp. 8/97

Vážená paní doktoro,

dne 04.4.1997 jsme s Vámi uzavřeli nájemní smlouvu, kterou Vám byly pronajaty nebytové prostory v objektu Šimáčkova 1 v Brně-Lišni za účelem provozování lékařské praxe.

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

Dosavadní výše nájemného:	86.620,- Kč ročně
Nová výše nájemného:	95.888,- Kč ročně
Čtvrtletní splátka činí:	23.972,- Kč ✓

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

V Brně dne 19.1.2024

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


Mgr. Břetislav Štefan
starosta MČ Brno-Líšeň

Příloha č. 9

Hrubý odhad nákladů

Hrubý odhad nákladů



19.04.2024

Posuzovaná nemovitost: Šimáčkova 235/1, Brno (dětský lékař)

V roce 2017 proběhla celková rekonstrukce objektu MŠ Šimáčkova včetně posuzované jednotky dětského lékaře. Dle zhodnocení technického stavu jednotky neuvažujeme provádění její modernizace. Případnou výhledovou investicí bychom doporučovali provést výměnu zářivkových světel za LED technologii a další.

Příloha č. 10
Jiné dokumenty

Příloha č. 11

Kalkulace pojistné hodnoty

Nemovitost Stavba obč. vybavení, Šimáčkova 235/1, 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)
Stavba obč. vybavení č. p. 235	ordinace	1776	N/A	160	480
CELKEM				160	480

Objekt	JKSO	Jednotková cena (Kč/m ³)	Koeficient vybavení	Stavební a investiční náklady	Reprodukční cena (Kč)
Stavba obč. vybavení č. p. 235	801.1	11 365	1,00	15%	6 273 480
CELKEM					6 273 480

Název objektu / IS	Jednotka	Množství měrných jednotek	Materiál	Popis	Reprodukční cena (Kč)
Venkovní úpravy a inženýrské sítě	%	2% z RC staveb			125 470
CELKEM					125 470

Rekapitulace nákladové hod

	Reprodukční cena (Kč)
Stavby	6 273 480
Venkovní úpravy a IS	125 470
CELKEM	6 398 950

Příloha č. 12

Kalkulace tržní hodnoty

Výnosová metoda

Nemovitost Stavba obč. vybavení, Simáčkova 235/1, 628 00 Brno-Líšeň

Datum ocenění 29.02.2024

PŘEHLED UŽITNÝCH PLOCH

objekt	číslo objektu	ordinace	celkem za objekt
		m ²	m ²
stavba obč. vybavení č. p. 18		160	160
Celkem		160	160

STANOVENÍ VÝNOSŮ Z PRONÁJMU NEMOVITOSTÍ

stavba obč. vybavení č. p. 18		ordinace	celkem za objekt
Celkové užité plochy (m ²)		160	160
Sazba ročního nájemného (Kč/m ² /rok)		3 150	
Roční nájemné (Kč)		504 000	504 000
Průměrná roční obsazenost		90%	
Výše ročního nájemného (tis. Kč)		454	454

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	(160 m ² * 70 Kč/m ² /rok)	11,2
Tvorba rezerv na obnovu a modernizaci staveb	(obnova 15% konstrukcí každých 30 let)	40,2
Výše ročních nákladů (tis.Kč)		51

VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY - PROSTÁ KAPITALIZACE

Výnosy celkem (tis. Kč)	454
Náklady celkem (tis. Kč)	51
Čistý zisk (tis. Kč)	402
Kapitalizační míra (%)	6,25%
Výnosová hodnota podle stavu k datu ocenění (zaokrouhleno)	6 440 000 Kč
v přepočtu na m² užité plochy	160 m² 40 250 Kč/m²

Nemovitost	Stavba obř. vybavení, Šimáčkova 235/1, 628 00 Brno-Líšeň
Datum ocenění	29.02.2024



VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

		1	2	3
<p>Číslo Nabídka/realizovaný prodej</p> <p>Adresa Obrázek</p>  <p>Popis</p> <p>Cena (Kč)</p> <p>Koeficient nabídkové ceny</p> <p>Cena upravená (Kč)</p>		<p>Nabídka</p> <p>Příkop, Brno-Zábřdovice</p> 	<p>Nabídka</p> <p>Lihovarská, Praha 9 - Libeň</p> 	<p>Nabídka</p> <p>Vítkova, Praha - Karlín</p> 
		<p>Dovolujeme si Vám nabídnout prostory zdravotnického zařízení k prodeji v Brně-Zábřdovicích, na ulici Příkop v IBC centru. Prostory jsou zkolaudovány pro účely provozování zdravotnického zařízení, konkrétně stomatologického pracoviště. Dispozice prostor se dělí na vstupní místnost, která plní funkci čekárny s recepcí. Dále se prostory dělí tři místnosti, z toho jedna příchozí. Okna jsou osazena plastovými dvojskly. Podlahy jsou smíšené a to keramická dlažba a PVC v jednotlivých místnostech. Přístup do budovy je zajištěn hlavním vchodem z ulice Příkop a přístup do prostor je zajištěn několika velkokapacitními výtahy. Celá budova je napojena na PCO a každá z jednotek má vlastní kódovací systém. Parkování pro klienty je možné přímo u IBC centra eventuálně na blízkých parkovacích plochách.</p>	<p>Objekt se nachází přímo v centru městské části Brno-Řečkovice. Jedná se o podsklepenou patrovou stavbu, která prošla kompletní rekonstrukcí v roce 2010, kdy v tomto roce byla stavba rekonstruována na Zubní polikliniku. V budově je několik ordinací / kanceláří + laboratoř, čekárny, sociální zařízení v každém patře / přízemním prostoru (sprchový kout), dále v ordinacích / kancelářích se nachází linky s dřezem a umyvadla, úklidová a technická místnost, sklad. Dva vstupy do budovy - z toho hlavní přímo z náměstí, využití jako obchodní prostor. Investiční možnost např. na pronájem kanceláří / každá část patra má v budově vlastní vstupy a sociální zázemí, nebo pronájem bytů / ateliérů. V územním plánu se jedná o plochu BO, takže mohou vzniknout byty + komerční prostory v 1 NP. Stavba je zděná, stropy s rovným podhledem, krov dřevěný, krytina plechová. V půdním prostoru je vybudováno podkrovní s osazenými střešními dřevěnými okny. V budově jsou okna nová - plastová, podlahy kombinací vinylu, dlažby a zářezových koberec. Vytápění je ústřední plynové, ohřev vody zajišťují elektr. boiler. Dům je napojený na všechny IS. Schodiště v budově ocelové. V celém objektu jsou klimatizační jednotky.</p>	<p>Jedná se o částečně vybavenou zubní ordinaci v dobré lokalitě. Tyto komerční prostory o užitné ploše 82 m² jsou vybaveny nábytkem a velkou výhodou tedy je možnost začít podnikání v tomto oboru bez dalších větších investic. Dispozice prostoru: Vstupní hala s úložným prostorem. Utulná čekárna včetně nábytku. Částečně vybavená zubní ordinace. Zázemí pro lékaře, které lze využít jako druhou ordinaci nebo vyšetřovnu. Samostatná toaleta. Objekt lze po rekonstrukci využít také jako byt v dobré lokalitě. Rousínov s počtem obyvatel okolo 5 tisíc nabízí potenciál dostatečné klientely pro provoz zubní ordinace i s ohledem na malou konkurenci. Výhodná je i dobrá dostupnost do Brna, Slavkova nebo Vyskova.</p>
		5 450 000	18 990 000	2 990 000
		0,90	0,90	0,90
		4 905 000	17 091 000	2 691 000
Užitná plocha (m ²)	160,0	65,00	431,00	82,00
Jednotková cena (Kč / m ²)		75 462	39 654	32 817
Poloha a atraktivita lokality		atraktivnější	obdobná	méně atraktivní
Koeficient atraktivity lokality		0,90	1,00	1,10
Dopravní dostupnost		lepší	obdobná	horší
Koeficient dopravní dostupnosti		0,95	1,00	1,05
Vybavenost a technický stav objektu		lepší	lepší	obdobná
Koeficient vybavenosti a technického stavu objektu		0,90	0,90	1,00
Vybavenost a technický stav jednotky		lepší	lepší	obdobná
Koeficient vybavenosti a technického stavu jednotky		0,90	0,90	1,00
Velikost jednotky		menší	větší	menší
Koeficient velikosti jednotky		0,90	1,20	0,90
Podlažní umístění jednotky		5. NP	1.NP	1.NP
Koeficient podlažního umístění		0,90	1,00	1,00
Přístup k jednotce		lepší	lepší	lepší
Koeficient přístupu		0,95	0,95	0,95
Základní cena (Kč / m ²)		75 462	39 654	32 817
Upravená jednotková cena (Kč / m ²)		40 215	36 617	32 408
Výsledná jednotková cena (Kč / m ²)		36 000		

Porovnávací hodnota (zaokrouhleno) **5 760 000 Kč**

Příloha č. 13

Průkaz energetické náročnosti budovy – vyjádření

Vyjádření energetického specialisty

Investor:	Statutární město Brno	Datum:	Duben 2024	Pare:
Zpracovatel:	Ing. Jiří PLÁNIČKA	Projekt:	BTA2401-6b	
	Osvědčení MPO: 1035	ENEX:	-	
Akce:	Zdravotnický prostor – prodej, pronájem Šimáčkova 235/1, 628 00 Brno - Líšeň			

Potvrzení energetického specialisty

Adresa nemovitosti:	Šimáčkova 235/1, 628 00 Brno - Líšeň
Investor:	Statutární město Brno
Adresa investora:	Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno
IČ:	44992785
Objekt:	Stavba občanského vybavení
Katastrální území:	Líšeň [612405]
Parcelní číslo:	1776

Vyjádření

Vzhledem k tomu, že dětské středisko MUDr. Barbory Schánilcové, IČ 65351185 je součástí objektu školy a tento prostor nemá vlastní (lokální) zdroj tepla, nemůže být, podle zákona 406/2000 Sb. v posledním znění a prováděcí vyhlášky 264/2020 Sb. v posledním znění, na tento samostatný prostor zpracování průkaz energetické náročnosti budovy (PENB).

V Liberci dne 10. 4. 2024

Ing. Jiří PLÁNIČKA



MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU

Na Františku 32, 110 15 Praha 1

Ing. Jiří Plánička

r. č. 810707/2314

je oprávněn

vypracovávat průkazy energetické náročnosti budovy

s platností od 16.5.2012

~~~~~

~~~~~

~~~~~



podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií ve znění pozdějších předpisů.

**Číslo oprávnění: 1035**

V Praze dne 16. května 2012

**Ing. František Pazdera, CSc.**

náměstek ministra průmyslu a obchodu