

# Technicko-ekonomické posouzení nemovitosti

Synkova 1,  
628 00 Brno-Líšeň



# Technicko-ekonomické posouzení

Synkova 1, 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“):

Synkova 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 .....	12
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 .....	14
21.	Rizika .....	14
22.	Popis pozemku .....	15
23.	Posouzení dalšího využití .....	16
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 .....	19
28.	Stanovení tržní hodnoty .....	19
29.	Závěr .....	20

# Technicko-ekonomické posouzení

Synkova 1, 628 00 Brno-Líšeň



## 1. Název

Technicko-ekonomické posouzení nemovité věci jiné stavby bez č. p./č. e. na pozemku p. č. 8217 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		

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	Jiná stavba – buňka s barem, kadeřnictvím, p. č. 8217, zapsané na LV č. 10001, k. ú. Líšeň, okres Brno-město, obec Brno
Stavba	budova bez č. p./č. e.; jiná stavba
Adresa	Synkova 1, 628 00 Brno-Líšeň
Vlastník nemovitosti	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město
Plocha pozemku dle KN	221 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha	195 m <sup>2</sup>

Užitná plocha	174 m <sup>2</sup>
---------------	--------------------

## 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:

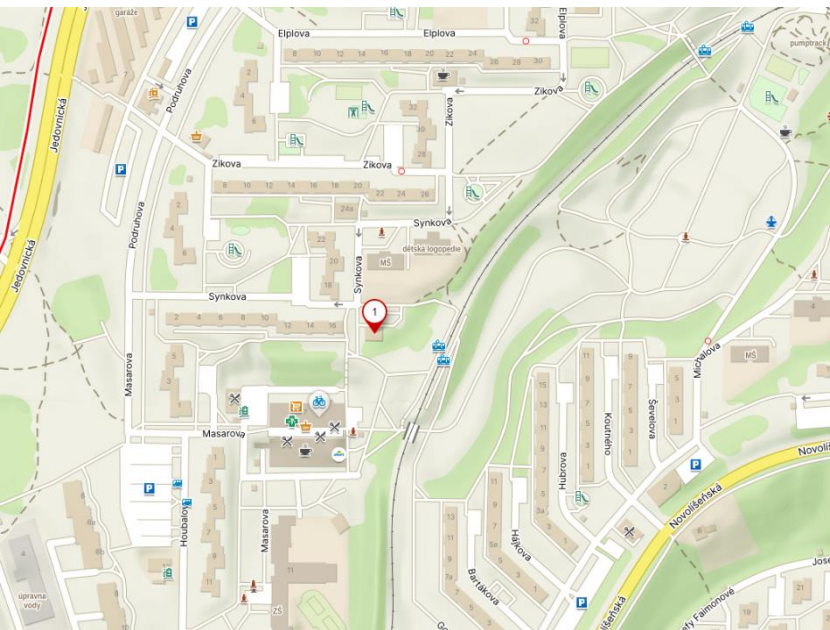
- Smlouvy o nájmu mezi smluvními stranami Statutárním městem Brno (jako pronajímatel) a nájemci: Sabina Křivánková a Libuše Bařinová, včetně dodatků a úpravy nájemného, viz kapitola č. 20,
- smlouva o sdružených službách dodávky elektřiny ze sítí NN mezi ČEZ Prodej a.s. a Sabina Křivánková, uzavřená dne 10.02.2023,
- dohoda o změně smlouvy o sdružených službách dodávky plynu mezi ČEZ Prodej a.s. a Libuše Bařinová, uzavřená dne 26.02.2024,
- zjednodušená dokumentace – pasport stavby, Ing. arch. Ivetou Šikulovou, 5/2023.

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](http://www.cuzk.cz),
- obchodní rejstřík a sbírka listin [www.justice.cz](http://www.justice.cz),
- územní plán města Brno (platný i připravovaný) uveřejněný na internetu,
- [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz),
- [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps),
- povodňová mapa, dostupná na [www.nemoreport.cz](http://www.nemoreport.cz),
- vyjadřovací portál [www.mawis.eu](http://www.mawis.eu),
- vyjadřovací portál Brněnské vodárny a kanalizace a.s. [www.portal.bvk.cz/eportal](http://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 km<sup>2</sup> a žije zde více než 26 tis. obyvatel.</p> <p>Nemovitost se přesněji nachází severozápadně od centra městské části Brno-Líšeň. Nemovitost je samostatně stojící jiná stavba – UNIMO buňka ležící jihovýchodně od ulice Synkova, mezi bytovým domem a mateřskou školkou.</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 bytových domů, stavby s komerčními prostory, školy, školky, sportoviště, restaurace aj.</p>
<p>Občanská vybavenost v okolí</p>	<p>Stavby pro výchovu a vzdělání – školy, školky, jídelny, stavby pro obchod a služby – obchodní dům, salony, prodejny, sportovní a tělovýchovné stavby – tělocvičny, sportovní střediska, zdravotnické stavby – lékárna, ordinace, poliklinika, stavby s kulturním využitím – společenská centra, kulturní domy, stavby cestovního ruchu a veřejného stravování – penzion, restaurace, budovy pro dopravu a spoje – parkoviště, garáže.</p>



## 12. Celkový popis

Základní popis	Jedná se o jednopodlažní nepodsklepený objekt (UNIMO buňka) občanského vybavení.
Druhy staveb	Stavba občanského vybavení – stavba pro obchod a služby.
Aktuální a potenciální využití	Aktuální využití: objekt slouží pro poskytování služeb – kadeřnictví a bar. Potenciální využití: objekt může být využit pro menší provozovny služeb nebo prodej.
Dispoziční řešení	Vstup do objektu se nachází odbočením z ulice Synkova do společné vstupní chodby. Zde se nachází samostatný vstup do provozoven. Každá provozovna má své sociální zařízení přístupné ze společné chodby.
Datum kolaudace/dokončení objektu	Nebylo možné dohledat.
Provedené rekonstrukce	Nebyl dohledán záznam o provedených rekonstrukcích.
Ostatní	V archivu stavebního úřadu Brno-Líšeň byly dohledány následující doklady:  <i>Odbor územního rozvoje a výstavby, Brno - Líšeň</i> 1) Potvrzení pasportu stavby, 26.06.2008, č.j. 2700/7556/08 - Potvrzení pasportu stavby, doložena dokumentace pasport stavby polyfunkčního objektu na pozemku parc. Č. 8217/0 - Stavba je užívána jako služby, jedná se jednopodlažní nepodsklepený objekt.  <i>Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje:</i> 2) Závazné stanovisko k projektové dokumentaci, 22.07.2008, č.j. 7161/2008/BM/HV - Závazné stanovisko k projektové dokumentaci „Snack Bar Jerry“
Stavebně technický stav	Na demolici
Vybavení a příslušenství objektu	Součástí objektu nejsou další příslušenství.
Umístění	Samostatně stojící.
Počet bytových jednotek	0
Počet nebytových jednotek	2
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	Není.
-------------------	-------

## 13. Stavebně technický popis

Základy	Železobetonová základová deska. V jižní části se základ částečně propadá, základová deska je pokrytá mechem.
Svislé konstrukce	Rám UNIMO buňky tvoří ocelová svařovaná konstrukce. Nebyly zjištěny závažnější poruchy.
Vodorovné konstrukce	Ocelový montovaný skelet z U válcovaných ocelových nosníků. Nebyly zjištěny závažnější poruchy.
Krov	Ne.
Střecha	Plochá střecha, strop je tvořen zateplenou sendvičovou konstrukcí s minerální vatou.
Střešní krytina	Živičná krytina v horším technickém stavu.
Klempířské konstrukce	Oplechování (pozink, barva černá).
Zámečnické konstrukce	Bezpečnostní mříže na oknech, na vstupních zadních dveřích. Konstrukce jsou v horším technickém stavu. Na přední fasádě je vyneseno kovovou konstrukcí logo.
Vnější omítka	Ne. Dřevěné desky, součást sendvičového systému bez zateplení. Desky jsou v horším technickém stavu, barva na přední fasádě je pravděpodobně povětrnostními vlivy z fošen sloupnutá. Dále se na přední fasádě nachází baner. Na ostatních fasádách se vyskytují prvky vandalizmu – grafity.
Vnitřní omítka	Částečně standardní vnitřní omítka. Laminátové desky, součást sendvičového systému bez zateplení. Vše je v horším technickém stavu.
Schodiště	Ne.
Dveře	Exteriérové vstupní dveře dřevěné, částečně prosklené, dřevěná zárubeň. Interiérové dveře dřevěné plné i prosklené, ocelová zárubeň. Dveře jsou v horším technickém stavu.
Okna	Dřevěná okna s dvojitým zasklením. Okenní výplně jsou v horším technickém stavu.
Podlaha	Podlaha na terénu pravděpodobně z OSB desek vyplněná izolací. Nášlapná vrstva lino, keramická dlažba, koberec. Nášlapné vrstvy jsou ve špatném technickém stavu.
Podhledy	Podhledy tvořené podbitím deskami jsou v několika místech nerovné.
Vytápění	Zdroj tepla pro vytápění jsou dva plynové kotle na zemní plyn Baxi Ecofour výkon 24 W a Vailant výkon 12 W. Systém vytápění teplovodní – ústřední. Nebyly zjištěny závažnější poruchy.

Elektroinstalace	Standardní třífázové zapojení, zářivkové osvětlení. Podružné elektroměry a elektrorozvodné skříňe s jističi jsou umístěny ve vstupní chodbě. Rozvody elektroinstalací jsou v horším technickém stavu, osvětlení je zastaralé, neekonomické a neefektivní.
Bleskosvod	Ano. Jímací soustava v horším technickém stavu.
Rozvody vody	Rozvody vody k zařizovacím předmětům. Lze předpokládat, že rozvody jsou původní a jejich technický stav není vyhovující. Hrozí riziko havárie.
Zdroje teplé užitkové vody	Lokální elektrické ohřívače. Průtokový ohřívač AKA THERM, elektrický zásobník vody Ecofix 70 l, příkon 1,2 kW, elektrický zásobník vody DZ Dražice 80 l, příkon 2,0 kW. Nebyly zjištěny závažnější poruchy.
Instalace plynu	Rozvody k plynovým spotřebičům.
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 v prostorech kadeřnictví a zázemí pro bar.
Vnitřní vybavení koupelny a WC	Starší standardní vybavení zařizovacími předměty v horším technickém stavu.
Ostatní	-

## 14. Průkaz energetické náročnosti objektu

Klasifikační třída	G
Datum vyhotovení průkazu	25.03.2024
Platnost průkazu do	25.03.2034
Evidenční č. průkazu	579604.0
Rozdělení dodané energie	Zemní plyn: 83,4 MWh/rok Elektřina: 8,3 MWh/rok
Celková dodaná energie	487 kWh/(m <sup>2</sup> ×rok)
Primární energie z neobnovitelných zdrojů	558 kWh/(m <sup>2</sup> ×rok)
Celková energeticky vztázná plocha	188 m <sup>2</sup>

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	<p>Objekt je napojen na veřejný vodovod. Odběrné místo se šachtou je umístěné na pozemku parc. č. 8217 cca 2 m od objektu. Hlavní veřejný vodovodní řád DN 250 LI je veden v ulici Synkova, parc. č. 8192.</p> <p>Limit množství dodávané vody: nebylo možné určit.</p> <p>Maximální hodinový průtok: nebylo možné určit.</p>
Kanalizace splašková	<p>Objekt je napojen na veřejnou splaškovou kanalizaci, přípojně místo je cca 10 m od objektu. Veřejná splašková kanalizace DN 300 BET je vedena v ulici Synkova, parc. č. 8150/1.</p> <p>Limit množství vypouštěné odpadní vody: nebylo možné určit.</p>
Kanalizace dešťová	<p>Objekt je napojen na veřejnou dešťovou kanalizaci, přípojně místo je cca 10 m od objektu. Veřejná dešťová kanalizace DN 600 KAM je vedena v ulici Synkova, parc. č. 8150/1.</p>
Elektrická energie	<p>Objekt je napojen na NN vedení. Přípojný bod se nachází na pozemku parc. č. 4422/557 u objektu, jedná se o podzemní vedení NN.</p> <p><i>Kadeřnictví:</i></p> <p>Jistič: 3x25 A</p> <p>Předpokládaná roční spotřeba: 8 000 kWh</p>
Plyn	<p>Objekt je napojen na NTL plynovod OCEL DN 200. Přípojný bod NTL plynovodu se nachází na parc. č. 4422/557 u objektu.</p> <p>Roční spotřeba: nebylo možné určit.</p>
Optika	<p>Neobdrželi jsme informaci o připojení objektu k datovým sítím.</p>
Tepluvod	<p>Objekt není připojený k veřejnému tepluvodu.</p>

## 16. Napojení na inženýrské sítě – potenciální

Optika	<p>Ne. V zájmovém území se nenachází vedení veřejné komunikační sítě (metalický nebo optický kabel) přivedený k objektu.</p>
Tepluvod	<p>Ano. V zájmovém území se nachází vedení veřejného tepluvodu 2x DN 400 165/90, nejbližší výměňková stanice se nachází na Synkové 24, napojení je možné z nejbližšího vedení trasy horkovodu.</p>

## 17. Dostupnost městské hromadné dopravy

Typ MHD	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tramvaj zastávka „Masarova“,</li> <li>2. autobus zastávka „Houbalova“.</li> </ol>
Vzdálenost	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Východně, &lt; 200 m, &lt; 5 min.,</li> <li>2. jihozápadně, &lt; 400 m, &lt; 10 min.</li> </ol>

Počet linek MHD	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 denní č. 8 (Mífkova → Nemocnice Bohunice),</li> <li>2 1 denní – č. 55 (Mariánské údolí→Židenice, nádraží); 1 noční – č. N98 (Mariánské údolí→Bartolomějská).</li> </ol>
Provoz pracovní dny, víkendy	<ol style="list-style-type: none"> <li>č. 8: v pracovní dny – 4:46-22:28 (v časových intervalech 5-7 min), víkendy + svátky – 4:58-22:28 (v časech 9-19 každých 10 min.),</li> <li>č. 55: v pracovní dny – 4:52-22:54 (v odpoledních časech každých 15/20 min.), víkendy + svátky – 6:54-22:24 (v časech 9-20 každých 20 min.), č. N98: v pracovní dny – 22:39-4:39 (v intervalech 30/60 min.), víkendy + svátky – 22:39-6:39 (v intervalech 30/60 min.).</li> </ol>

## 18. Dostupnost silničních komunikací

Silnice II. třídy č.	373
Vzdálenost automobilem	Severozápadně, < 700 m, < 5 min.
Silnice I. třídy č.	42
Vzdálenost automobilem	Jihozápadně, < 4 km, < 10 min.
Dálnice č.	D1
Vzdálenost automobilem	Jižně, < 7 km, < 15 min.

## 19. Přejezd a přístup k pozemku

Nachází se na	Přejezd a přístup k objektu je po místní pozemní veřejné komunikaci parc. č. 8150/1 z ulice Synkova a přes pozemek parc. č. 4422/557 pěším přístupem. K pozemku nelze přijet autem. Nejbližší komunikace pro motorová vozidla (ulice Synkova) se nachází ve vzdálenosti cca 50 m. Pozemek nemá žádná parkovací stání.
Číslo parcely	8150/1 (veřejná komunikace) 4422/557
Druh pozemku / Způsob využití dle KN	8150/1 - ostatní plocha / ostatní komunikace 4422/557 - ostatní plocha / zeleň
Vlastník pozemku/komunikace	8150/1 - Statutární město Brno 4422/557 - Statutární město Brno
Zpevněná/nezpevněná	8150/1 - zpevněná 4422/557 - zpevněná cesta pro pěší (ostatní nezpevněná zatravněná)

Materiálová charakteristika povrchu	8150/1 – asfalt 4422/557 – asfalt
-------------------------------------	--------------------------------------

## 20. Nájemní vztahy

Nemovitost pronajímána	Ano Nájemci: 1. Kadeřnictví Sabina Křivánková, roz. Kuchtová, bytem Zikova 12, 628 00 Brno, IČ: 642 87 467, 2. Libuše Bařinová, bytem Proškovo nám. 26, 614 00 Brno, IČ: 621 06 317.
Nemovitost propachtována	Ne
Standardní znění smlouvy	1. Ano, 2. Ano.
Výše nájemného	1. Ročně celkem 104 684 Kč, 88,84 m <sup>2</sup> nebytového prostoru za 1 178 Kč/m <sup>2</sup> /ročně, 2. ročně celkem 144 694 Kč, 89,22 m <sup>2</sup> nebytového prostoru za 1 622 Kč/m <sup>2</sup> /ročně. Na základě provedené analýzy trhu (viz kapitola 24.) jsou sjednaná nájemné pod tržní úrovní.
Délka nájemní smlouvy	1. Na dobu neurčitou počínaje dnem 1. 2. 1997, 2. na dobu neurčitou počínaje dnem 1. 4. 2008.
Výpovědní doba	1. Tříměsíční výpovědní lhůta, 2. tříměsíční výpovědní lhůta.
Rizika	Neidentifikována.

## 21. Rizika

Řádný zápis v evidenci katastru nemovitostí	Ano
Skutečné užívání stavby v souladu se stavebně právní dokumentací	Nebyla dohledáno žádné kolaudační rozhodnutí prokazující soulad aktuálního způsobu užívání objektu a jednotlivých nebytových prostor se skutečností.
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. vybřežením vodního toku (Svitava, Říčka (Zlatý p.)). Četnost zaplavení přívalovými srážkami, nebo vztlínáním podzemní vody nelze ověřit. V případě stavební činnosti doporučujeme provést detailní hydrogeologický průzkum.
Nemovitost ve svažitém terénu	Pozemek je rovinný, v blízkosti hodnocené 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	Parcela je obdélníkového tvaru.
Profil	Pozemek je rovinný.
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                  Stabilita: stabilizovaná                  Funkce: plocha bydlení                  Funkce kód: B                  Funkční typ: plocha čistého bydlení                  Funkční typ kód: BC</p> <p><b>PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80 %).</li> <li>- 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.</li> </ul> <p><b>Přípustné jsou:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou)</li> <li>- a jako jejich součást (pokud 80 % hrubé podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení) také</li> <li>- obchody a nerušící provozovny služeb sloužící denním potřebám obyvatel předmětného území,</li> <li>- jednotlivá zařízení administrativy.</li> </ul> <p><b>Podmíněně mohou být přípustné i jako monofunkční objekty</b> (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"> <li>- malá ubytovací zařízení do 45 lůžek za podmínky, že odstavování vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku nebo v docházkové vzdálenosti (200–300 m) mimo veřejná prostranství,</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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),</li> <li>- stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek pro mimoškolní činnost za podmínky, že jejich provoz (dopravní napojení, odstavování vozidel, frekvence využívání zařízení) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.</li> </ul>
Funkční plocha dle připravovaného územního plánu	<p>Stav: plocha stabilizovaná</p> <p>Kód ploch s rozdílným způsobem využití (RZV): BU</p> <p>Název RVZ: Bydlení všeobecné</p> <p>Struktura zástavby: volná</p> <p>Výšková úroveň 12-28 m</p> <p>Zóna se shodným charakterem Z5.13 Líšeň – sídliště</p>
Aktuální využití	Na pozemku se nachází jednopodlažní objekt pro občanskou vybavenost – obchod a služby.
Možnost využití	<p>Dle platného územního plánu: čisté bydlení viz výše „funkční plocha dle platného územního plánu“.</p> <p>Dle navrhovaného územního plánu: bydlení všeobecné viz výše „funkční plocha dle připravovaného územního plánu“.</p>


## 23. Posouzení dalšího využití

Vhodnost dále využívat	Ne
Jakým způsobem	-



## 24. Analýza tržního nájemného a možnost pronajmutí

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

Poloha	Měsíční nájemné (Kč)	Výměra (m <sup>2</sup> )	Koeficient standardu/d ruhu	Kč / m <sup>2</sup> podlahové plochy / měsíc	Kč / m <sup>2</sup> podlahové plochy / rok	Obrázek
náměstí Svobody, Brno-město	15 500	68,00	0,80	182	2 188	
Václavská, Brno-Staré Brno	19 900	54,00	0,80	295	3 538	
Hybešova, Brno-Staré Brno	7 500	63,00	0,90	107	1 286	
Svatoplukova, Brno-Židenice	21 000	60,00	0,80	280	3 360	




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 – kadeřnictví ve výši **150 Kč/m<sup>2</sup>**.

# Technicko-ekonomické posouzení

Synkova 1, 628 00 Brno-Líšeň



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

Poloha	Měsíční nájemné (Kč)	Výměra (m <sup>2</sup> )	Koeficient lokality	Koeficient standardu/d ruhu	Kč / m <sup>2</sup> podlahové plochy / měsíc	Kč / m <sup>2</sup> podlahové plochy / rok	Obrázek
Brno - Brno-střed	14 250	75,00	0,90	0,80	137	1 642	
Dobrovského, Brno-Královo Pole	24 900	128,00	1,00	0,95	185	2 218	
Vídeňská, Brno-Štýřice	14 500	76,00	0,95	0,95	181	2 175	

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 – restaurace ve výši 150 Kč/m<sup>2</sup>.

## 25. Náklady na rekonstrukci

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

## 26. Náklady na demolici – v případě vhodné demolice

Náklady na demolici (hrubý cenový odhad, bez DPH)	1 300 580 Kč
Nutnost likvidace nebezpečných odpadů	Během vizuální prohlídky nebyly identifikovány žádné 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	5 640 336 Kč
Venkovní úpravy a IS	112 807 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>5 753 143 Kč</b>

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. Jelikož se jedná o pronajatou nemovitost byla zvolena výnosová metoda výpočtu, metoda porovnávací nebyla vzhledem k nedostatku porovnatelných vzorků použita.

<b>Výnosová hodnota pozemku (zaokrouhleno)</b>	<b>2 640 000 Kč</b>
--	---------------------

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

## 29. Závěr

Shrnutí silných stránek:	
- Ekonomické	- nájemní smlouvy na dobu neurčitou, dlouhodobé pronájmy
- stavební	- objekt je napojený na technickou a dopravní infrastrukturu
Shrnutí slabých stránek:	
- ekonomické	- sjednané nájemné je nižší než tržní nájemné - vzhledem ke stavu jsou náklady na provoz vyšší
- stavební	- velmi 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. Vzhledem ke stavu Nemovitosti se předpokládají vyšší náklady na provoz a údržbu Nemovitosti. Vzhledem k absenci kolaudačních rozhodnutí nelze vyloučit, že objekt není řádně zkolaudován a užíván.
Doporučení dalšího využití Nemovitosti	Na základě zjištěného technického stavu doporučujeme po ukončení nájemních smluv Nemovitost prodat nebo zdemolovat: Demolice: - Dle platného územního plánu: čisté bydlení viz kapitola č. 22 „funkční plocha dle platného územního plánu“. - Dle připravovaného územního plánu: bydlení všeobecné viz kapitola č. 22 „funkční plocha dle připravovaného územního plánu“.

# Technicko-ekonomické posouzení

Synkova 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 – 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
---------	------------	--------------	----------------	----------------

8217	221	<b>zastavěná plocha a nádvoří</b>		
------	-----	---------------------------------------	--	--

Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **8217**

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:89/1998

Z-1700089/1998-702

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**

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 15:14:25

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/>.

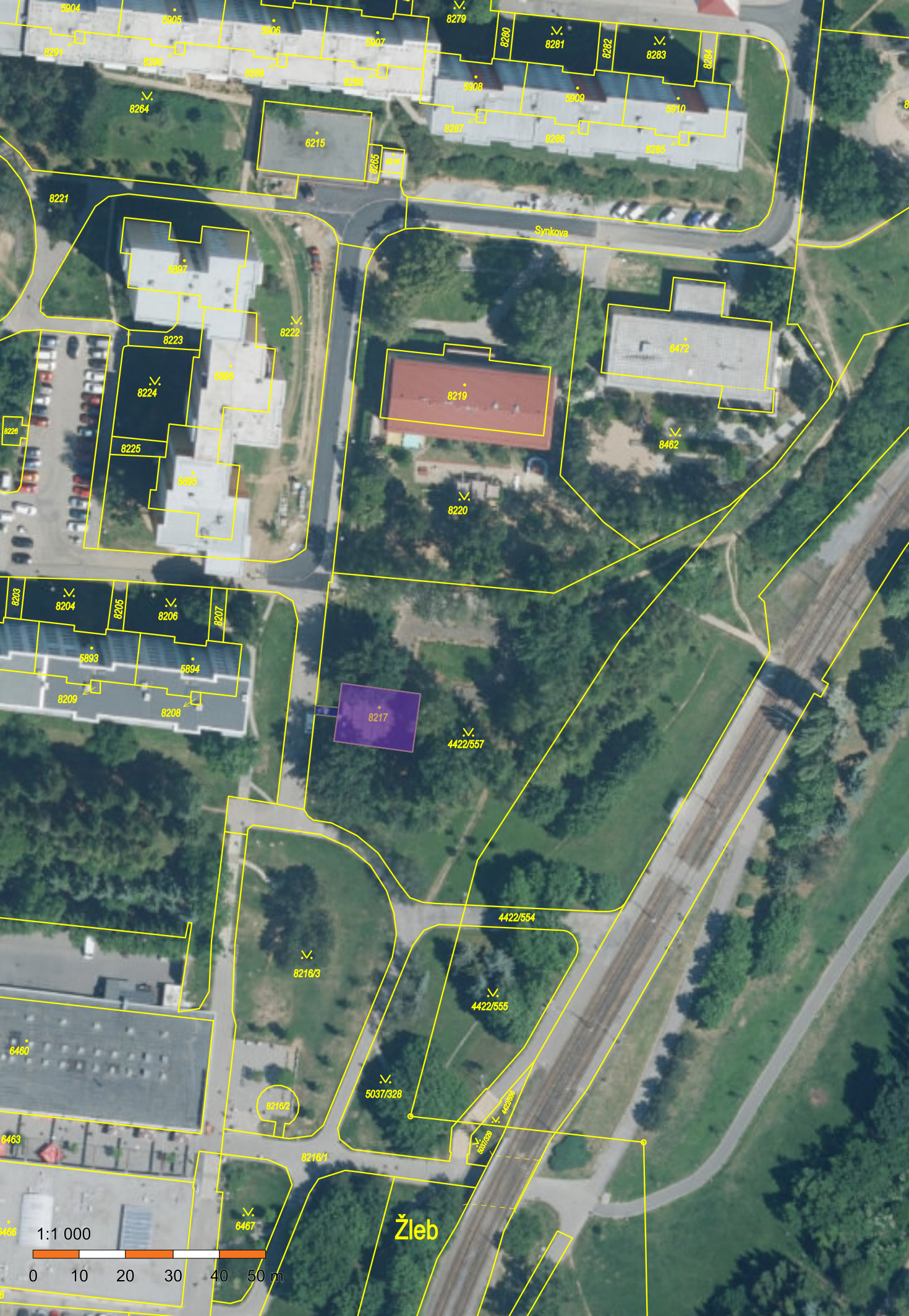
**Příloha č. 2**

**Katastrální mapa – černobílá 1:1 000**



**Příloha č. 3**

**Katastrální mapa s ortofotem – barevná 1:1 000**



8217

4422/557

8220

8219

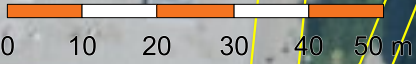
8462

8472

Synkova

Žleb

1:1 000



8467

8216/1

5037/328

4422/555

4422/554

8216/3

8216/2

801028

801029

801030

801031

801032

801033

801034

801035

801036

801037

801038

801039

801040

801041

801042

801043

801044

801045

801046

801047

801048

801049

801050

801051

801052

801053

801054

801055

801056

801057

801058

801059

801060

801061

801062

801063

801064

801065

801066

801067

801068

801069

801070

801071

801072

801073

801074

801075

801076

801077

801078

801079

801080

801081

801082

801083

801084

801085

801086

801087

801088

801089

801090

801091

801092

801093

801094

801095

801096

801097

801098

801099

801100

801101

801102

801103

801104

801105

801106

801107

801108

801109

801110

801111

801112

801113

801114

801115

801116

801117

801118

801119

801120

801121

801122

801123

801124

801125

801126

801127

801128

801129

801130

801131

801132

801133

801134

801135

801136

801137

801138

801139

801140

801141

801142

801143

801144

801145

801146

801147

801148

801149

801150

801151

801152

801153

801154

801155

801156

801157

801158

801159

801160

801161

801162

801163

801164

801165

801166

801167

801168

801169

801170

801171

801172

801173

801174

801175

801176

801177

801178

801179

801180

801181

801182

801183

801184

801185

801186

801187

801188

801189

801190

801191

801192

801193

801194

801195

801196

801197

801198

801199

801200

801201

801202

801203

801204

801205

801206

801207

801208

801209

801210

801211

801212

801213

801214

801215

801216

801217

801218

801219

801220

801221

801222

801223

801224

801225

801226

801227

801228

801229

801230

801231

801232

801233

801234

801235

801236

801237

801238

801239

801240

801241

801242

801243

801244

801245

801246

801247

801248

801249

801250

801251

801252

801253

801254

801255

801256

801257

801258

801259

801260

801261

801262

801263

801264

801265

801266

801267

801268

801269

801270

801271

801272

801273

801274

801275

801276

801277

801278

801279

801280

801281

801282

801283

801284

801285

801286

801287

801288

801289

801290

801291

801292

801293

801294

801295

801296

801297

801298

801299

801300

801301

801302

801303

8

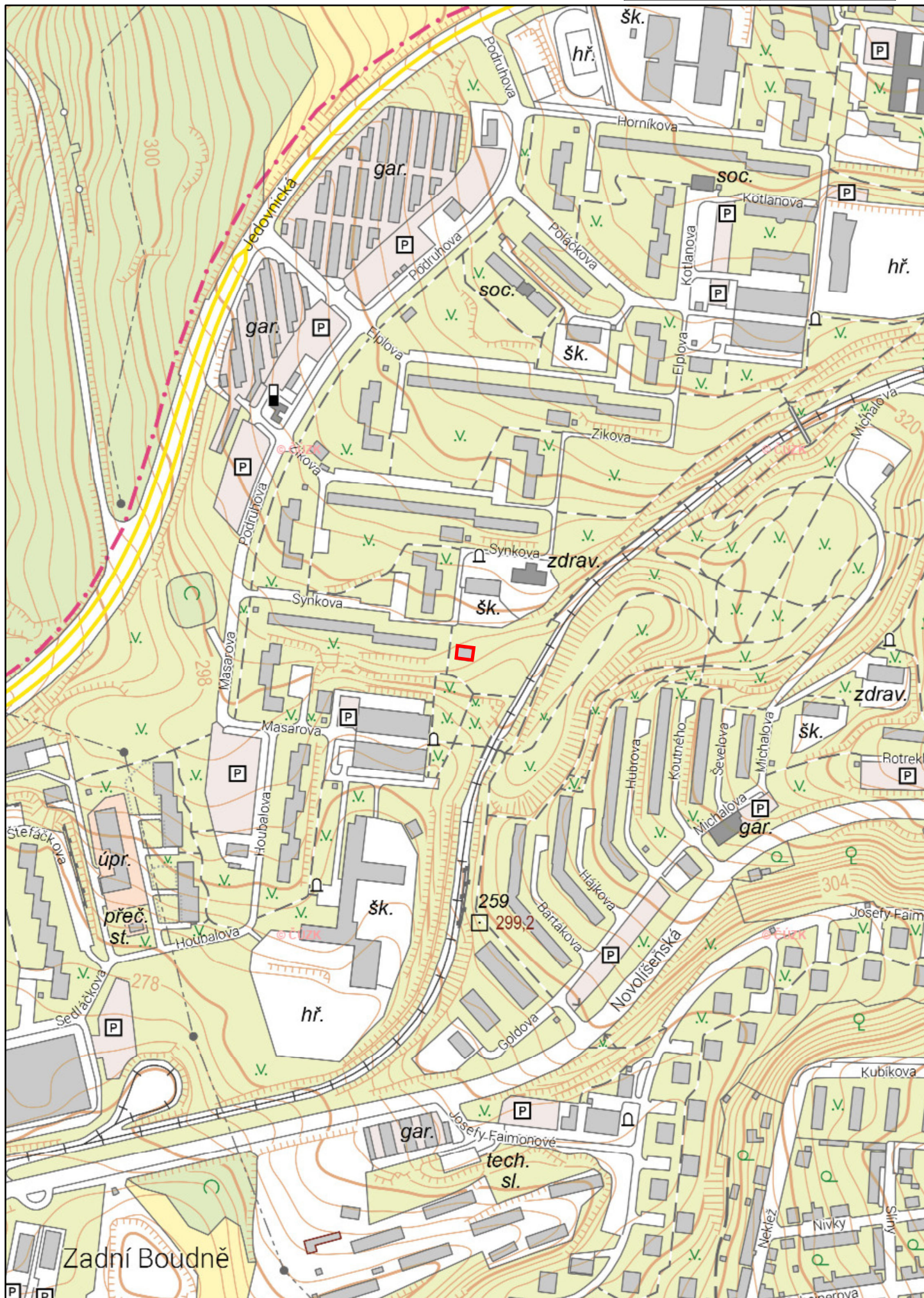
**Příloha č. 4**

**Mapa oblasti 1:5 000**

1:5 000

0

280 m



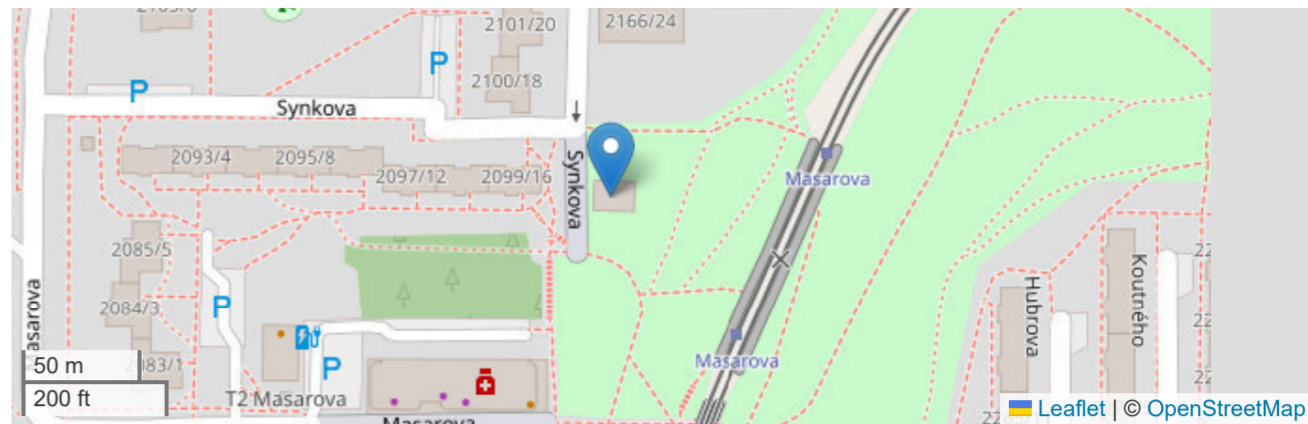
## **Příloha č. 5**

### **Informace o povodňovém riziku**



 Základní informace

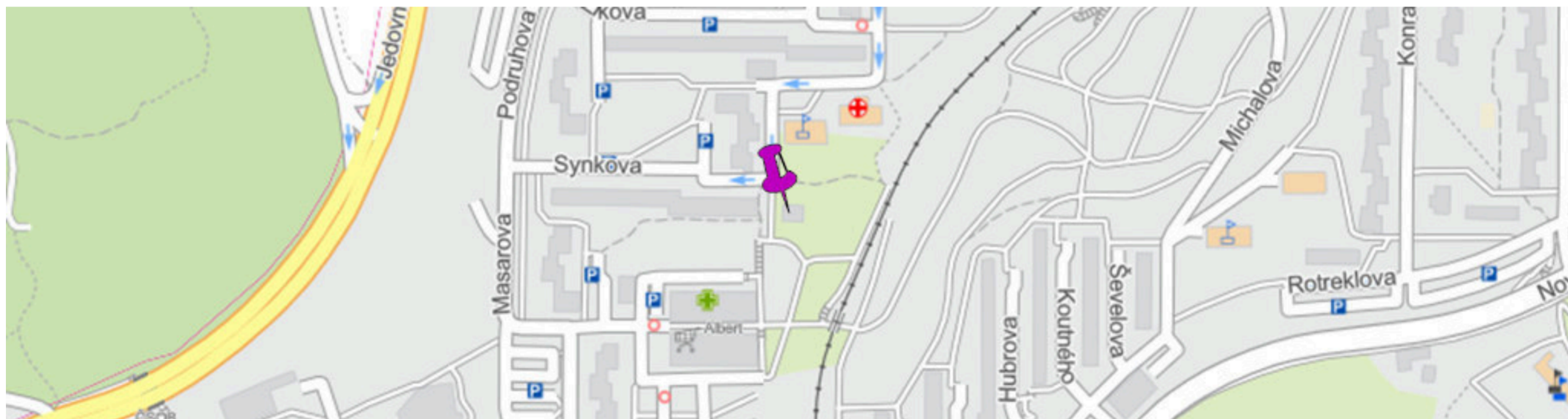
Číslo reportu	2024002268
Čas vytvoření	07.03.2024 15:29:47
Typ nemovitosti	Pozemek
Adresa	Líšeň, Parcelní číslo 8217


 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 riziko 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

[49.207246240161, 16.676564218742](#)

1159946, 593050

1485301702

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

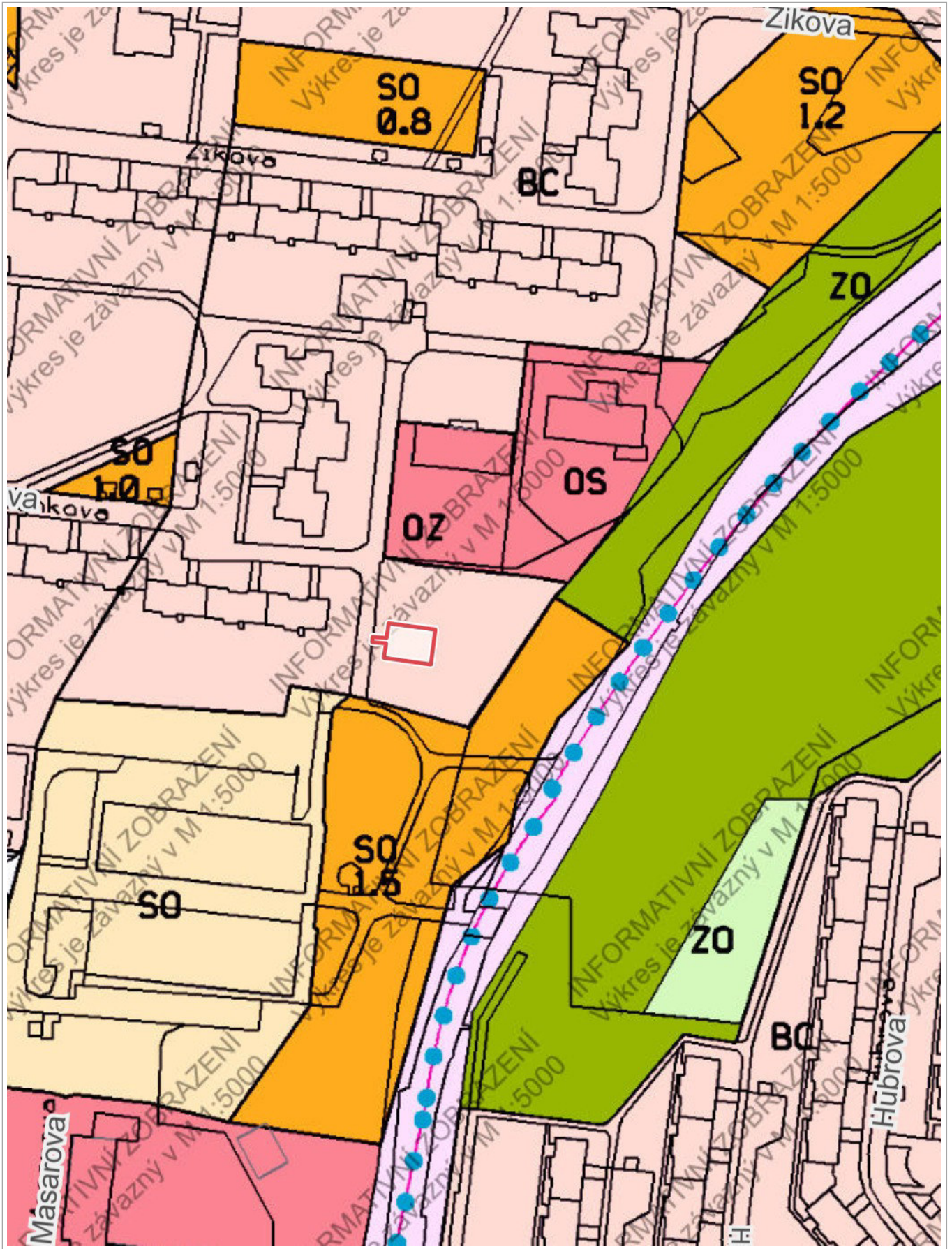
©2023 Intermap Technologies, s.r.o. Nositelem autorských práv k zobrazovaným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©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**

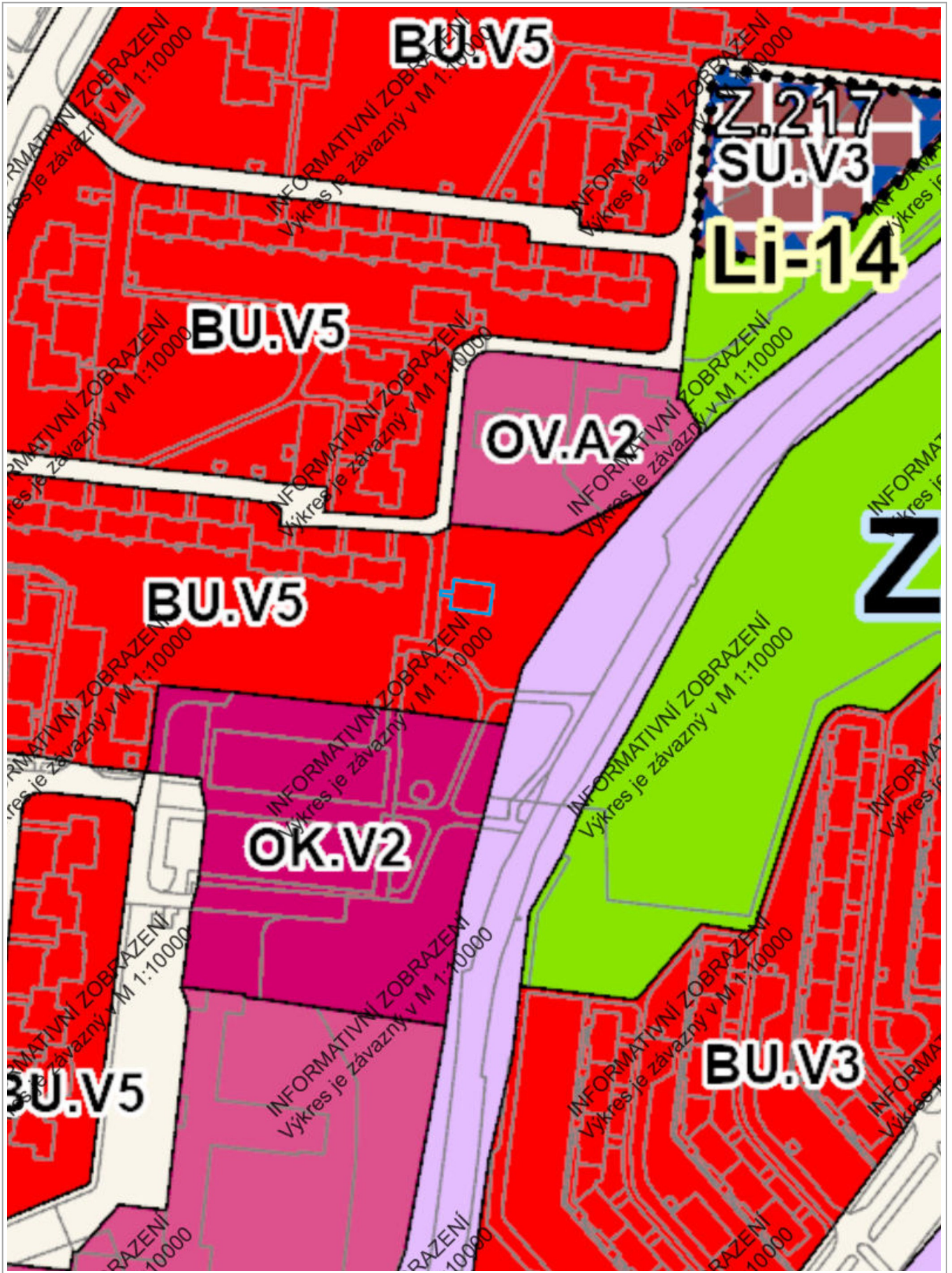
**Výřez územního plánu s popisem vedení pozemku v územním plánu**



0 50 m 100 m



# 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

RBU.2	BU - Bydlení všeobecné
RBI.1	BI - Bydlení individuální
RSU.3	SU - Smíšené obytné všeobecné
ROV.3	OV - Občanské vybavení veřejné
	OK - Občanské vybavení komerční
	OX - Občanské vybavení jiné
	OS - Občanské vybavení - sport
ROH.1	OH - Občanské vybavení - hřbitovy
	VU - Výroba všeobecná
RVL.2	VL - Výroba lehká
	TU - Technická infrastruktura všeobecná
	TO - Technická infrastruktura - nakládání s odpady
RDU.31	DU - Doprava všeobecná
	DK - Doprava kombinovaná
RPU.1	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

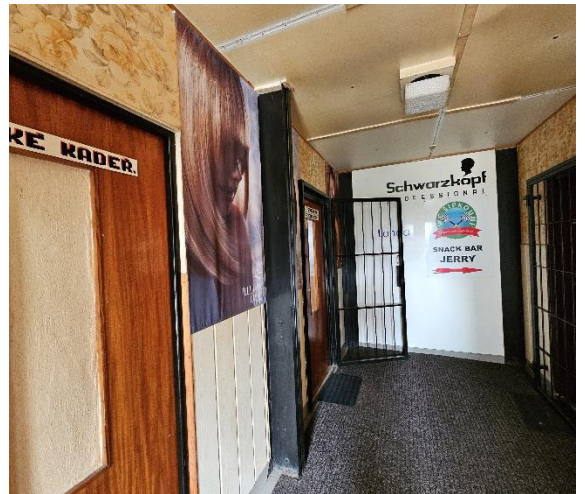
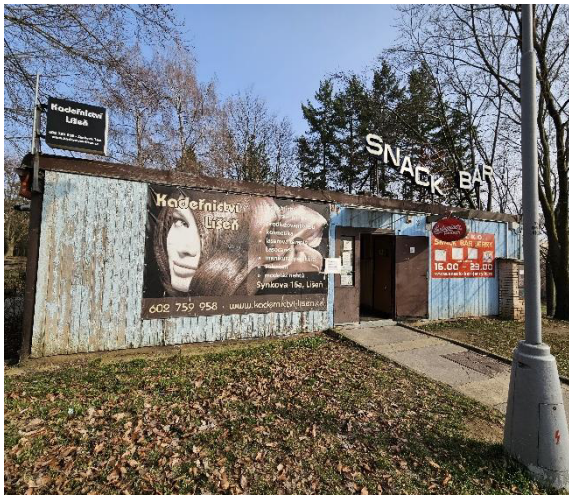
#### OZNAČENÍ KORIDORŮ

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 nebytových prostor

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

Tuto smlouvu uzavírají:

Statutární město Brno  
zast. starostkou MČ Brno -Líšeň PhDr. Jiřinou Belcredi  
adresa: Jírova 2, 628 00 Brno  
IČ: 44992785  
(dále jen pronajímatel)

a

paní Libuše Bařinová, nar: 16.3.1970  
trvale bytem Proškovo nám.26, Brno 614 00  
adresa pro doručování: Zikova 18, Brno 628 00  
IČ: 62106317  
Bankovní spojení:  
(dále jen nájemce)

I.

Pronajímatel přenechává nájemci na základě této smlouvy část nebytových prostor v objektu UNIMO buněk v Brně-Lišni na ul.Synkova 1 o výměře 89,22 m2 v k.ú. Brno-Líšeň.

II.

Nebytový prostor je nájemci pronajímán za účelem provozování restaurace s občerstvením, kde hlavním předmětem činnosti je provozování občerstvení.

III.

Výše nájemného je stanovena dohodou smluvních stran a činí 980,-Kč za 1m2 ročně t.j.  $980 \times 89,22 = 87\,436,-\text{Kč}$  ročně.  
Čtvrtletní splátka za nájemné mimo služeb činí: **21 859,-Kč**.  
Nájemné je splatné čtvrtletně vždy do 5.dne druhého měsíce čtvrtletí na účet pronajímatele u KOBA Brno-město č.ú. 19-16024-621/0100 , VS 0542000109, SS 62106317

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

V případě prodlení nájemce s placením nájemného, se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,5 promile z dlužné částky za každý den prodlení do zaplacení, pokud se smluvní strany nedohodnou v konkrétním případě jinak.

Prodlení s placením nájemného po dobu delší než 2 měsíce zakládá oprávnění pronajímatele odstoupit od této smlouvy.

#### IV.

Předcházející nájemce těchto nebytových prostor, pí. Alena Tóthová bytem Meluzínova 22, 615 00 Brno IČ: 620 85 239 dluží pronajímateli částku 76.393,- Kč . Jedná se o neuhrazené nájemné za celý rok 2007.

Smluvní strany se dohodly, že paní Libuše Bařinová přebírá tento dluh v plné výši ve smyslu § 531 občanského zákoníku.

Libuše Bařinová se zavazuje , že částku 76.393,- Kč uhradí na účet pronajímatele při podpisu této smlouvy.

#### V.

Po dobu pronájmu bude nájemce hradit v plné výši platby za odběr elektřiny, plynu, vodné-stočné, jakož i ostatní poplatky související s předmětem nájmu a jeho provozováním , a to přímo Správě majetku Líšeň, p.o., Jírova 2, Brno (dále jen SML).

Nájemce se zavazuje hradit SML zálohy za poskytované služby dle výpočtového listu vystaveného SML.

Celkové vyúčtování nákladů za služby od jednotlivých dodavatelů za předchozí rok provede SML nájemci v termínu do 31.7. následujícího kalendářního roku. Případný rozdíl mezi stavem hlavního měřidla a stavy podružných měřidel bude rozúčtován mezi nájemce podle poměru pronajaté podlahové plochy.

#### VI.

Nájemní poměr se sjednává na dobu neurčitou počínaje dnem 1.4.2008.

Nájemní poměr lze ukončit písemnou výpovědí ze strany pronajímatele nebo nájemce bez udání důvodu dle § 10 zák.č. 116/90 Sb. Výpovědní lhůta je 3 měsíční. 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.

#### VII.

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 označit pronajaté prostory vývěsnými štíty po konzultaci s pronajímatelem.

VIII.

Nájemce se zavazuje hradit sám na vlastní účet náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor do výše 5.000,-Kč v jednotlivém případě. Nájemce se zavazuje, že náklady, které budou spojené s úpravou nebytového prostoru pro účely užívání dle čl. II smlouvy nebude požadovat po pronajímateli.

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.

IX.

Otázky nájmu, které nejsou výslovně řešeny touto smlouvou, se řídí právními předpisy o nájmu nebytových prostor.

X.

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

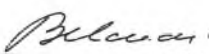
XI.

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

Uzavření této smlouvy bylo schváleno radou městské části Brno-Líšeň na schůzi konané dne 5.3.2008

V Brně dne : 6.3.2008

**Statutární město Brno**  
Městská část Brno - Líšeň  
Jírova 2, 623 00 Brno

  
pronajímatel : *hr*

  
nájemce:

*oprávněný zástupce MČ Brno-Líšeň - 5112*

Paní  
Libuše Bařinová  
Ochoz u Brna 448  
664 02 Ochoz u Brna

Smlouva o nájmu nebytových prostor - úprava nájemného

---

č. sp. 01/11

Vážená paní Bařinová,

dne 06.3.2008 jsme s Vámi uzavřeli nájmní smlouvu, kterou Vám byly pronajaty nebytové prostory v objektu UNIMO buňky na ul. Synkova v Brně-Lišni.

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:	130.708,- Kč ročně
Nová výše nájemného:	144.694,- Kč ročně
Čtvrtletní splátka činí:	36.173,50 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

*Ky*



# 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  
adresa: Jírova 2, 628 00 Brno  
IČO: 599 221  
(dále jen pronajímatel)

a

paní Sabina Kuchtová, RČ : 76 58 17 /3842  
bytem : Zikova 12, Brno 628 00  
IČO: 64287467  
Bankovní spojení:  
(dále jen nájemce)

## I.

Pronajímatel přenechává nájemci na základě této smlouvy část nebytových prostor v objektu UNIMO buněk v Brně-Líšni na ul. Synkova 1 o výměře 48,6m<sup>2</sup> v k.ú. Brno-Líšeň.

## II.

Nebytový prostor je nájemci pronajímán za účelem provozování služeb kadeřnictví, kozmetiky, manikúry případně pedikúry a barevného poradenství.

## III.

Výše nájemného je stanovena dohodou smluvních stran a činí 500,-Kč za 1m<sup>2</sup> ročně t.j. 500x48,6= 24 300,-Kč ročně. Čtvrtletní splátka za nájemné mimo služeb činí 6 075,-Kč. Nájemné je splatné čtvrtletně vždy do 5.dne druhého měsíce čtvrtletí na účet pronajímatele u Koba Brno-město číslo 19-16024-621/0100 VS191590

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 oficiálně vydaného inflačního koeficientu.

Energie a služby spojené s užíváním nebytových prostor si bude nájemce hradit sám. Nájemce si na vlastní náklady zajistí namontování podružných měřidel na spotřebu el. energie, vody a plynu.

Případný rozdíl mezi stavem hlavního měřidla a stavy podružných měřidel bude rozúčtován mezi nájemce podle poměru pronajaté podlahové plochy.

#### IV.

Nájemní poměr se sjednává na dobu neurčitou počínaje dnem 1.2.1997.

Nájemní poměr lze ukončit písemnou výpovědí ze strany pronajímatele nebo nájemce bez udání důvodu dle § 10 zák.č. 116/90 Sb.

Výpovědní lhůta je 3 měsíční. 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 označit pronajaté prostory vývěsnými štíty po konzultaci s pronajímatelem.

#### VI.

Nájemce se zavazuje hradit sám na vlastní účet náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor.

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 právními předpisy o nájmu nebytových prostor.

#### VIII.

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

IX.

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

V Brně dne :

**MĚSTO BRNO**  
Městská část Brno - Líšeň  
Jitrova 2  
602 00 BRNO

-----  
/s/ pronajímatel :

Lucie LICHTOVÁ  
redakce, kreslička  
pedikérka, manikérka  
Jitrova 12, BRNO-LÍŠEŇ  
IČO: 64287467

-----  
/s/ nájemce :

# Dodatek č. 1

ke smlouvě o pronájmu neb.prostor uzavřené dne 6.2.1997 mezi těmito smluvními stranami:

Město Brno  
zast. starostou MČ Brno - Líšeň Ing.Jiřím Vondálem  
adresa: Jírova 2, 628 00 Brno  
IČO: 44992785  
(dále jen pronajímatel)

a  
paní Sabina Kuchtová, RČ : 76 58 17 / 3842  
bytem : Zikova 12, Brno 628 00  
IČO: 64287467

Bankovní spojení:  
(dále jen nájemce)

Výše uvedená smlouva se mění a doplňuje v čl.I a čl.III odst.1 s účinností od 1.6.2000 takto:

## I.

V čl.I se výměra pronajatých nebytových prostor zvyšuje o 47,7 m<sup>2</sup>, takže činí celkem 96,3 m<sup>2</sup>.

## III.

Výše nájemného z nově pronajatých prostor je stanovena dohodou smluvních stran a činí 550,-Kč/m<sup>2</sup>/rok t.j.550x47,7= 26 235,-Kč. Dosavadní výše nájemného činí 29 800,-Kč ročně. Čtvrtletní splátka za nájemné mimo služeb činí od 1.6.2000 14 009,-Kč. Od 1.6.2000 činí celková výše nájemného 56 036,-Kč ročně.

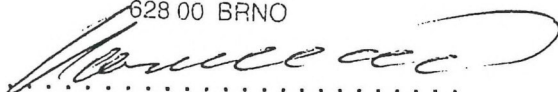
Nájemné je splatné čtvrtletně vždy do 5.dne druhého měsíce čtvrtletí na účet pronajímatele u KOBÁ Brno-město číslo 19-16024-621/0100 VS 0642000001 SS 64287467

Ostatní čl.stávající smlouvy zůstávají v platnosti beze změny.

Dodatek č. 1 se vyhotovuje ve dvou provedeních, majících platnost originálu a každá strana obdrží jedno vyhotovení.

V Brně dne: 29.V. 2000

MĚSTO BRNO  
Městská část Brno-Líšeň  
Jírova 2  
628 00 BRNO

  
.....  
pronajímatel

Sabina KUČTOVÁ  
kadeřnice, kosmetička,  
pedikérka, manikérka  
Zikova 12, BRNO-LÍŠEŇ  
IČO: 64287467

  
.....  
nájemce

## Dodatek č.2

ke smlouvě o pronájmu neb.prostor uzavřené dne 6.2.1997 mezi těmito smluvními stranami:

Statutární město Brno  
zast. starostou MČ Brno -Líšeň Mgr. Jiřím Janištinem  
adresa: Jírova 2, 628 00 Brno  
IČO: 44992785  
(dále jen pronajímatel)

a

paní Sabina Křivánková roz. Kuchtová, RČ : 76 58 17 /3842  
bytem : Zikova 12, Brno 628 00  
IČO: 64287467  
Bankovní spojení:  
(dále jen nájemce)

Výše uvedená smlouva se mění v čl.I a v čl.III odst.1 s účinností od 1.4.2008 takto:

I.

V čl.I se výměra pronajatých nebytových prostor po proměření mění na **88,84 m<sup>2</sup>**.

III.

Vzhledem ke změně výměry se mění v čl. III smlouvy výše nájemného, která činí po inflačních úpravách 712,-Kč/m<sup>2</sup>/rok t.j.  $712 \times 88,84 = 63.254$  ,-Kč ročně.

Čtvrtletní splátka za nájemné mimo služeb od 1.4.2008 činí : **15 813,50,-Kč**.

Nájemné je splatné čtvrtletně vždy do 5.dne druhého měsíce čtvrtletí na účet pronajímatele u KOBA Brno-město číslo 19- 16024-621/0100 VS 0642000001 SS 64287467

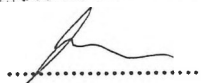
Ostatní čl.stávající smlouvy ve znění dodatku č. 1 zůstávají v platnosti beze změny.


Dodatek č. 2 se vyhotovuje ve dvou provedeních, majících platnost originálu a každá strana obdrží jedno vyhotovení.

Uzavření tohoto dodatku bylo schváleno radou MČ Brno-Líšeň dne 16.4.2008.

V Brně dne: 18. 4. 2008

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

  
.....  
pronajímatel

  
.....  
nájemce

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

---

Vážená paní  
Sabina Křivánková  
Zikova 12  
628 00 Brno

Smlouva o nájmu nebytových prostor - úprava nájemného

---

č. sp. 3/97

Vážená paní Křivánková,

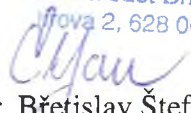
dne 6. 2.1997 jsme s Vámi uzavřeli nájemní smlouvu, kterou Vám byly pronajaty prostory v objektu UNIMO buňky na ul. Synkova v Brně-Líšni za účelem provozování kadeřnictví a kosmetiky.

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:	94.566,- Kč ročně
Nová výše nájemného:	104.684,- Kč ročně
Čtvrtletní splátka činí:	26.171,- 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

## **Příloha č. 9**

### **Hrubý odhad nákladů**

## Hrubý odhad nákladů



19.4.2024

Posuzovaná nemovitost: Synkova 1, Brno

### Demolice

	Položka	jednotka	množství j.	j. cena	celkem
1	Demolice hal z betonu prostého postup. rozebráním	m <sup>3</sup>	584	248 Kč	144 723 Kč
3	Bourání základů z železobetonu	m <sup>3</sup>	49	11 830 Kč	575 293 Kč
4	Uložení materiálu (skládka)	m <sup>3</sup>	632	650 Kč	410 924 Kč
6	Rezerva (VRN) 15 %	%	15	11 309 Kč	169 641 Kč
<b>CELKEM</b>					<b>1 300 580 Kč</b>

#### 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 hal průmyslových, zemědělských nebo občanské výstavby z cihel, tvárníc, kamene, zdiva smíšeného a hrázdného na maltu cementovou a z betonu prostého prováděné postupným rozebíráním.

3) Hrubý cenový odhad je stanoven dle cenové soustavy RTS DATA s cenovou úrovní 2024/I. Ceny podle cenových ukazatelů jsou cenami bez DPH.



**Příloha č. 10**

**Jiné dokumenty**

✓

**KRAJSKÁ HYGIENICKÁ STANICE JIHOMORAVSKÉHO KRAJE**  
se sídlem v Brně

Jeřábkova 4, 602 00 Brno

*něl POM*

<b>MĚSTSKÁ ČÁST BRNO-LÍŠEŇ</b>	Číslo dopor.:
30 07 2008	Zpracovatel: <i>2400</i>
Došlo dne: <i>9.7.19</i>	Ukl. znaky: <i>[signature]</i>
Č.j.: .....	
Příloha: .....	

Číslo jednací: 7161/2008/BM/HV  
Číslo dokumentu: BM/36868/2008/HV  
K podání: BM/31140/2008/2008/HV

Vyřizuje: Pavlíková, Ingrštová  
tel: 545 113 093, 39  
fax: 545 575 425  
e-mail: [blazena.pavlikova@khsbrno.cz](mailto:blazena.pavlikova@khsbrno.cz)

Paní  
Libuše Bařinová  
Zikova 18  
628 00 Brno

Brno, 22.7.2008

**„Snack bar JERRY“ na ul. Synkova 1 v Brně – závazné stanovisko k projektové dokumentaci**

Na základě Vaší žádosti posoudila Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně jako dotčený orgán státní správy ve smyslu § 77 zákona č. 258/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů a § 126 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů, předloženou projektovou dokumentaci na „Snack bar JERRY“ na ul. Synkova 1 v Brně.

Po zhodnocení souladu předložené projektové dokumentace s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, toto **z á v a z n é s t a n o v í s k o** :

S projektovou dokumentací na „Snack bar JERRY“ na ul. Synkova 1 v Brně

**s o u h l a s í m .**

V souladu s § 126 odst. 1 stavebního zákona se souhlas váže na splnění takto stanovených podmínek :

- 1) Provozovna bude realizována v rozsahu navrženém v posuzované PD, následně proběhne (na základě žádosti) kontrolní šetření ke kolaudaci.
- 2) V zařízeních společného stravování je zakázáno kouřit. Pokud zde budou vyhrazeny prostory pro kouření, tyto musí být viditelně označeny a musí být zajištěno dostatečné větrání (vyplývá ze zákona č. 379/2005 Sb., o opatřeních k ochraně před škodami působenými tabákovými výrobky, alkoholem a jinými návykovými látkami a o změně souvisejících zákonů - § 8 odst. 1 písm. c a odst. 3, § 9 odst. 1).

**O d ů v o d n ě n í :**

Předložená projektová dokumentace řeší provozovnu „Snack bar JERRY“. Jedná se o jedno-podlažní samostatně stojící objekt. Nejbližší je bytový dům Synkova 17 (ke snack baru je BD orientován boční stěnou bez oken) vzdálený od snack baru cca 35 m, okna snack baru jsou orientována přes vzrostlé stromy směrem k tramvajové dráze (nejsou k BD). Ve druhé polovině objektu jsou stávající provozovny kadeřnictví a pedikúry. Jde o nevyvažující zařízení společného stravování, kde budou podávány pouze – alko a nealkoholické nápoje čepované i rozlévané, teplé nápoje, balené trvanlivé cukrovinky a slané pečivo, mražené smetanové a ovocné krémy (originál balené), tabákové výrobky. Je zde oddělená místnost pro automaty (3 automaty), oddělený prostor – šipky, . Kapacita – 20 míst k sezení. Počet zaměstnanců – 3 osoby. Otvírací doba : po-pá 16,00-23,00 hod., so – zavřeno, ne 16,00-23,00 hod. Vytápění – plynový kotel. Stávající inženýrské sítě. Větrání – přirozené okny, WC

podtlakové v souběhu s osvětlením. Bude zde televizor, hudba pouze k dokreslení atmosféry, nebudou zde žádné projekce a to ani redukované ani živé hudby.

Provozovna se sestává – místnost k sezení s fotbálkem, s barem (výčep, výrobník ledu, dvoudílný dřez (spulboy) s odkapávací plochou, pracovní plocha, lednice, umyvadlo na ruce, chlazení, uzavíratelné skříňky, regály. Před barem bude umístěn mražák na ovocné a smetanové krémy. Na bar navazuje sklad nápojů. WC hostů : muži ( předsíň s umyvadlem, oddělené 2 pisoáry, kabina), ženy (předsíň s umyvadlem, kabina). WC zaměstnanců (předsíň s umyvadlem, kabina - s uzavíratelnou skříňí na úklidové a čistící prostředky, výtokový kohout k úklidu) přístupné z chodby. Z chodby bude rovněž přístupná šatna zaměstnanců (dvoudílné šatní skříňě). U všech umyvadel pro zaměstnance budou instalovány baterie bez ručního uzavírání, studená i teplá voda (i u výlevky na úklid), jednorázové ručníky, zásobník mýdla a koše. Stěny kolem pracovních ploch, dřezů, umyvadel, WC budou mít zajištěn omyvatelný povrch-obklad. Podlahy budou taktéž ze snadno omyvatelného materiálu (dlažba) se soklem ke stěně.

**Příloha : PD**

Blažena Pavlíková  
oddělení hygieny výživy  
pracoviště KHS JmK se sídlem v Brně

**Na vědomí : SÚ MČ Brno - Líšeň  
HOK**

KRAJSKÁ HYGIENICKÁ STANICE  
Jihomoravského kraje se sídlem v Brně  
Jeřábkova 4 602 00 Brno  
-90-

10

**Úřad městské části města Brna  
Brno Líšeň**

Odbor územního rozvoje a výstavby  
628 00 B R N O, Jírova 2

---

**Číslo jednací:** 2700/7556/08  
**Spisová značka:** STU/20/0800447/000/002  
**Vyřizuje:** Gita Pomahačová, tel.: 544424874

V Brně dne 26.06.2008

Libuše Bařinová, Hájkova 3, 628 00 Brno

**Věc :** Potvrzení pasportu stavby v souladu s § 125 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen "stavební zákon")

Úřad městské části města Brna, Brno - Líšeň, odbor územního rozvoje a výstavby (dále jen stavební úřad), příslušný podle § 13 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), v platném znění a § 11 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen správní řád), v platném znění, na základě žádosti paní Libuši Bařinové, bytem Proškovo nám. 26, 614 00 Brno, ze dne 11.06.2008, ověřil pasport stavby v souladu s § 125 odst. 2 a odst. 6, pro stavbu:

- polyfunkční objekt na pozemku par. čís. 8217/0, k.ú. Líšeň.

Žádost byla doložena těmito doklady :

Dokumentace pasport stavby polyfunkční objekt na pozemku par. čís. 8217/0, k.ú. Líšeň.

Stavební úřad provedl ověření správnosti údajů v dokumentaci skutečného provedení stavby (dále pasport) při místním šetření, které se konalo dne 25.06.2008 a na základě výsledků z ohledání na místě, potvrzuje správnost údajů uvedených v pasportu stavby - polyfunkční objekt na pozemku par. čís. 8217/0, k.ú. Líšeň.

Stavba je užívána jako služby, jedná se o jednopodlažní nepodsklepený objekt.

V 1.NP jsou umístěny tyto místnosti dle tabulky - legenda místností:

Číslo místnosti	Účel místnosti	Plocha (m <sup>2</sup> )
1.01	Vstupní chodba	14,50
SNACKBAR:		
1.02	WC personál	1,90
1.03	WC ženy	1,00
1.04	WC muži	6,50
1.05	Snackbar	53,90
1.06	Kuchyňka	4,20
1.07	Herna	4,40
1.08	Chodba	4,30
Kosmetika, kosmetika, pedikúra		
1.09	WC	9,80
1.10	Kadeřnictví	31,20
1.11	Pedikúra	17,70
1.12	Šatna	9,70
1.13	Kosmetika	13,40


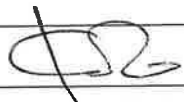
Úřad městské části města Brna  
Brno-Líšeň  
Odbor územního rozvoje a výstavby  
Jírova 2, 628 00 Brno  
3

*E. Jagošová*

Ing. Eva Jagošová  
vedoucí odboru územního rozvoje a výstavby  
Úřad městské části města Brna  
Brno - Líšeň

Přílohy: ověřený pasport stavby

oprávněná úřední osoba  
spis

ZODP. PROJEKTANT	ING. EVA ŘEHŮŘKOVÁ	 RAZÍTKO, PODPIS	
KRESLIL	ING. RADOMÍR KOPR, TEL: 739 424 314 		
VLASTNÍK STAVBY	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno, Brno-město, 601 67		
STAVBA	<b>POLYFUNKČNÍ BUDOVA</b> SYNKOVA 1, 628 00 BRNO	SKUTEČNÉ PROVEDENÍ STAVBY	
		DATUM	06/2008
		ČÍSLO PARÉ	<b>1</b>

**Příloha č. 11**

**Kalkulace pojistné hodnoty**

Nemovitost	budova bez č. p./č. e., Synkova 1, 628 00 Brno-Líšeň
------------	--

Datum ocenění	29.02.2024
---------------	------------

Objekt	Způsob využití	Vystavěno na pozemku	Zastavěná plocha (m <sup>2</sup> )	Užitná pronajatelná plocha (m <sup>2</sup> )	Obestavěný prostor (m <sup>3</sup> )
St. bez č. p./č. e., jiná stavba	komerční	8217	195	174	585
<b>CELKEM</b>			195	174	585

Objekt	JKSO	Jednotková cena (Kč/m <sup>3</sup> )	Koeficient vybavení	Stavební a investiční náklady	Reprodukční cena (Kč)
St. bez č. p./č. e., jiná stavba	801.07	10 480	0,80	15%	5 640 336
<b>CELKEM</b>					5 640 336

Název objektu / IS	Jednotka	Množství měrných jednotek	Materiál	Popis	Reprodukční cena (Kč)
Venkovní úpravy a inženýrské sítě	%	2% z RC staveb			112 807
<b>CELKEM</b>					112 807

**Rekapitulace nákladové hodnoty**

	Reprodukční cena (Kč)
Stavby	5 640 336
Venkovní úpravy a IS	112 807
<b>CELKEM</b>	5 753 143



**Příloha č. 12**

**Kalkulace tržní hodnoty**

## Výnosová metoda

Nemovitost budova bez č. p./č. e., Synkova 1, 628 00 Brno-Líšeň

Datum ocenění 29.02.2024

### PŘEHLED UŽITNÝCH PLOCH

objekt	číslo objektu	kadeřnictví	restaurační zařízení	celkem za objekt
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
St. bez č. p./č. e., jiná stavba		82	78	159
<b>Celkem</b>		<b>82</b>	<b>78</b>	<b>159</b>

### STANOVENÍ VÝNOSŮ Z PRONÁJMU NEMOVITOSTÍ

St. bez č. p./č. e., jiná stavba		kadeřnictví	restaurační zařízení	celkem za objekt
Celkové užité plochy (m <sup>2</sup> )		82	78	159
Sazba ročního nájemného (Kč/m <sup>2</sup> /rok)		1 800	1 800	
Roční nájemné (Kč)		147 240	139 680	286 920
Průměrná roční obsazenost		85%	85%	
<b>Výše ročního nájemného (tis. Kč)</b>		<b>125</b>	<b>119</b>	<b>244</b>

### 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	(159 m <sup>2</sup> * 30 Kč/m <sup>2</sup> /rok)	4,8
Tvorba rezerv na obnovu a modernizaci staveb	(obnova 15% konstrukcí každých 30 let)	28,2
<b>Výše ročních nákladů (tis.Kč)</b>		<b>33</b>

### VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY - PROSTÁ KAPITALIZACE

Výnosy celkem (tis. Kč)		244
Náklady celkem (tis. Kč)		33
Čistý zisk (tis. Kč)		211
Kapitalizační míra (%)		8,00%
<b>Výnosová hodnota podle stavu k datu ocenění (zaokrouhleno)</b>		<b>2 640 000 Kč</b>
v přepočtu na m <sup>2</sup> užité plochy	159 m <sup>2</sup>	16 604 Kč/m <sup>2</sup>

## **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: Synkova bez č.p., parc. 8217

PSČ, místo: 628 00, Brno - Líšeň

K.ú., parcelní č.: Líšeň (612405), 8217

Typ budovy: Budova pro obchodní účely

Celková energeticky vztažná plocha: 188

m<sup>2</sup>



## KLASIFIKAČNÍ TŘÍDA

Primární energie z neobnovitelných zdrojů  
kWh/(m<sup>2</sup>·rok)



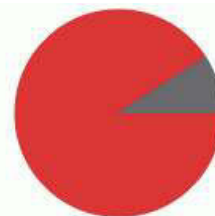
Požadavek vyhlášky na energetickou náročnost

není stanoven

## ROZDĚLENÍ DODANÉ ENERGIE

MWh/rok

zemní plyn: 83.4  
elektřina: 8.3



## UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI

Průměrný součinitel prostupu tepla budovy	0.97 W/(m <sup>2</sup> ·K)	G
Měrná potřeba tepla na vytápění	305 kWh/(m <sup>2</sup> ·rok)	
<b>Celková dodaná energie</b>	<b>487 kWh/(m<sup>2</sup>·rok)</b>	<b>F</b>
Vytápění	444 kWh/(m <sup>2</sup> ·rok)	G
Chlazení	-	-
Nucené větrání	-	-
Úprava vlhkosti	-	-
Příprava teplé vody	12.2 kWh/(m <sup>2</sup> ·rok)	C
Osvětlení	30.8 kWh/(m <sup>2</sup> ·rok)	E

Energetický specialista:

Osvědčení č.:

Kontakt:

Ev. č. průkazu: 579604.0

Vyhotoveno dne: 25.03.2024

Podpis

*Flávrěla Jirí*