Z8/24. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 16.2.2021

53. Návrh prodeje pozemků p. č. 158/16 a p. č. 171, oba v k. ú. Komárov

Anotace

V návaznosti na dříve schválený prodej většiny areálu divize Svoz odpadu na ulici Černovická 15 společnosti SAKO Brno, a.s. je předkládán materiál, jehož předmětem je návrh prodeje zbývající části uvedeného areálu.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. schvaluje prodej pozemků:
- p. č. 158/16, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 3.984 m2
- p. č. 171, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 168 m2

oba v k. ú. Komárov společnosti SAKO Brno, a.s., IČO: 607 13 470, se sídlem Jedovnická 4247/2, 628 00 Brno za dohodnutou kupní cenu 3.649.000 Kč a za podmínek kupní smlouvy s výhradou zpětné koupě a zákazem zcizení a zatížení, která tvoří přílohu č..... těchto usnesení

Stanoviska

Rada města Brna na schůzi č. R8/125 konané dne 13.01.2021 projednala a doporučila.
Schváleno jednomyslně 9 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno
[redacted]
8.2.2021 v 13:30
Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno
[redacted]
4.2.2021 v 13:52

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 1
Obsah materiálu	2 - 2
Důvodová zpráva	3 - 7
Příloha (Majetkova mapa_SAKO_2.pdf)	8 - 8
Příloha (Prehledova mapa_SAKO.pdf)	9 - 9
Příloha (Ortofoto mapa_SAKO_2.pdf)	10 - 10
Příloha k usnesení (SAKO_kupni smlouva2.pdf)	11 - 16
Informační dokument (ZP SAKO 1304-03_komplet_komprese.pdf)	17 - 127

Důvodová zpráva:

Úvod:

V návaznosti na dříve schválený prodej většiny areálu divize Svoz odpadu na ulici Černovická 15 společnosti SAKO Brno, a.s. (dále „SAKO“) je předkládán materiál, jehož předmětem je návrh prodeje zbývající části uvedeného areálu.

Vlastnictví:

Statutární město Brno je vlastníkem předmětných pozemků na základě zákona č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí.

Správcem předmětných pozemků je Odbor životního prostředí MMB.

Předmětné pozemky SAKO užívá na základě nájemní smlouvy č. 51002089 ze dne 18.12.2000, ve znění dodatků č. 1-15 (dále jen „nájemní smlouva“). Poslední dodatek č. 15 byl uzavřen dne 11.12.2020.

Dle údajů z KN nejsou předmětné pozemky zatíženy právy třetích osob.

Návrh dispozice:

Předmětné pozemky se nachází v jihozápadní části uzavřeného areálu, který se nachází při ulicích Černovická a Černovické nábřeží, na okraji průmyslové zóny v městské části Brno-jih.

Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/19. zasedání konaném dne 08.09.2020 pod bodem č. 112 schválilo prodej většiny uvedeného areálu společnosti SAKO. Celé znění předmětného usnesení:

112. Prodej nemovitých věcí v k. ú. Komárov – areál SAKO Brno, a.s.

ZMB schvaluje
prodej pozemků:

- *p. č. 88/4, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 39 m^2*
- *p. č. 156/1, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 7.418 m^2*
- *p. č. 156/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 840 m^2, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení*
- *část p. č. 158/1, která byla oddělena geometrickým plánem č. 1159-108/2020 a označena jako p. č. 158/1, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 10.080 m^2*
- *p. č. 158/2, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 1.484 m^2*
- *p. č. 158/9, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 257 m^2, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení*
- *p. č. 158/10, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 21 m^2, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení*
- *p. č. 158/11, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 54 m^2, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení*
- *p. č. 158/12, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.116 m^2*
- *p. č. 158/13, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 15 m^2*
- *p. č. 159, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 36 m^2*
- *p. č. 160, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.032 m^2, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení*
- *p. č. 161, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 73 m^2, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení*

- *p. č. 162, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.027 m^2, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení*
- *p. č. 172/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.929 m^2*
- *p. č. 172/2, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 325 m^2*
- *p. č. 173, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 775 m^2*

vše v k. ú. Komárov společnosti SAKO Brno, a.s., IČO: 607 13 470, se sídlem Jedovnická 4247/2, 628 00 Brno za dohodnutou kupní cenu 67.755.000 Kč a za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č. 88 těchto usnesení.

Kupní smlouva č. 6320013803 mezi SMB jako prodávajícím a SAKO jako kupujícím byla uzavřena dne 05.10.2020, vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí byl na jejím základě proveden s právními účinky ke dni 21.10.2020.

Jak již bylo avizováno v důvodové zprávě materiálu k výše uvedenému prodeji, je nyní předkládán návrh na prodej nemovitých věcí, které byly z předchozího prodeje vyčleněny, jelikož se jedná o území, které je výhledově dotčeno možností výstavby velkého městského okruhu (VMO). Dalším důvodem bylo, že se zde nachází objekt nezapsaný v katastru nemovitostí, který byl v užívání a ve vlastnictví třetí osoby a vyvstávala zde možnost uplatnění předkupního práva tehdejšího vlastníka budovy k pozemku pod budovou. Na základě kupní smlouvy uzavřené dne 27.05.2020 mezi vlastníkem budovy jako prodávajícím a SAKO jako kupujícím, SAKO tuto budovu nabylo s účinností ke dni 20.11.2020. Předkupní právo k pozemku pod budovou tedy nyní náleží SAKO.

Dle Územního plánu města Brna (ÚPmB) jsou předmětné pozemky z větší části součástí plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem rezervy ploch pro dopravu, přičemž takto vymezené pozemky jsou určeny zejména pro umístění systémů dopravní obsluhy města. Okrajově jsou pozemky rovněž součástí stavební návrhové smíšené plochy s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem smíšená plocha výroby a služeb (SV).

Dle návrhu nového ÚPmB náleží předmětné pozemky celou plochou do stabilizované plochy T/a3/o - plocha technické infrastruktury, struktura zástavby areálová, výšková úroveň zástavby 3 (6-16 m), specifikace způsobu využití odpady.

Ocenění:

Ocenění celého areálu bylo provedeno znaleckým posudkem č. 1304-03/2020, zpracovaným Ing. Lenkou Žákovou, znalcem v oboru ekonomika a stavebnictví. Ocenění bylo provedeno k datu 24.01.2020. Obvyklá cena podle tohoto posudku činí k datu ocenění 71.400.000 Kč vč. DPH.

Nemovité věci, které již byly spol. SAKO prodány na základě kupní smlouvy č. 6320013803 (viz výše), byly oceněny částkou 67.753.000 Kč vč. DPH. Cena nemovitých věcí, které jsou předmětem nyní předkládaného návrhu dispozice, tedy činí 3.647.000 Kč vč. DPH (71.400.000 Kč – 67.753.000 Kč). Po navýšení o správní poplatek spojený s návrhem na zahájení řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve výši 2.000 Kč tak **celková kupní cena nemovitých věcí, které jsou předmětem nyní navrhované dispozice, činí 3.649.000 Kč vč. DPH.**

Dodání předmětu dispozice je osvobozeno od DPH dle § 56 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

Závěr:

Na základě výše uvedeného je Zastupitelstvu města Brna předkládán materiál, kterým je navrhováno schválit prodej pozemků:
- p. č. 158/16, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 3.984 m^2
- p. č. 171, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 168 m^2,
oba v k. ú. Komárov společnosti SAKO Brno, a.s., IČO: 607 13 470, se sídlem Jedovnická 4247/2, 628 00 Brno za dohodnutou kupní cenu 3.649.000 Kč a za podmínek kupní smlouvy s výhradou zpětné koupě a zákazem zcizení a zatížení.

Pro případ, že by v budoucnu došlo k realizaci stavby VMO v trase stávajícího návrhu a s ohledem na stanoviska OÚPR MMB a MČ Brno-jih, je v návrhu kupní smlouvy sjednána výhrada zpětné koupě a zákaz zcizení a zatížení na dobu 10 let, aby v případě potřeby mělo SMB zajištěnou možnost vykoupit pozemky zpět pro realizaci uvedené dopravní stavby. V rámci návrhu nového ÚPmB je sice prověřována úprava vedení dopravního systému v jihovýchodní části města Brna, jejíž součástí je i posun trasy VMO mimo předmětné území, ovšem výsledek projednání úpravy nelze v současné době předjímat.

Komise majetková RMB na svém R8/KM/48. zasedání konaném dne 17.12.2020

doporučila

Radě města Brna

souhlasit

se záměrem prodeje pozemků:
- p. č. 158/16, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 3.984 m^2
- p. č. 171, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 168 m^2,
oba v k. ú. Komárov

Radě a Zastupitelstvu města Brna
schválit

prodej pozemků:
- p. č. 158/16, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 3.984 m^2
- p. č. 171, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 168 m^2,

oba v k. ú. Komárov společnosti SAKO Brno, a.s., IČO: 607 13 470, se sídlem Jedovnická 4247/2, 628 00 Brno za dohodnutou kupní cenu 3.649.000 Kč a za podmínek kupní smlouvy uvedené v materiálu

Hlasování: 10 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel /11 členů
Usnesení bylo přijato.

Bc. Doležal	Ing. Vašina	Ing. Pokorný	Ing. Trllo	p. Šafařík	Mgr. Haluza	Mgr. Nevrkla	Ing. Boleslav	Mgr. Leder	p. Janíček	Ing. Havelka
pro	pro	omluven	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Rada města Brna na své R8/125. schůzi konané dne 13.01.2021

1. souhlasila

se záměrem prodeje pozemků:
- p. č. 158/16, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 3.984 m2
- p. č. 171, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 168 m2
oba v k. ú. Komárov

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna schválit prodej pozemků:
- p. č. 158/16, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 3.984 m2
- p. č. 171, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 168 m2
oba v k. ú. Komárov společnosti SAKO Brno, a.s., IČO: 607 13 470, se sídlem Jedovnická 4247/2, 628 00 Brno za dohodnutou kupní cenu 3.649.000 Kč a za podmínek kupní smlouvy s výhradou zpětné koupě a zákazem zcizení a zatížení.

Schváleno jednomyslně 9 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Koláčný	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	nepř.	pro	pro	-----	pro	pro	pro	pro

Záměr prodeje předmětných nemovitých věcí byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem na úřední desce od 14.01.2021 do 01.02.2021.

Stanoviska dotčených orgánů

Odbor územního plánování a rozvoje MMB – ve svém vyjádření uvádí, že dle Územního plánu města Brna jsou předmětné pozemky z větší části součástí plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem rezervy ploch pro dopravu, přičemž takto vymezené pozemky jsou určeny zejména pro umístění systémů dopravní obsluhy města. Okrajově jsou pozemky rovněž součástí stavební návrhové smíšené plochy s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem smíšená plocha výroby a služeb (SV).

Výhledově jsou pozemky dotčeny dopravní stavbou – mimoúrovňovou křižovatkou přeložky silnice I/42 (Velký městský okruh) a přeložky silnice I/41 (Bratislavská radiála), která bude součástí základního komunikačního systému města Brna a přispěje k zajištění rovnoměrné plošné distribuce dopravy v území. V rámci nového územního plánu je prověřována úprava vedení dopravního systému v jihovýchodní části města Brna, jejíž součástí je i posun trasy VMO mimo předmětné území majetkové dispozice. Výsledek projednání změny nelze v současné době předjímat.

Z hlediska využití pozemků se tedy jedná o využití území ve veřejném zájmu celoměstského významu, a to pro dlouhodobě sledovanou výhledovou dopravní stavbu.

Na základě výše uvedeného, v tomto konkrétním případě, z územního hlediska nemá námitky proti zcizení pozemků, za předpokladu smluvního zajištění pozemků s ohledem na případné dotčení výhledovou dopravní stavbou ve prospěch statutárního města Brna.

MČ Brno-jih – ve svém vyjádření uvádí, že ZMČ Brno-jih na svém 7. zasedání konaném dne 12.12.2019 doporučilo souhlasit s prodejem pozemků p. č. 158/1, p. č. 88/4, p. č. 156/1, p. č. 156/3, jehož součástí je objekt bez čp/če (garáže), p. č. 158/2, p. č. 158/9, jehož součástí je objekt bez čp/če (ocelový montovaný přístřešek), p. č. 158/10, jehož součástí je objekt bez čp/če (objekt pro vytápění garáží), p. č. 158/11, jehož součástí je objekt bez čp/če (čerpací stanice), p. č. 158/12, p. č. 158/13, p. č. 159, p.č. 160, jehož součástí je objekt bez čp/če (garáž), p.č. 161, jehož součástí je objekt bez čp/če (gumárna), p. č. 162, jehož součástí je objekt bez čp/če (garáž), p. č. 171, p. č. 172/1, p. č. 172/2, p. č. 173, vše v k. ú. Komárov z vlastnictví statutárního města Brna do vlastnictví společnosti SAKO Brno, a.s., za předpokladu smluvního zajištění části pozemku p. č. 158/1, pozemku p. č. 171, části pozemku p. č. 172/1 a části pozemku p. č. 173 v k. ú. Komárov s ohledem na případné dotčení výhledovou dopravní stavbou ve prospěch statutárního města Brna.

Odbor životního prostředí MMB – ve svém vyjádření uvádí, že předmětné pozemky se nachází v areálu společnosti SAKO Brno, a.s. jako součást divize Svoz odpadu na ulici Černovická 15, která je užívá na základě nájemní smlouvy č. 51002089 uzavřené dne 18.12.2000. Pozemek určený pro krajinnou zeleň podél Černovického nábřeží nebude dotčen. K navržené dispozici s uvedenými pozemky v k. ú. Komárov nemá námitek.

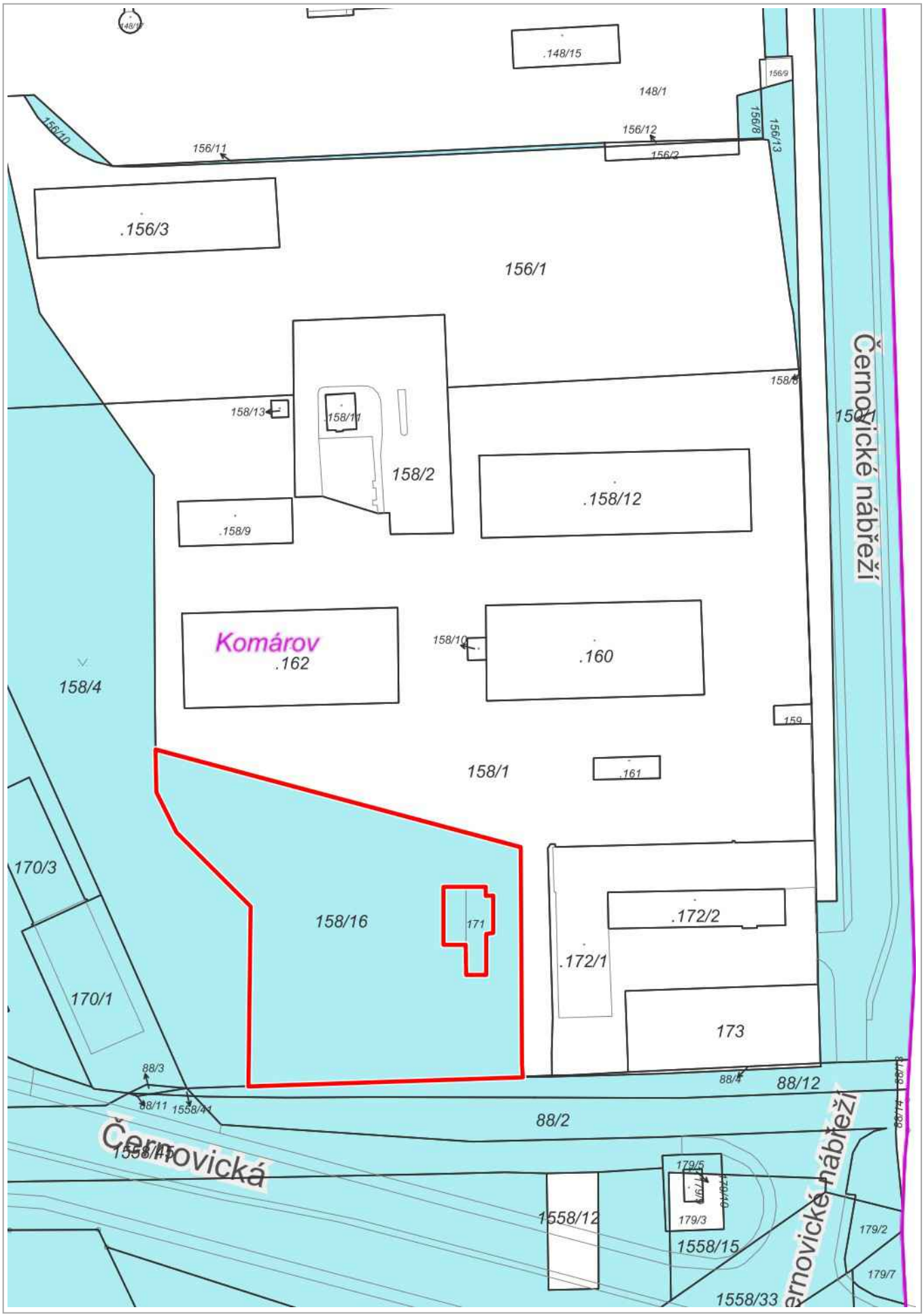
Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. – ve svém vyjádření uvádí, že s prodejem předmětných pozemků, které jsou součástí areálu divize Svoz odpadu společnosti SAKO Brno, a.s., souhlasí bez připomínek, neboť nedojde k dotčení zařízení v jejím provozování.

Technické sítě Brno, a.s. – ve svém vyjádření uvádí, že s uvedenou majetkovou dispozicí souhlasí bez připomínek. Pozemky nejsou dotčeny zařízením veřejného osvětlení nebo ochranným pásmem.

Teplárny Brno, a.s. – ve svém vyjádření uvádí, že k prodeji předmětných pozemků nemá námitek. Uvedené pozemky nejsou dotčeny zařízením ve správě a vlastnictví společnosti a ani nezasahují do ochranného pásma zařízení společnosti.

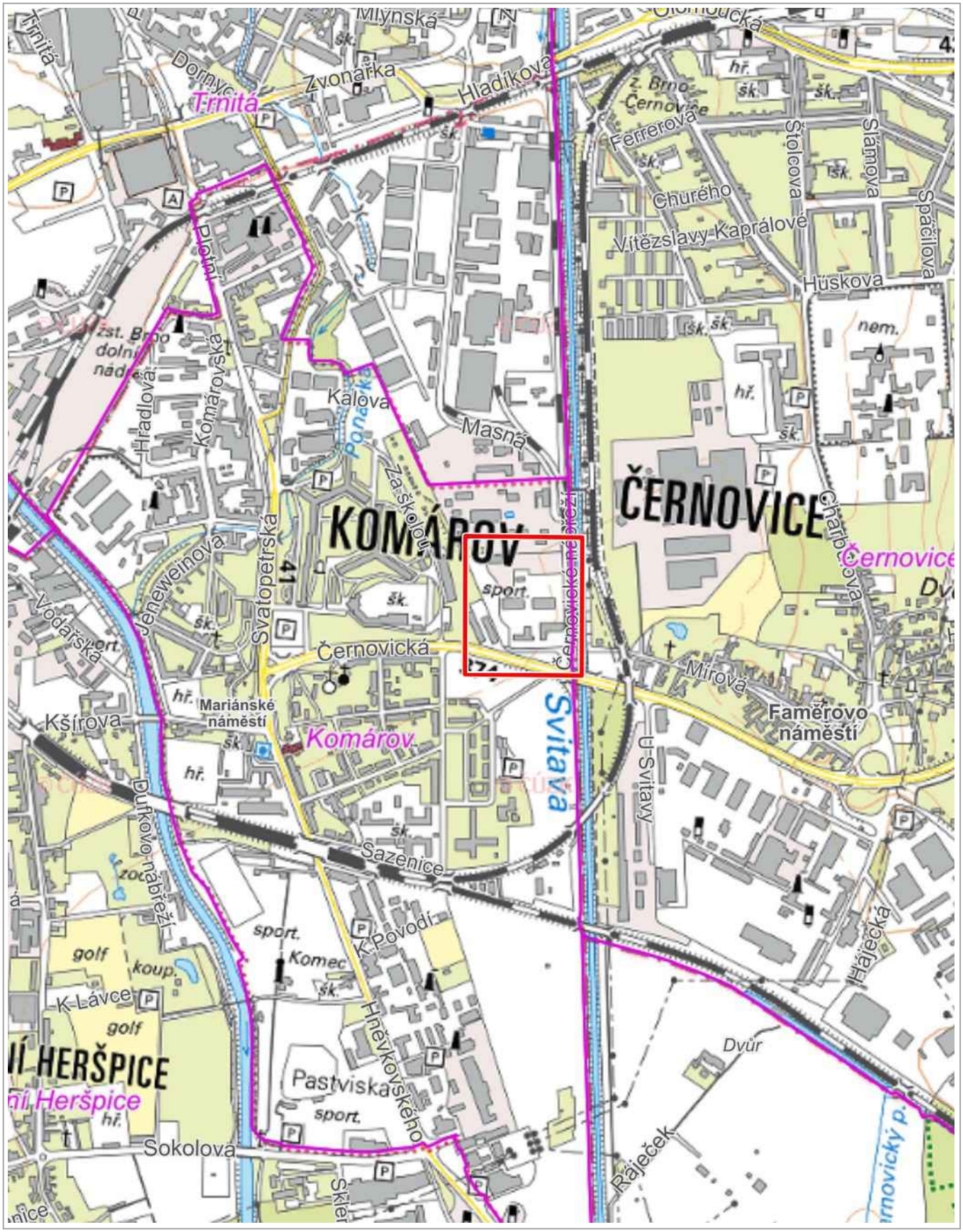
E.ON Distribuce, a.s. – ve svém vyjádření uvádí, že v zájmovém území se nachází podzemní vedení VN, podzemní vedení NN a podzemní sdělovací vedení.

Dopravní podnik města Brna, a.s. – ve svém vyjádření uvádí, že k dispozici předmětných pozemků, které jsou součástí areálu SAKO na ulici Černovické 15 v k. ú. Komárov, z hlediska svých zájmů nemá žádné připomínky.



RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

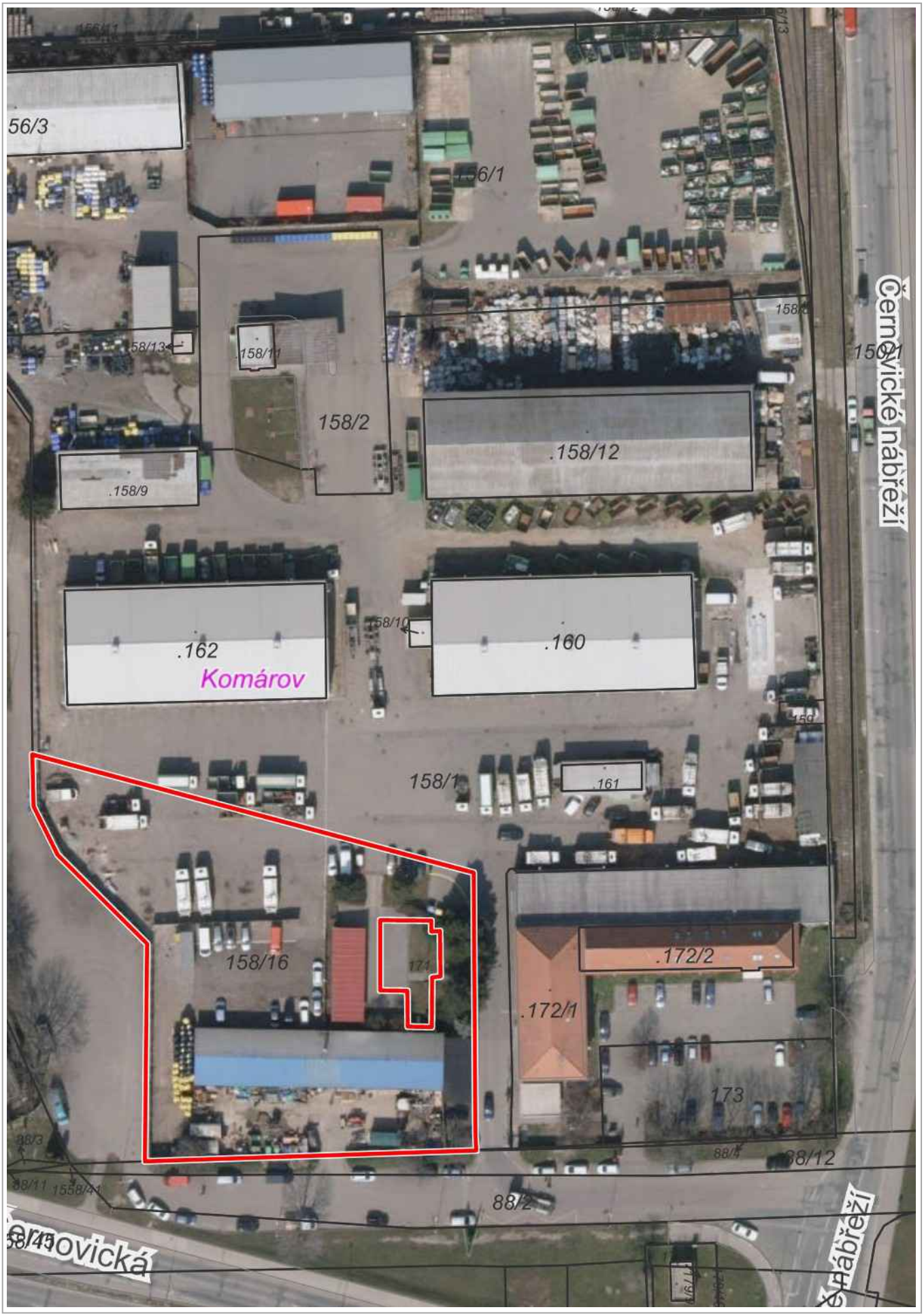
1 : 1 153



500 m

1 : 11 920

ZM: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 19. 3. 2020, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

1 : 955

Sml. č.

Kupní smlouva s výhradou zpětné koupě a zákazem zcizení a zatížení

uzavřená mezi těmito smluvními stranami:

Statutární město Brno
IČO: 449 92 785
DIČ: CZ44992785
se sídlem Brno 602 00, Brno-město, Dominikánské náměstí 196/1
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4
číslo účtu: 111158222/0800, variabilní symbol:
(dále též „prodávající“)

a

SAKO Brno, a.s.
IČO: 607 13 470
DIČ: CZ60713470
se sídlem Brno 628 00, Židenice, Jedovnická 4247/2
zastoupená předsedou představenstva Mgr. Filipem Lederem
a místopředsedou představenstva Ing. Pavlem Loutockým
zapsaná u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 1371
(dále též „kupující“)

t a k t o :

Čl. I.
Úvodní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitých věcí:
   - pozemku p. č. 158/16, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 3.984 m^2
   - pozemku p. č. 171, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 168 m^2

oba v k. ú. Komárov, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Komárov, obec Brno, okres Brno-město.

2. Předmětem převodu dle této smlouvy (dále též „PŘEDMĚT KOUPĚ“) jsou nemovité věci uvedené v odst. 1. tohoto článku, spolu se všemi součástmi a s příslušenstvím. Pro odstranění případných pochybností smluvní strany shodně uvádí, že za součást PŘEDMĚTU KOUPĚ považují také (tedy nikoliv výlučně) dlouhodobý hmotný majetek inventární číslo 2168 – odstavnou plochu, nacházející se na pozemku p. č. 158/16 v k. ú. Komárov.

Čl. II.
Účel smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá, aby kupujícímu bylo umožněno nabýt vlastnické právo k PŘEDMĚTU KOUPĚ.

Čl. III.
Předmět smlouvy

1. Prodávající touto smlouvou prodává a kupující touto smlouvou kupuje a přijímá do svého vlastnictví PŘEDMĚT KOUPĚ, jinými slovy se prodávající zavazuje ve smyslu § 2079 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), že kupujícímu odevzdá PŘEDMĚT KOUPĚ a umožní mu nabýt vlastnické právo k němu, a kupující se zavazuje, že PŘEDMĚT KOUPĚ převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu.

2. V souladu s § 1105 občanského zákoníku nabývá kupující PŘEDMĚT KOUPĚ do vlastnictví zápisem do katastru nemovitostí, provedeným na podkladě této smlouvy.

3. Smluvní strany si PŘEDMĚT KOUPĚ protokolárně předají nejpozději do 30 kalendářních dnů poté, co bude prodávajícímu doručeno ze strany příslušného katastrálního úřadu vyrozumění o provedení vkladu práva z této smlouvy do katastru nemovitostí. Současně budou kupujícímu předány veškeré doklady vztahující se k PŘEDMĚTU KOUPĚ, které má prodávající k dispozici.

4. Prodávající prodává kupujícímu PŘEDMĚT KOUPĚ za kupní cenu sjednanou v článku IV. této smlouvy.

Čl. IV.
Kupní cena a způsob její úhrady

1. Kupní cena za PŘEDMĚT KOUPĚ byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím a činí částku 3.649.000 Kč (slovy: třimilionyšestsetčtyřicetdevěttisíc korun českých).

2. Dodání PŘEDMĚTU KOUPĚ je osvobozeno od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

3. Kupující zaplatil sjednanou kupní cenu ve výši 3.649.000 Kč na účet a variabilní symbol prodávajícího uvedené v záhlaví této smlouvy, a to před podpisem této smlouvy poslední smluvní stranou.

Čl. V.
Prohlášení prodávajícího

1. Prodávající prohlašuje, že seznámil kupujícího s právním i faktickým stavem PŘEDMĚTU KOUPĚ. Dále prodávající prohlašuje, že jeho vlastnické právo k PŘEDMĚTU KOUPĚ není soudně či jinak právně napadeno či zpochybněno, že není omezen v disponování s ním a že na něm neváznou žádné faktické ani právní vady, zejména zástavní právo, nájemní právo (vyjma nájemní smlouvy dále zmíněné v čl. VI. odst. 3. této smlouvy), věcné břemeno, předkupní právo s účinky věcného práva, dluhy, daňové nedoplatky a práva třetích osob.

Čl. VI.
Prohlášení kupujícího

1. Kupující bere na vědomí, že v zájmovém území PŘEDMĚTU KOUPĚ se nachází podzemní vedení VN, podzemní vedení NN a podzemní sdělovací vedení. Na energetické zařízení se vztahuje omezení vyplývající z § 46 zákona č. 458/2000 Sb., podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), v platném znění.

2. Kupující bere na vědomí, že PŘEDMĚT KOUPĚ je dle platného Územního plánu města Brna (dále jen „ÚPmB“) součástí plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem rezervy ploch pro dopravu, přičemž takto vymezené pozemky jsou určeny zejména pro umístění systémů dopravní obsluhy města. Současně kupující bere na vědomí, že PŘEDMĚT KOUPĚ je výhledově dotčen dopravní stavbou – mimoúrovňovou křižovatkou přeložky silnice I/42 (Velký městský okruh) a přeložky silnice I/41 (Bratislavská radiála), která má tvořit součást základního komunikačního systému města Brna a přispět k zajištění rovnoměrné plošné distribuce dopravy v území. Jedná se o využití území ve veřejném zájmu celoměstského významu. Pro případ, že v budoucnu dojde k realizaci uvedené dopravní stavby, sjednávají smluvní strany v této smlouvě výhradu zpětné koupě a zákaz zcizení a zatížení za podmínek dále uvedených.

3. Kupující prohlašuje, že je podrobně seznámen s právním i faktickým stavem PŘEDMĚTU KOUPĚ, který již nyní užívá na základě Smlouvy o pronájmu majetku a obstarávání náležitostí spojených s tímto majetkem č. 51002089 ze dne 18.12.2000, ve znění pozdějších dodatků, s tímto stavem souhlasí a v tomto stavu přijímá PŘEDMĚT KOUPĚ do vlastnictví. Vkladem práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí dojde k zániku uvedené nájemní smlouvy splynutím ve smyslu § 1993 odst. 1 občanského zákoníku.

4. Kupující dále prohlašuje, že je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a plnit závazky v ní obsažené, že neexistuje žádný závazek vůči jiné osobě, ani nárok státu, finančního úřadu nebo jakéhokoliv orgánu veřejné správy, který by kupujícímu bránil uzavřít a plnit tuto smlouvu, a že nebylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení, exekuce či výkon rozhodnutí, a ani mu není známo, že by mu některé z těchto řízení hrozilo.

Čl. VII.
Výhrada zpětné koupě

1. Smluvní strany v souladu s § 2135 a násl. občanského zákoníku sjednávají právo zpětné koupě PŘEDMĚTU KOUPĚ ve prospěch prodávajícího jako právo věcné a kupující s tím výslovně souhlasí. Právo zpětné koupě se sjednává za podmínek uvedených níže.

2. Kdykoliv během doby uvedené v čl. IX. odst. 1. této smlouvy je prodávající oprávněn kupujícího požádat, aby mu kupující převedl zpět vlastnické právo k PŘEDMĚTU KOUPĚ za kupní cenu uvedenou v čl. IV. odst. 1. této smlouvy.

3. Pokud prodávající písemnou žádostí uplatní u kupujícího své právo na zpětnou koupi PŘEDMĚTU KOUPĚ, smluvní strany se zavazují uzavřít příslušnou kupní smlouvu do 6 měsíců ode dne doručení žádosti kupujícímu.

4. V případě využití práva zpětné koupě je kupní cena splatná do 30 kalendářních dnů poté, co statutární město Brno obdrží vyrozumění z příslušného katastrálního úřadu o provedeném vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

5. Výhrada zpětné koupě se zřizuje jako právo věcné a vzniká vkladem do katastru nemovitostí.

Čl. VIII.
Zákaz zcizení a zatížení

1. Kupující se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího nepřevede vlastnické právo k PŘEDMĚTU KOUPĚ (ani jakékoliv jeho části), ať již úplatně, či bezúplatně, ani žádným způsobem nezatíží PŘEDMĚT KOUPĚ (ani jakoukoliv jeho část) jakýmkoliv právem ve prospěch třetí osoby, a to po dobu uvedenou v čl. IX. odst. 1. této smlouvy a s výjimkami uvedenými níže v odst. 2. tohoto článku.

2. Zákazem zcizení není dotčena výhrada zpětné koupě ve prospěch prodávajícího sjednaná v této smlouvě. Zákaz zatížení se nevztahuje na dočasné užívání třetí osobou (zejména ve formě nájmu nebo výpůjčky), pokud takové užívání bude sjednáno na dobu určitou v maximální délce trvání 1 roku.

3. Zákaz zcizení a zatížení se zřizuje bezplatně. Kupující není rovněž oprávněn po prodávajícím požadovat náhradu jakýchkoliv nákladů, které mu případně se zřízením a udržováním zákazu zcizení a zatížení vzniknou.

4. Smluvní strany prohlašují, že zákaz zcizení a zatížení je v zájmu prodávajícího a že ho považují dle svého nejlepšího vědomí za hodný právní ochrany a neodporující dobrým mravům ani veřejnému pořádku.

5. Zákaz zcizení a zatížení se zřizuje jako právo věcné ve prospěch prodávajícího a vzniká vkladem do katastru nemovitostí. Prodávající zákaz zcizení a zatížení přijímá a kupující se zavazuje výkon práv prodávajícího vyplývajících ze zákazu zcizení a zatížení umožnit a strpět.

Čl. IX.
Časové omezení výhrady zpětné koupě a zákazu zcizení a zatížení

1. Výhrada zpětné koupě a zákaz zcizení a zatížení dle této smlouvy se zřizují na dobu určitou v trvání 10 let od okamžiku právních účinků vkladu práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí. Smluvní strany prohlašují, že s ohledem na důvod, pro který jsou výhrada zpětné koupě a zákaz zcizení a zatížení zřizovány, považují tuto dobu dle svého nejlepšího vědomí za přiměřenou.

2. Výhrada zpětné koupě se považuje za včas uplatněnou, pokud prodávající kdykoliv během doby uvedené v odst. 1. tohoto článku doručí kupujícímu písemnou žádost dle čl. VII. odst. 3. této smlouvy.

3. Pokud kdykoliv v rámci doby uvedené v odst. 1. tohoto článku dojde k takové změně ÚPmB, že PŘEDMĚT KOUPĚ nebude náležet do ploch pro dopravu a bude postaveno najisto, že dopravní stavba specifikovaná v čl. VI. odst. 2. této smlouvy nebude na PŘEDMĚTU KOUPĚ realizována a dále bude postaveno najisto, že prodávající žádnou část PŘEDMĚTU KOUPĚ nevyužije ani pro realizaci jiného záměru ve veřejném zájmu, mohou smluvní strany uzavřít dohodu o zrušení výhrady zpětné koupě a

zákazu zcizení a zatížení, přičemž taková dohoda se může týkat zrušení obou uvedených věcných práv nebo jen některého.

Čl. X.
Převod vlastnického práva

1. Smluvní strany shodně požadují, aby u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město byly provedeny změny v katastru nemovitostí dle obsahu této smlouvy.

2. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrální pracoviště Brno-město podá prodávající neprodleně po podpisu této smlouvy poslední smluvní stranou a po jejím uveřejnění v registru smluv.

3. Správní poplatek spojený s návrhem na zahájení řízení o povolení vkladu práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí se zavazuje uhradit prodávající.

4. V případě, že katastrální úřad přeruší řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí nebo návrh na povolení vkladu práva do katastru nemovitostí zamítne, zavazují se smluvní strany učinit veškeré kroky směřující k odstranění vad návrhu, popř. si k tomu navzájem poskytnou součinnost.

Čl. XI.
Závěrečná ustanovení

1. Smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení obdrží prodávající, jedno vyhotovení obdrží kupující a jedno vyhotovení bude připojeno v příloze návrhu na vklad práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

2. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Prodávající zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne uzavření této smlouvy. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

3. Kupující bere na vědomí, že prodávající je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.

4. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí občanským zákoníkem a ostatními obecně závaznými právními předpisy České republiky.

5. Veškeré spory z této smlouvy se smluvní strany zavazují přednostně řešit mimosoudním jednáním. Teprve v případě, kdy mimosoudní dohoda smluvních stran nebude možná, rozhodne na návrh některé ze smluvních stran příslušný soud.

6. Smluvní strany podpisem této smlouvy prohlašují, že mezi nimi nebyla ujednána žádná další vedlejší ujednání při této smlouvě, než jsou uvedena v jejím textu. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy.

7. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem smlouvy řádně seznámily, že mu porozuměly a nemají vůči němu žádných výhrad, přičemž smlouvu uzavírají na základě jejich svobodné, vážné a omylu prosté vůle, nikoli v tísni za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují pod smlouvu své vlastnoruční podpisy.

Doložka
ve smyslu § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

Záměr statutárního města Brna prodat nemovité věci dle této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem.

Tato smlouva byla schválena Z8/…. zasedáním Zastupitelstva města Brna konaným dne ……...2021, bod č. …...

V Brně dne …….

_____
Statutární město Brno
JUDr. Markéta Vaňková
primátorka

V Brně dne ……..

_____
SAKO Brno, a.s.
Mgr. Filip Leder
předseda představenstva

V Brně dne ……..

_____
SAKO Brno, a.s.
Ing. Pavel Loutocký
místopředseda představenstva

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 1304 - 03 / 2020

o ceně obvyklé nemovitých věcí –
umístěných v areálu užívaném společností SAKO Brno, a.s., divize Svoz odpadu,
na ulici Černovická 15 v Brně - Komárově a ve vlastnictví Statutárního města Brna –

pozemků p.č. 88/4, 156/1, 156/3, 158/1, 158/2, 158/9, 158/10, 158/11, 158/12, 158/13, 159, 160, 161, 162, 171, 172/1, 172/2, 173 v k.ú. Komárov včetně jejich součástí a příslušenství

- **objektu bez čp/če na p.č. 156/3 – garáže (nyní údržba popelnic) – inv.č. 1629**
- **objektu bez čp/če na p.č. 158/9 – ocelový montovaný přístřešek – sklad – inv.č. 1207**
- **objektu bez čp/če na p.č. 158/10 – objekt pro vytápění garáží (nyní sklad) – inv.č. 1454**
- **objektu bez čp/če na p.č. 158/11 – čerpací stanice – inv.č. 2194**
- **objektu bez čp/če na p.č. 160 – garáž 2 – inv.č. 1033**
- **objektu bez čp/če na p.č. 161 – gumárna, kancelář – inv.č. 1167**
- **objektu bez čp/če na p.č. 162 – garáž 1 – inv.č. 1035**

zapsaných na LV č. 10001 v k.ú. Komárov, obec Brno, okres Brno – město

Objednatel posudku :	Statutární město Brno**,** Magistrát města Brna, majetkový odbor Dominikánské náměstí 1/196, 602 00 Brno 2 objednávka č. 9632000003 ze dne 7.1.2020
Účel posudku :	Stanovení ceny obvyklé uvedených nemovitých věcí v k.ú. Komárov je vypracováno jako podklad pro jednání o majetkové dispozici.
Datum ocenění :	24.1.2020 – datum provedení místního šetření
Oceňovací předpis :	zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném znění, podpůrně vyhl. MF č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění
Posudek vypracoval :	Ing. Lenka Žáková, znalec v oboru ekonomika a stavebnictví [redacted]

Posudek obsahuje 111 stran textu včetně příloh a předává se ve 2 vyhotoveních, vydání č. 1

V Brně dne 3.2.2020

OBSAH :

A. SITUACE

1. Předmět posudku
2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí
3. Podklady pro vypracování posudku
4. Způsob ocenění

B. NÁLEZ

1. Vlastnické a evidenční údaje
2. Dokumentace a skutečnost
3. Výčet oceňovaných nemovitých věcí
4. Popis oceňovaných nemovitých věcí

C. POSUDEK

C.I. Cena nemovité věci stanovená na základě obvyklých jednotkových cen pozemků a staveb

1. Výpočet obvyklé ceny pozemků
2. Výpočet jednotkových cen staveb dle druhu plochy a stanovení ceny obvyklé
   2.1. Ocenění staveb výnosovým způsobem – výpočet jednotkové ceny
   2.2. Ocenění staveb porovnáním - výpočet jednotkové ceny
   2.3. Způsob stanovení ceny obvyklé staveb
3. Objekt bez čp/če na p.č. 156/3 – garáže (nyní údržba popelnic)
4. Objekt bez čp/če na p.č. 158/9 – ocelový montovaný přístřešek - sklad
5. Objekt bez čp/če na p.č. 158/10 – objekt pro vytápění garáží (nyní sklad)
6. Objekt bez čp/če na p.č. 158/11 – čerpací stanice
7. Objekt bez čp/če na p.č. 160 – garáž 2
8. Objekt bez čp/če na p.č. 161 – gumárna, kancelář
9. Objekt bez čp/če na p.č. 162 – garáž 1
10. Objekt bez čp/če na p.č. 173 – objekt fyzicky neexistuje
11. Příslušenství – odstavná plocha na p.č. 158/1
12. Rekapitulace

C.II. Cena nemovité věci stanovená výnosovým způsobem na základě nájemní smlouvy

D. ZÁVĚR POSUDKU

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

F. PŘÍLOHY

1. Fotodokumentace
2. Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001 k.ú. Komárov
3. Kopie katastrální mapy, výkres situace areálu
4. Kopie z územního plánu města Brna
5. Nájemní smlouva, poslední dodatek č. 14 včetně seznamu pronajímaných nemovitých věcí
6. Informace z RK použité pro výpočet jednotkové výnosové a porovnávací hodnoty

A. SITUACE

1. Předmět posudku

Dle objednávky Statutárního města Brna, magistrát města Brna, Majetkový odbor a objednávky č. 9632000003 ze dne 7.1.2020 je předmětem znaleckého posudku stanovení ceny obvyklé vybraných nemovitých věcí ve vlastnictví Statutárního města Brna umístěných v areálu Černovická 454/15 v Brně Komárově, který je užíván na základě nájemní smlouvy společností SAKO Brno, a.s., Jedovnická 4247/2, Brno :

- pozemků p.č. 88/4, 156/1, 156/3, 158/1, 158/2, 158/9, 158/10, 158/11, 158/12, 158/13, 159, 160, 161, 162, 171, 172/1, 172/2, 173 v k.ú. Komárov včetně jejich součástí a příslušenství
- objektu bez čp/če na p.č. 156/3 – garáže (nyní údržba popelnic)
- objektu bez čp/če na p.č. 158/9 – ocelový montovaný přístřešek - sklad
- objektu bez čp/če na p.č. 158/10 – objekt pro vytápění garáží (nyní sklad)
- objektu bez čp/če na p.č. 158/11 – čerpací stanice
- objektu bez čp/če na p.č. 160 – garáž 2
- objektu bez čp/če na p.č. 161 – gumárna, kancelář
- objektu bez čp/če na p.č. 162 – garáž 1

zapsaných na LV č. 10001 v k.ú. Komárov, obec Brno, okres Brno – město

Ocenění je provedeno jako podklad pro jednání o majetkové dispozici.
Ocenění je provedeno k datu místního šetření – 24.1.2020.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Na základě požadavku objednatele a za přítomnosti zástupců uživatele – [redacted] a [redacted] byla dne 24.1.2020 provedena prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Prohlídku, zaměření a stanovení potřebných dat a parametrů provedla Ing. Lenka Žáková osobně.

3. Podklady pro vypracování posudku

3.1. Částečný výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 10001 pro k.ú. Komárov, obec Brno, okres Brno - město vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí dne 26.11.2019 (příloha č. 2)

3.2. Kopie katastrální mapy areálu SAKO Brno, a.s. na ulici Černovická 454/15 v Brně Komárově, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí dne 24.1.2020 (příloha č. 3)

3.3. Výsledky místního šetření provedeného dne 24.1.2020 včetně zhotovení fotodokumentace (příloha č.1) a informací získaných od uživatele nemovitosti.

3.4. Smlouva o pronájmu majetku a obstarávání náležitostí spojených s tímto majetkem uzavřená podle § 663 a násl. Občanského zákoníku uzavřená mezi Statutárním městem Brnem a SAKO Brno, a.s. dne 18.12.2000 včetně 14 -ti dodatků – poslední ze dne 22.12.2016, na stavby a pozemky umístěné v areálu svozu Brno, Černovická 15, k.ú. Komárov (příloha č. 5)

3.5. Seznamy nemovitého majetku v areálu Černovice 15, Brno, účetně vedené v majetku st.m. Brna a v majetku společnosti SAKO Brno, a.s. (karty majetku, pořizovací ceny, data pořízení, technické zhodnocení atd.)

3.6. Pasporty – zjednodušená dokumentace staveb - objekty bez čp/če na p.č. 156/3, 158/9, 158/10, 158/11, 160, 161, 162 – vyhotovené v 04/2000 Civilní zeměměřičskou kanceláří s.r.o., tř. Generála Píky 9, Brno 613 00

3.7. Základní mapa závodu – areál SVOZ TKO – situace včetně IS vyhotovená [redacted] dne 24.1.2012

3.8. Znalecké posudky č. 802-84/2012 ze dne 31.10.2012 a č. 1097-49/2016 ze dne 15.11.2016 o ceně obvyklé nemovitostí v majetku st.m. Brna umístěných v areálu svozu SAKO Brno, a.s. v Komárově, zpracovaný Ing. Lenkou Žákovou

3.9. Geometrický plán pro rozdělení pozemku p.č. 158/1 k.ú. Komárov vyhotovený ZK – Brno, Traťová 1, Brno – [redacted] dne 2.9.1998, schváleno Katastrálním úřadem Brno – město dne 2.10.1998

3.10. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění k datu ocenění

3.11. Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění k datu ocenění

3.12. Obecné závazná vyhláška statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna v platném znění a návrh nového územního plánu, kopie z územního plánu – dotčené pozemky v k.ú. Komárov (příloha č. 4)

3.13. Kniha autorů Doc. Ing. Alberta Bradáče, DrSc. a Doc. JUDr. Josefa Fialy, CSc. - Nemovitosti, Oceňování a právní vztahy, vydaná nakladatelstvím Linde Praha a. s. v roce 2001.

3.14. Doc. Ing. Albert Bradáč a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, vydaná Akademickým nakladatelstvím CERM, s.r.o. Brno v lednu 2001.

3.15. Informace z databáze realitních kanceláří zveřejňované na internetu použité pro výpočet jednotkové porovnávací hodnoty a výše nájemného (příloha č. 6)

4. Způsob ocenění

Ocenění nemovitých věcí bude provedeno v souladu s § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, a to cenou obvyklou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Postup pro stanovení ceny obvyklé není definován žádným oceňovacím předpisem. Je nutné však použít takový způsob ocenění, abychom získali skutečnou tržní – obvyklou cenu nemovitostí.

Při stanovení metodiky ocenění bylo vycházeno jednak z ustanovení citovaného zákona, vlastních úvah a praxe, dále z publikovaných prací a názorů, z nichž uvádíme zejména :

- Bradáč Albert a kolektiv – Soudní inženýrství (CERM Brno 2001)
- Bradáč Albert a kolektiv – Teorie oceňování nemovitostí (CERM Brno 2001)

Názvosloví :

Cena zjištěná (administrativní, úřední)

Pojmem cena zjištěná, resp. někdy cena administrativní se označuje cena, zjištěná podle cenového předpisu. K datu ocenění nemovitostí v tomto posudku je tímto předpisem vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb. a 345/2015 Sb. a 53/2016 Sb. a 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb. a 188/2019 Sb.

Cena pořizovací

Též „cena historická“. Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení.

Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci. V zákoně o účetnictví č. 563/91 Sb. je definována v § 25, odst. (5) písm. a) jako pořizovací cena („cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související“).

Cena stanovená porovnáním

Jedná se o cenu stanovenou porovnáním, která vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Cena reprodukční

Též „reprodukční pořizovací cena“. Cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb buď podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) – jednotkových cen za 1 m^3 obestavěného prostoru, 1 m^2 zastavěné plochy ap.

Cena obvyklá (obecná, tržní)

Cena, za kterou je možno stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Název „obecná cena“ je používán zejména v soudní praxi. V současné době se někdy používá termín „tržní cena, tržní hodnota“, v zákonu o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. pak „cena obvyklá“.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je v § 2 definována obvyklá cena takto: „Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním“.**

Obvykle se obvyklá cena zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

Nemovitosti jsou oceněny obecně uznávanými metodami ocenění, stanovení ceny obvyklé je provedeno na základě úvahy znalce a vypočtených cen.

V daném případě byly vypočteny tyty ceny :

I. Cena nemovité věci stanovená na základě obvyklých jednotkových cen pozemků a staveb

Pro stanovení ceny obvyklé pozemků byly použity tyto metody ocenění :

1. **Ocenění pozemku podle cenového předpisu - § 3 a 4 – Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků -** dle platného oceňovacího předpisu se stanoví postupem podle Vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb. a 345/2015 Sb. a 53/2016 Sb. a 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb. a 188/2019 Sb., Část druhá – oceňování pozemků § 3 a 4 – Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků
2. **Ocenění pozemku porovnáním s nabízenými nemovitostmi** - cena nemovitosti zjištěná porovnáním vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou nabízenou při jejich prodeji

Stanovení výsledné obvyklé ceny pozemků je provedeno na základě vypočtených hodnot zjištěných výše uvedenými metodami a úvahy znalce.

Pro ocenění staveb byly použity tyto metody ocenění :

1. **Ocenění výnosovým způsobem** vychází z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu.
2. **Ocenění porovnáním - cena nemovité věci zjištěná porovnáním vychází z porovnání předmětu** ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, příp. nabízenou.

Stanovení výsledné obvyklé ceny staveb je provedeno na základě vypočtených hodnot zjištěných výše uvedenými metodami a úvahy znalce.

3. **Ocenění na základě pořizovací ceny** – pokud jsou předmětem ocenění speciální stavby a technologie, se kterými se na volném trhu neobchoduje, je jejich cena obvyklá stanovena na základě pořizovací ceny vedené v účetnictví, tato cena je aktualizována na současnou cenu pomocí koeficientu inflace (Ki) použitého z cenových předpisů, dále je cena upravena o příslušné opotřebení majetku dle jeho stavu a násobena koeficientem prodejnosti (Kp), který vnáší do ceny tržní prvek.

Výsledná cena nemovitého majetku je stanovena jako součet obvyklých cen staveb a pozemků.

II. Cena nemovité věci stanovená výnosovým způsobem na základě nájemní smlouvy

Ocenění nemovité věci (pronajímaných staveb a pozemků) **výnosovým způsobem na základě nájemní smlouvy** vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného na základě platné nájemní smlouvy, a z kapitalizace tohoto výnosu

Stanovení výsledné obvyklé ceny nemovitého majetku (pronajímaných staveb a pozemků) **je provedeno na základě vypočtených hodnot zjištěných výše uvedenými metodami a úvahy znalce.**

B. NÁLEZ

1. Vlastnické a evidenční údaje

Podle předloženého částečného výpisu z katastru nemovitostí **LV č. 10001 k.ú. Komárov** ze dne 26.11.2019 (příloha č. 2) je :

- pozemek p.č. 88/4 o výměře 39 m^2 – ostatní plocha, ostatní komunikace
- pozemek p.č. 156/1 o výměře 7.418 m^2 – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek p.č. 156/3 o výměře 840 m^2 – zastavěná plocha a nádvoří, součásti je stavba bez čp/če, tech. vyb.
- pozemek p.č. 158/1 o výměře 14.064 m^2 – ostatní plocha, manipulační plocha
- pozemek p.č. 158/2 o výměře 1.484 m^2 – ostatní plocha, manipulační plocha
- pozemek p.č. 158/9 o výměře 257 m^2 – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, tech.vyb.
- pozemek p.č. 158/10 o výměře 21 m^2 – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, tech.vyb.
- pozemek p.č. 158/11 o výměře 54 m^2 – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, tech.vyb.

- pozemek p.č. 158/12 o výměře 1.116 m^2 – zastavěná plocha a nádvoří – na pozemku stojí stavba bez čp/če, jiná st. - LV č. 865
- pozemek p.č. 158/13 o výměře 15 m^2 – zastavěná plocha a nádvoří – na pozemku stojí stavba bez čp/če, tech.vyb. - LV č. 865
- pozemek p.č. 159 o výměře 36 m^2 – ostatní plocha, manipulační plocha
- pozemek p.č. 160 o výměře 1.032 m^2 – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, tech.vyb.
- pozemek p.č. 161 o výměře 73 m^2 – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, tech.vyb.
- pozemek p.č. 162 o výměře 1.027 m^2 – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, tech.vyb.
- pozemek p.č. 171 o výměře 168 m^2 – ostatní plocha, manipulační plocha
- pozemek p.č. 172/1 o výměře 1.929 m^2 – zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba Komárov č.p. 454, obč.vyb. - LV č. 865
- - stavba LV č. 865
- pozemek p.č. 172/2 o výměře 325 m^2 – zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba bez čp/če, obč.vyb. - LV č. 865
- pozemek p.č. 173 o výměře 775 m^2 – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, obč.vyb.

ve vlastnictví

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno – město 601 67 – IČ : 44992785

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti : bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti :
Věcné břemeno (podle listiny) právo vstupu nebo vjezdu za účelem oprav a údržby podzemního vedení veřejné telekomunikační sítě dle GP č. 584-305/2003. Oprávnění pro T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova 2144/1, Praha 11, IČ : 64949681. Povinnost k pozemku p.č. 156/1. Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná ze dne 13.11.2003, právní účinky vkladu práva ke dni 30.1.2004.

Věcné břemeno (podle listiny) právo vstupu nebo vjezdu za účelem oprav a údržby podzemního vedení veřejné telekomunikační sítě dle GP č. 584-305/2003. Oprávnění pro GTS Czech s.r.o., Přemyslovská 2845/43, Praha 3, IČ : 28492170. Povinnost k pozemku p.č. 156/1. Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná ze dne 9.10.2003, právní účinky vkladu práva ke dni 3.12.2003.

2. Dokumentace a skutečnost

K oceňovaným nemovitým věcem byla dodána **zjednodušená dokumentace staveb** – pasporty (viz podklady), všechny rozměry a údaje potřebné pro výpočet cen nemovitostí byly změřeny v rámci místních šetření.

Údaje zapsané v katastru nemovitostí **ne zcela odpovídají skutečnosti** – objekt bez čp/če na pozemku p.č. 173 již fyzicky neexistuje, přičemž dle LV je zapsán jako objekt občanské vybavenosti. Ostatní oceňované nemovitosti jsou užívány a stavebně upraveny v souladu se zápisem v LV – jako objekty technického vybavení.

Zákres některých objektů v katastrální mapě není v souladu se skutečným stavem – u objektu skladu na p.č. 158/9 není zakreslen přístavek na západní straně objektu, u objektu gumárny na p.č. 161 není zakreslen přístavek na jižní straně objektu, objekt vrátnice na p.č. 172/1 není zakreslen do mapy, objekty garáží ve východní části areálu nejsou také zakresleny.

V areálu se dále nachází několik objektů – neopláštěných přístřešků (i značných rozměrů), které nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí – 3 parkovací přístřešky v jižní části areálu na p.č. 158/1,

přístřešek u čerpací stanice na p.č. 158/2, přístřešek u myčky na p.č. 158/3 a 156/1, skladový přístřešek na p.č. 156/1.

Ale jako velmi **závažná nesrovnalost** se jeví skutečnost, že v jihozápadní části areálu na pozemku p.č. 158/1 se nachází objekt nezapsaný v katastru nemovitostí ani nezakreslený v katastrální mapě, který je evidentně (dle předložené podnájemní smlouvy) v užívání a ve vlastnictví třetí osoby. Za účelem oddělení tohoto objektu byl v roce 1998 zpracován geometrický plán pro rozdělení pozemku p.č. 158/1. Pozemek p.č. 158/1 byl rozdělen na parcely využívané společností SAKO Brno, a.s. – p.č. 158/1 a 158/6 a na pozemky využívané třetí osobou – p.č. 158/5, 158/7. Právní stav však nebyl provedeným geometrickým plánem změněn a existence objektu nebyla dosud legalizována.

Dle předložené **nájemní smlouvy** a jejich 14 – ti kusů dodatků, poslední z data 22.12.2016, jsou oceňované nemovitosti pronajímány na dobu neurčitou společnosti SAKO Brno, a.s. za roční nájemné ve výši 4.998.504,- Kč (bez DPH). K datu ocenění by mělo být nájemné dle ujednání nájemní smlouvy navýšeno o inflace roku 2017, 2018 a 2019.

3. Výčet oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem znaleckého posudku je ocenění objektů včetně jejich příslušenství a pozemků zapsaných na LV č. 10001 k.ú. Komárov, obec Brno, okres Brno – město :

Jedná se o následující nemovitosti :

1. pozemky :
   - 1.1. pozemek p.č. 88/4 o výměře 39 m2 – ostatní plocha, ostatní komunikace
   - 1.2. pozemek p.č. 156/1 o výměře 7.418 m2 – ostatní plocha, jiná plocha
   - 1.3. pozemek p.č. 156/3 o výměře 840 m2 – zastavěná plocha a nádvoří
   - 1.4. pozemek p.č. 158/1 o výměře 14.064 m2 – ostatní plocha, manipulační plocha
   - 1.5. pozemek p.č. 158/2 o výměře 1.484 m2 – ostatní plocha, manipulační plocha
   - 1.6. pozemek p.č. 158/9 o výměře 257 m2 – zastavěná plocha a nádvoří
   - 1.7. pozemek p.č. 158/10 o výměře 21 m2 – zastavěná plocha a nádvoří
   - 1.8. pozemek p.č. 158/11 o výměře 54 m2 – zastavěná plocha a nádvoří
   - 1.9. pozemek p.č. 158/12 o výměře 1.116 m2 – zastavěná plocha a nádvoří – stavba LV č. 865
   - 1.10. pozemek p.č. 158/13 o výměře 15 m2 – zastavěná plocha a nádvoří – stavba LV č. 865
   - 1.11. pozemek p.č. 159 o výměře 36 m^2 – ostatní plocha, manipulační plocha
   - 1.12. pozemek p.č. 160 o výměře 1.032 m^2 – zastavěná plocha a nádvoří
   - 1.13. pozemek p.č. 161 o výměře 73 m^2 – zastavěná plocha a nádvoří
   - 1.14. pozemek p.č. 162 o výměře 1.027 m^2 – zastavěná plocha a nádvoří
   - 1.15. pozemek p.č. 171 o výměře 168 m^2 – ostatní plocha, manipulační plocha
   - 1.16. pozemek p.č. 172/1 o výměře 1.929 m^2 – zastavěná plocha a nádvoří- stavba LV č. 865
   - 1.17. pozemek p.č. 172/2 o výměře 325 m^2 – zastavěná plocha a nádvoří – stavba LV č. 865
   - 1.18. pozemek p.č. 173 o výměře 775 m^2 – zastavěná plocha a nádvoří

2. stavby :
   - 2.1. objekt bez čp/če na p.č. 156/3 – technické vybavení
   - 2.2. objekt bez čp/če na p.č. 158/9 - technické vybavení
   - 2.3. objekt bez čp/če na p.č. 158/10 – technické vybavení
   - 2.4. objekt bez čp/če na p.č. 158/11 – technické vybavení
   - 2.5. objekt bez čp/če na p.č. 160 – technické vybavení
   - 2.6. objekt bez čp/če na p.č. 161 – technické vybavení
   - 2.7. objekt bez čp/če na p.č. 162 – technické vybavení
   - 2.8. objekt bez čp/če na p.č. 173 – občanská vybavenost
   - 2.9. odstavná plocha na p.č. 158/1 – příslušenství oceňovaných staveb

4. Popis oceňovaných nemovitých věcí

Oceňované nemovitosti jsou součástí uzavřeného areálu, který se nachází v jihovýchodní části města Brna při ulici Černovická a Černovické nábřeží, na okraji průmyslové zóny v městské části Brno Komárov. Jedná se o technické a provozní objekty včetně pozemků v majetku Statutárního města Brna, které jsou od roku 2000 pronajímány společnosti SAKO Brno, a.s. za účelem předmětu jejich podnikání. Jedná se objekty zbudované převážně v 60. až 80 letech 20. století jako garáže, sklady, dílny a další pomocné provozy. V posledních letech byly stěžejní objekty zrekonstruovány na náklady uživatele, ostatní objekty jsou převážně v původním udržovaném stavu. Účel využití nemovitostí nebyl zásadně změněn, pouze objekt bez čp/če na p.č. 173 zapsaný na LV již fyzicky neexistuje. Předmětem ocenění jsou pouze vybrané objekty a pozemky tohoto provozního komplexu, které jsou v majetku Statutárního města Brna. Ostatní objekty a jeden pozemek umístěný v areálu jsou v majetku společnosti SAKO Brno, a.s.

Hlavními objekty areálu umístěnými v centrální části na p.č. 160 a 162 jsou 2 halové objekty garáží, které byly v posledních letech zcela zrekonstruovány a slouží pro garážování technických vozidel. Při západní straně garáže na p.č. 158/10 je přistavěn bývalý objekt pro vytápění garáží, který je nyní užíván jako sklad.

V jihovýchodní části areálu na pozemku p.č. 161 se nachází původní objekt gumárny s kanceláří, který je stále využíván ke svému účelu. V západní části areálu na pozemku p.č. 158/9 je umístěn malý ocelový montovaný sklad sloužící pro uskladnění náhradních dílů vozidel. Severně od tohoto objektu na pozemku p.č. 158/1 je umístěna čerpací stanice – funkční. V severozápadní části areálu na pozemku p.č. 156/3 je umístěn bývalý objekt garáží – v současnosti využívaný jako opravna popelnic.

V areálu se nacházejí ještě další provozní a administrativní objekty, které jsou ve vlastnictví společnosti SAKO Brno, a.s. a nejsou předmětem ocenění. Výrobní areál je napojen na všechny IS - obecní vodovodní řád, kanalizaci, elektrickou síť s vlastní trafostanicí a plynovod. Mezi jednotlivými objekty v areálu jsou provedeny inženýrské sítě, vnitroareálové komunikace, zpevněné a parkovací plochy.

Přístup do areálu je několika vjezdy ze silnice ulice Černovická a Černovické nábřeží, které lemují jižní a východní stranu komplexu, hlavní vstup je v jižní části přes objekt vrátnice.

V jihozápadní části areálu na pozemku p.č. 158/1 se nachází objekt nezapsaný v katastru nemovitostí, který je v užívání a ve vlastnictví třetí osoby. Za účelem oddělení tohoto objektu by v roce 1998 zpracován geometrický plán pro rozdělení pozemku p.č. 158/1.

C. POSUDEK

C.I. Výpočet ceny obvyklé nemovité věci na základě jednotkových cen pozemků a staveb

1. Výpočet ceny obvyklé pozemků

Předmětem ocenění jsou pozemky uvedené v platné nájemní smlouvě a zapsané na LV č. 10001 k.ú. Komárov.

Pozemky dle částečného LV č. 10001 k.ú. Komárov a nájemní smlouvy				
parcelní číslo	výměra m2	druh pozemku	způsob využití	způsob ochrany
88/4	39	ostatní plocha	ostatní komunikace	
156/1	7 418	ostatní plocha	jiná plocha	
156/3	840	zastavěná plocha a nádvoří		
158/1	14 064	ostatní plocha	manipulační plocha	
158/2	1 484	ostatní plocha	manipulační plocha	
158/9	257	zastavěná plocha a nádvoří		
158/10	21	zastavěná plocha a nádvoří		
158/11	54	zastavěná plocha a nádvoří		
158/12	1 116	zastavěná plocha a nádvoří	stavba LV č. 865	
158/13	15	zastavěná plocha a nádvoří	stavba LV č. 865	
159	36	ostatní plocha	manipulační plocha	
160	1 032	zastavěná plocha a nádvoří		
161	73	zastavěná plocha a nádvoří		
162	1 027	zastavěná plocha a nádvoří		
171	168	ostatní plocha	manipulační plocha	
172/1	1 929	zastavěná plocha a nádvoří	stavba na LV č. 865	
172/2	325	zastavěná plocha a nádvoří	stavba na LV č. 865	
173	775	zastavěná plocha a nádvoří		
celkem	**30 673**			

Pro stanovení ceny obvyklé pozemků jsou použity tyto metody ocenění :

1. **Ocenění pozemku podle cenového předpisu - § 3 a 4 – Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků -** dle platného oceňovacího předpisu se stanoví postupem podle Vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb. a 345/2015 Sb. a 53/2016 Sb. a 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb. a 188/2019 Sb., Část druhá – oceňování pozemků § 3 a 4 – Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků
2. **Ocenění pozemku porovnáním s nabízenými nemovitostmi** - cena nemovitosti zjištěná porovnáním vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou nabízenou při jejich prodeji

Stanovení výsledné obvyklé ceny pozemků je provedeno na základě vypočtených hodnot zjištěných výše uvedenými metodami a úvahy znalce.

1.1. Ocenění podle platného cenového předpisu - § 3 a 4

Ocenění bude provedeno postupem podle Vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb. a 345/2015 Sb. a 53/2016 Sb. a 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb. a 188/2019 Sb. – Část druhá – oceňování pozemků § 3 – Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků a § 4

Dle platného **Územního plánu města Brna** (příloha č. 4) jsou pozemky převážně zařazeny do druhu plochy – stavební, funkce – smíšená, funkční typ – smíšená výroby a služeb. JZ část areálu je ale uvažována jako plocha dopravní, dle výměr provedených z katastrální mapy se jedná o plochu cca 5.000 $m^{2.}$, která se nachází převážně na pozemku p.č. 158/1 k.ú. Komárov. V návrhu nového územního plánu je dokonce celý areál zařazen jako plocha určena pro dopravní infrastrukturu.

Pro účel ocenění bude plocha o výměře 5.000 m^2 z pozemku p.č. 158/1 k.ú. Komárov oceněna jako plocha dopravní infrastruktury, zbývající pozemky budou oceněny jako jeden funkční celek – areál pro garážování.

Podle zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění § 9 se jedná o pozemky stavební, ocenění bude provedeno v souladu s § 10 citovaného zákona, a to v daném případě podle vyhlášky MF č. 441/2013 Sb., v platném znění - § 3 a 4 Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků.

<u>Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků</u> § 3 a 4 vyhlášky :

a) ZC pro vyjmenované obce nebo její oblasti je uvedena v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k této vyhlášce
b) ZC pro obce nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 1 k této vyhlášce se vypočte podle vzorce

$$ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$$

ZC - základní cena stavebního pozemku v Kč za m^2
ZC_V - základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m^2 uvedená v tabulce č. 1 přílohy č. 2 k této vyhlášce
O_1 - hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce
O_2 - hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko – správního významu obce
O_3 - hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce
O_4 - hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury obce
O_5 - hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce
O_6 - hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti obce

$$ZCU = ZC \times I$$

ZCU – základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za 1 m^2
ZC - základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m^2 určená podle § 3
I - index cenového porovnání vypočtený podle vzorce :

$$I = I_T \times I_O \times I_P$$

kde

I_T - index trhu se stanoví podle vzorce

$$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^{5} P_i\right)$$

P_i - hodnota kvalitativního pásma i- tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č. 1 v příloze č. 3 k této vyhlášce

I_O - *index omezujících vlivů pozemku se stanoví podle vzorce*

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i$$

P_i - *hodnota kvalitativního pásma i- tého znaku indexu omezujících vlivů uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 3 k této vyhlášce*

I_P - *index polohy se stanoví podle vzorce*

$$I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{n} P_i)$$

P_i - *hodnota kvalitativního pásma i- tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce č. 3 nebo 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce podle druhu hlavní stavby*
n - *počet znaků indexu polohy*

§ 4 vyhlášky, odst. 3 a 4 :

Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku ***ostatní plocha se způsobem využití pozemku dráha, dálnice, silnice a ostatní komunikace*** *včetně jejich součástí, a veřejné prostranství, které není součástí pozemku komunikace, jakož i pozemku k uvedeným účelům již užívaného nebo teprve určeného rozhodnutím o umístění stavby nebo regulačním plánem, je cena určená podle vzorce*

ZCU = ZC x I

ZCU – základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za 1 m²
ZC - základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m² určená podle § 3
I - index cenového porovnání vypočtený podle vzorce :

$$I = P_5 \times (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i)$$

P_i - *hodnota kvalitativního pásma i- tého znaku pro úpravu základních cen pozemků komunikací uvedených v tabulce č. 5 přílohy č. 3 k této vyhlášce*

Pro veřejné pozemní komunikace se zpevněným povrchem a dráhy platí, že :

$$ZC \times 0,15 < ZCU < ZC \times 0,75$$

Omezení neplatí pro pozemní komunikaci, která je veřejnosti nepřístupná nebo přístupná omezeně, nebo je-li společně užívána s nemovitou věcí využívanou k podnikání, včetně parkovacích obslužných ploch.

Výpočet indexu trhu				
znak		kvalitativní pásma		
číslo	název znaku	číslo	popis pásma	hodnoty T_i
1.	situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	II.	nabídka je v rovnováze s poptávkou	0,000
2.	vlastnické vztahy	I.	některé pozemky s nemovitou stavbou - rozdílní vlastníci	-0,030
3.	změny v okolí	II.	bez vlivu	0,000
4.	vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	I.	negativní - nájemní a podnájemní smlouvy, existence nezapsaných objektů	-0,040
5.	ostatní neuvedené (nový investiční záměr, vysoká návratnost)	I.	negativní - dle návrhu ÚP jsou všechny pozemky určeny pro dopravní infrastrukturu	-0,300
6.	povodňové riziko	III.	zóna s nízkým rizikem povodně	0,950
7.	význam obce		neposuzuje se	1,000
8.	poloha obce		neposuzuje se	1,000
9.	občanská vybavenost obce		neposuzuje se	1,000
Index trhu I_T				**0,599**

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemku				
znak		kvalitativní pásma		
číslo	název znaku	číslo	popis pásma	hodnoty V_i
1.	geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II.	tvar bez vlivu na využití	0,000
2.	svažitost pozemku a expozice	IV.	svažitost terénu pozemku do 15 % - ostatní orientace	0,000
3.	ztížené základové podmínky	III.	neztížené základové podmínky	0,000
4.	chráněné území a obranná pásma	II.	ochranné pásmo - nem.kult.pam.	-0,030
5.	omezení užívání pozemku	I.	bez omezení	0,000
6.	ostatní neuvedené	II.	bez dalších vlivů	0,000
Index omezujících vlivů na pozemek I_O				**0,970**

Výpočet indexu polohy				
znak		kvalitativní pásma		
číslo	název znaku	číslo	popis pásma	hodnoty P_i
1.	druh a účel užití stavby	I.	garáže	0,800
2.	převažující zástavba v okolí pozemku	III.	výrobní objekty	0,020
3.	možnost napojení pozemku na IS	I.	pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,000
4.	dopravní dostupnost k hranici pozemku	III.	příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	0,030
5.	parkovací možnosti	III.	výborné parkovací možnosti na pozemcích společně užívaných	0,020
6.	výhodnost pozemku z hlediska komerčního	II.	bez vlivu na komerční využití	0,000
7.	vlivy ostatní neuvedené	II.	bez dalších vlivů	0,000
Index polohy I_P				**0,856**

Výpočet ceny stavebního pozemku - § 3 a 4				
hodnota	název	výpočet	hodnota	jednotka
ZC	základní cena stavebního pozemku dle § 3	příloha č. 2, tab.č. 1 a 2 - Brno 6	**3 216,00**	Kč / m^3
I_T	index trhu	příloha č. 3, tab.č. 1	0,599	
I_O	index omezujících vlivů pozemku	příloha č. 3, tab.č. 2	0,970	
I_P	index polohy	příloha č. 3, tab.č. 3 nebo 4	0,856	
I	$I = I_T \times I_O \times I_P$		0,497	
ZCU	základní cena upravená stavebního pozemku	ZCU = ZC x I	**1 599,52**	Kč / m^2
Výpočet ceny stavebního pozemku dle § 4 odst. 1				
$ZCU_{§4}$	**úprava ZCU dle § 4 odst. 1**	ZCU	**1 599,52**	Kč / m^2
	minimální cena dle § 4 odst. 7 vyhlášky		30,00	Kč / m^2
výměry	pozemky v areálu Černovická 15, Brno mimo 4.500 m2 pro dopravu	25 673,00	41 064 352,78	Kč
Cena zjištěná pozemků umístěných v areálu Černovická 15 , Brno mimo pozemku určeného ÚP pro dopravu			**41 064 352,78**	**Kč**

Výpočet jednotkové ceny pozemku komunikace - § 4 odst. 3 a 4 - komunikace				
hodnota	název	výpočet	hodnota	jednotka
ZC	základní cena stavebního pozemku dle § 3	dle výpočtu	**3 216,00**	Kč / m^2
P1	kategorie charakter pozemní komunikace	dálnice, silnice, dráhy celostátní	-0,300	
P2	charakter a zastavěnost území	v k.ú. Sídelní části obce	0,050	
P3	povrchy	komunikace se zpevněným povrchem	0,000	
P4	vlivy ostatní neuvedené	bez dalších vlivů	0,000	
P5	komerční využití	bez možnosti komerčního využití	0,300	
I	index cenového porovnání	I = P5 x (1+P1+P2+P3+P4)	**0,225**	
ZCU	základní cena upravená stavebního pozemku	ZCU = ZC x I	**723,60**	Kč / m^2
	omezení	ZC x 0,15 < ZCU < ZC x 0,75	482,40	2 412,00
ZCU	základní cena upravená stavebního pozemku dle § 4 odst. 3 a 4		**723,60**	Kč / m^2
Cena zjištěná pozemku komunikace dle § 4 odst. 3 a 4				
výměra	část pozemku p.č. 158/1 k.ú. Komárov určená dle ÚP pro dopravu	5000,00	3 618 000,00	Kč
Cena zjištěná části pozemku p.č. 158/1 k.ú. Komárov určená dle ÚP pro dopravu			**3 618 000,00**	**Kč**

Pozemek p.č.	druh	výměra m2	zjištěná cena pozemku za 1 m2	Cena Kč
dle LV č. 10001 k.ú. Komárov a nájemní smlouvy mimo pozemků určených dle ÚP pro komunikaci	plocha provozního areálu	25 673	1 599,52	41 064 352,78
část pozemku p.č. 158/1 k.ú. Komárov určená dle ÚP pro komunikaci	plocha provozního areálu určená dle ÚP pro komunikaci	5 000	723,60	3 618 000,00
Zjištěná cena pozemků				**44 682 352,78**
zaokrouhlení				
Cena pozemků dle LV č. 10001 k.ú. Komárov zjištěná podle cenového předpisu				**44 682 400,00**

1.2. Ocenění pozemku porovnáním s nabízenými nemovitostmi

Cena nemovitosti zjištěná porovnávacím způsobem vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji.

Tato metoda pro ocenění nemovitosti vychází z porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu, a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. Věrohodnost této metody musí být založena na průkazných podkladech. Tato metoda je použitelná pouze v případě, že srovnávací nemovitosti jsou na trhu běžně obchodovány.

Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek : druhu a účelu věci, umístění, využitelnost, velikost, stupeň údržby, koncepce a technických parametrů, materiálu, kvality provedení, atd.

Pro stanovení porovnávací hodnoty nemovitosti byly zjišťovány ceny nabízených obdobných nemovitostí v této a obdobných lokalitách. Pro získání potřebných informací byla použita databáze realitních kanceláří a jejich údaje zveřejňované na internetu (viz příloha č. 6).

V daném případě jsou porovnávány současně zastavěné a nezastavěné pozemky, a proto musíme brát v úvahu, že **zastavěný pozemek je vlastně znehodnocen stavbou**, což v daném případě platí především, neboť stavby jsou na pozemcích dispozičně uspořádány značně velkoryse (nehospodárně vůči pozemku) a hodnota a kvalita staveb je docela nízká.

Také je nutné brát v úvahu **Územní plán města Brna** (příloha č. 4), kde jsou pozemky převážně zařazeny do druhu plochy – stavební, funkce – smíšená, funkční typ – smíšená výroby a služeb. JZ část areálu je ale uvažována jako plocha dopravní, dle výměr provedených z katastrální mapy se jedná o plochu cca 5.000 $m^{2.}$, která se nachází převážně na pozemku p.č. 158/1 k.ú. Komárov. V návrhu nového územního plánu je dokonce celý areál zařazen jako plocha určena pro dopravní infrastrukturu.

Pro účel ocenění bude plocha o výměře 5.000 m^2 z pozemku p.č. 158/1 k.ú. Komárov oceněna jako plocha dopravní infrastruktury, zbývající pozemky budou oceněny jako jeden funkční celek – areál pro garážování.

Pozemky stavební - dle ÚP – pro zástavbu smíšenou - výroba a služby

Zjištění ceny porovnáním - list 1					
č.	lokalita	účel pozemku	stav sítí	pozemek m2	jiné
oceň. nem.	Brno Komárov	provozní areál	všechny již zavedeny	25673	pozemky zastavěny provozním areálem, zastavěnost 30 %
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1.	Brno - Horní Heršpice	pro komerční výstavbu	všechny IS i komunikace na hranici pozemku	8296	rovinatý pozemek mezi průmyslovou zónou a řekou
2.	Brno - Horní Heršpice	pro komerční výstavbu	nejsou	8257	lichoběžníkový pozemek mezi železničními tratěmi
3.	Brno - Brněnské Ivanovice	pro komerční výstavbu	na hranici pozemku	16656	zpevněný pozemek v průmyslové zóně
4.	Brno, Vídeňská	pro komerční výstavbu	500 m od hranice pozemku	23366	louka v blízkosti ulice Vídeňská, dle ÚP k průmyslové výstavbě
5.	Brno - Bosonohy, Pražská	pro komerční výstavbu	v dosahu	4322	trojúhelníkový pozemek v blízkosti výpadové silnice
6.	Brno - Bohunice, Kejbaly	pro komerční výstavbu	pouze E	2674	pozemek na okraji nově budované obytné lokality
7.	Brno - Dolní Heršpice	pro komerční výstavbu	nejsou	10182	pozemek v blízkosti Vídeňské ulice a železnice, zpevněný příjezd
8.	Brno - Dolní Heršpice	pro komerční výstavbu	nejsou	8102	pozemek v blízkosti Vídeňské ulice a železnice, zpevněný příjezd
9.	Brno - Bohunice, Kamenice	pozemek ke komerční výstavbě	pouze E	1793	pozemek v blízkosti obytné zóny a výpadové silnice

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
č.	cena požadovaná (zaplacená) Kč/m2	koeficient redukce na pramen	cena po redukci na pramen	K1 poloha	K2 velikost	K3 IS, připravenost	K4 zastavěnost	K5 možné využití	K6 úvaha znalce	KC (1-6)	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1.	6 087	0,95	5 783	1,00	1,10	1,00	1,30	1,10	1,00	1,57	3 676
2.	5 147	0,95	4 890	0,95	1,10	0,95	1,30	1,05	1,00	1,36	3 608
3.	2 500	0,95	2 375	0,95	1,05	1,05	1,30	1,10	1,00	1,50	1 586
4.	1 273	0,95	1 209	0,95	1,00	0,90	1,30	1,10	1,00	1,22	989
5.	5 000	0,95	4 750	0,95	1,15	0,95	1,30	1,05	1,00	1,42	3 353
6.	6 089	0,95	5 785	1,05	1,20	0,95	1,30	1,20	1,00	1,87	3 098
7.	1 200	0,95	1 140	0,95	1,08	0,90	1,30	1,10	1,00	1,32	863
8.	1 450	0,95	1 378	0,95	1,10	0,90	1,30	1,10	1,00	1,34	1 024
9.	3 800	0,95	3 610	0,95	1,25	0,95	1,30	1,05	1,00	1,54	2 344
Celkem průměr Kč											2 282
Cena minimální Kč											863
Cena maximální Kč											3 676
Odhad porovnávací hodnoty							**Kč**				**2 142**

K1	Koeficient úpravy na polohu pozemku
K2	Koeficient úpravy na velikost pozemku
K3	Koeficient úpravy dle stavu IS a připravenosti pozemku
K4	Koeficient úpravy dle současné zastavěnosti pozemku
K5	Koeficient úpravy na možné budoucí využití pozemku
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce
	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny - sloupec (8), skutečná kupní cena : Kr=1,00, u inzerce snížená
KC	Koeficient celkový KC = (K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x K6)

U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty 1,00.

Hodnota pozemku stanovená porovnáním	**Kč / m2**	**2 142,00 Kč**

Pozemek p.č.	druh	výměra m2	cena pozemku porovnáním za 1 m2	Cena Kč
dle LV č. 10001 k.ú. Komárov a nájemní smlouvy mimo pozemků určených dle ÚP pro komunikaci	plocha provozního areálu	25 673	2 142,00	54 991 566,00
část pozemku p.č. 158/1 k.ú. Komárov určená dle ÚP pro komunikaci	plocha provozního areálu určená dle ÚP pro komunikaci	5 000	963,90 *j.c pozemku pro komunikace je vypočtena jako 45 % z j.c. stavebního pozemku (§ 4 odst.3 vyhl.)*	4 819 500,00
Cena pozemků stanovených porovnáním				**59 811 066,00**
zaokrouhlení				
Cena pozemků dle LV č. 10001 k.ú. Komárov stanovených porovnáním				**59 811 100,00**

1.3. Stanovení obvyklé ceny pozemků

Stanovení výsledné obvyklé hodnoty nemovitého majetku (pozemků) je provedeno na základě váženého průměru vypočtených hodnot zjištěných výše uvedenými metodami, jejich vypovídací schopnosti a úvahy znalce. Komentář k jednotlivým oceňovacím metodám a výsledným cenám je proveden dále.

Metoda váženého průměru

Tato metoda váženého průměru pro zjištění hodnoty nemovité věci z vypočtených hodnot se použije v případě, kdy je na místě některé ze zjištěných hodnot přidělit jinou váhu než hodnotám druhým :

$$COB = (C_V \times v_V + C_P \times v_P) / (v_V + v_P)$$

COB – odhad obvyklé (obecné, tržní) ceny metodou váženého průměru

C_V – cena zjištěná dle § 3 a 4 vyhlášky (cena vyhlášková)
v_V – váha ceny vyhláškové

C_P – cena stanovena porovnáním
v_P – váha ceny stanovené porovnáním

Váhy přiřazené k jednotlivým vypočteným cenám byly stanoveny na základě způsobu vypočtených hodnot a jejich vztahu k ceně obvyklé (tržní) oceňovaných nemovitých věcí. Zdůvodnění výše použitých vah je uvedeno v komentáři.

Komentář k vypočteným cenám a jejich použitým vahám :

Cena zjištěné podle § 3 a 4 cenového předpisu –

- tato cena v mnoha případech nedostatečně zohledňuje umístění pozemku a jeho současné a možné budoucí využití
- v takto stanovené ceně je aspoň částečně zohledněn budoucí územní plán a tím se takto stanovená cena přibližuje k ceně obvyklé, ale v nedostačující míře
- váha použitá pro tuto cenu je nižší hodnoty

Cena zjištěné porovnáním –

- tato cena je odrazem definice ceny obvyklé dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - "obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění"

- při výpočtu byly převážně použity ceny nemovitých věcí nabízených, a proto pravděpodobnost uskutečnění prodeje v těchto hodnotách není 100 %, ale přesto se takto vypočtená hodnota nejvíce blíží k možné prodejní ceně nemovité věci

- **v této ceně je jako v jediné obsažen i vliv celkové rozlohy oceňovaných pozemků, což je v daném případě podstatný a neopomenutelný parametr značně ovlivňující jednotkovou cenu pozemku**

- **v této ceně bylo také možné dostatečně vyjádřit vliv současného i navrhovaného územního plánu, kde předmětné pozemky mají být využity na dopravní infrastrukturu a tím se jejich současná cena značně snižuje**

- váha použitá pro tuto ceny je vyšší

Rekapitulace, odvození obvyklé ceny pozemků	
Cena pozemků stanovená dle § 3 a 4 oceňovacího předpisu - cena zjištěná	44 682 400,00 Kč
váha ceny dle § 3 a 4	nižší
Cena pozemků zjištěná porovnáním	59 811 100,00 Kč
váha ceny stanovené porovnáním	vyšší
Obvyklá cena pozemků	**54 768 200,00 Kč**
zaokrouhlení	
Obvyklá cena pozemků dle částečného LV č. 10001 k.ú. Komárov a nájemní smlouvy	**54 768 000,00 Kč**

2. Výpočet jednotkových cen staveb dle druhu plochy a stanovení ceny obvyklé

Ocenění nemovitostí je provedeno pro každý objekt zvlášť několika obecně uznávanými metodami ocenění – výnosovou a porovnáním, stanovení výsledné ceny obvyklé je provedeno na základě vypočtených cen.

2.1. Ocenění staveb výnosovým způsobem na základě jednotkové ceny

Výnosová hodnota přináší čistě ekonomický pohled na cenu nemovitosti. Porovnávají se zde dosažitelné zisky z nemovitosti, pořízené za určitou cenu, se zisky dosažitelnými ze stejné částky uložené na určitý úrok. Ziskem zde bude nájemné.

Výnosová hodnota nemovitosti je součtem předpokládaných budoucích čistých příjmů z jejího pronájmu, diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu.

Výpočet výnosovým způsobem bude proveden podle § 32 vyhl.č. 441/2013 Sb. v platném znění :

$$CV = N / p \times 100$$

kde

CV = cena zjištěná výnosovým způsobem
N = roční nájemné upravené
p = míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 22 k této vyhlášce

Roční nájemné se zjistí z nájemní smlouvy nebo z jiných dokladů o placení nájemného a nejsou-li k dispozici nebo je-li v nich nájemné nižší než obvyklé, určí se ve výši obvyklého nájemného podle § 2 odst.1 zákona o oceňování majetku. Do ročního nájemného se nezahrnují ceny služeb poskytovaných s užíváním pronajatých nemovitostí.

Roční nájemné zjištěné za celou stavbu nebo soubor staveb se sníží o 40 % a o nájemné z pozemku, je-li jiného vlastníka. Jsou- li stavba a pozemek stejného vlastníka sníží se o 5 % z ceny pozemku.

K výpočtu ocenění výnosovým způsobem byly použity :

1) Údaje o výměrách ploch jednotlivých objektů z pasportů
2) Informace z provedeného místního šetření, ověření výkresové dokumentace
3) Informace o obvyklém nájemném v daném místě a čase, získané z inzerovaných nabídek na realitních serverech (příloha č 6)

V případě oceňovaných nemovitostí – provozních objektů umístěných v areálu Černovická 454/15 v Brně Komárově, které jsou v majetku Statutárního města Brna a jsou pronajímány společnosti SAKO Brno, a.s. na základě nájemní smlouvy bez členění na jednotlivé stavby a pozemky. V daném případě bude ziskem pro výpočet výnosové hodnoty roční součet předpokládaných příjmů z pronájmů oceňovaných nemovitostí vypočtený dle obvyklého nájemného. Příjmy z pronájmu jsou stanoveny na základě informací zjištěných z databáze realitních kanceláří, ze způsobu stanovení výše obvyklého nájemného a při zvážení reálného obvyklého nájemného a charakteru dané nemovitosti (její polohy, účelu a velikosti).

Doba, po kterou je možné reálně předpokládat příjmy z pronájmu nemovitostí, není v tomto případě omezena životností staveb (je více než 20 let) a výnosová hodnota bude stanovena matematickým vztahem pro výpočet věčné renty.

Míra kapitalizace pro nemovitosti je použita dle v příloze č. 22 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., v platném znění, pro nemovitosti pro výrobu a garážování ve výši 7,50 až 11,00 %, pro nemovitosti pro skladování ve výši 6,00 až 6,50 %.

Stanovení jednotkového obvyklého nájemného dle druhu užitné plochy

Pro stanovení obvyklého nájemného provozních a skladových prostor byly zjišťovány ceny nájemného nabízených obdobných nemovitostí v této a obdobných lokalitách. Pro získání potřebných informací byla použita databáze realitních kanceláří a jejich údaje zveřejňované na internetu (viz příloha č. 6).

Výrobní a garážové prostory

Stanovení obvyklého nájemného - list 1					
č.	lokalita	účel	výměra	stav	jiné
oceň. objekt	Brno Komárov	garáže, opravny, provoz	20 až 1000	velmi dobrý	jednotlivé provozní objekty - garážování, opravna, nevytápěné
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1.	Brno - Komárov,	výrobní a skladové	1142	dobrý	prostory umístěné v 1. a 2. NP s výtahem, kancelář soc, zázemí , v areálu s možností parkování
2.	Brno - Horní Heršpice, Sokolova	výrobní a skladové	629	dobrý	2 výrobní haly , jedna s vestavbou kanceláří, sociálního zázemí a jídelnou, areál s dostatkem parkování
3.	Brno - Horní Heršpice, Sokolova	výrobní a skladové	636	po rekonstrukci	propojené haly 498 + 138 m2, 2 kanceláře, soc. zázemí a jídelna, areál s dostatkem parkování
4.	Brno - Královo Pole	výrobní a skladové	782	velmi dobrý	2 haly, 1 nevytápěná - 143 m2, 2. - vytápěná 450 m2 se sociálním zázemím a kanceláří, odstavná plocha 1309 m2
5.	Brno - Trnitá, Křenová	provozní a skladové	682	dobrý	prostory v přízemí objektu- sklady, lehká výroba, kanceláře, v areálu s ostrahou
6.	Brno - jih	výrobní a skladové	695	dobrý	část zděné haly rozdělené na propojené sekce 90 -230 m2, venkovní plocha 200 m2, dvoupodlažní přístavba se soc.zázemím
7.	Brno - jih	dílny	500	velmi dobrý	vytápěná dílna 372 m2 s kancelářským celkem 130 m2, venkovní plocha 500 m2 ve střeženém areálu
8.	Brno - Trnitá, Mlýnská	výrobní a skladové	420	dobrý	prostory ve 2. a 3. NP čtyřpodlažní budovy s výtahem, po rekonstrukci, vytápěné, soc.zázemí (hala 350 m2, 2 x šatna s WC, sprcha, kancelář, výtah)

Stanovení obvyklého nájemného - list 2											
č.	cena požadovaná (zaplacená) Kč	koeficient redukce na pramen	cena po redukci na pramen	K1 poloha	K2 velikost	K3 vybavenost	K4 účel	K5 stavebně tech. stav	K6 úvaha znalce	KC (1-6)	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1.	1 250	0,95	1 188	1,00	1,00	1,20	1,10	1,05	1,00	1,39	857
2.	1 250	0,95	1 188	1,00	1,00	1,20	1,10	1,10	1,00	1,45	818
3.	1 164	0,95	1 106	1,00	1,00	1,20	1,10	1,10	1,00	1,45	762
4.	1 920	0,95	1 824	1,00	1,00	1,30	1,20	1,20	1,00	1,87	974
5.	1 175	0,95	1 116	1,05	1,00	1,10	1,10	1,05	1,00	1,33	837
6.	1 080	0,95	1 026	1,00	1,00	1,05	1,10	0,90	1,00	1,04	987
7.	1 200	0,95	1 140	1,00	1,00	1,20	1,10	1,00	1,00	1,32	864
8.	1 300	0,95	1 235	1,05	1,00	1,20	1,10	1,30	1,00	1,80	685
Celkem průměr Kč											848
Minimum Kč											685
Maximum Kč											974
Odhad obvyklého nájemného provozních prostor Kč /m2 / rok											**833**
K1	Koeficient úpravy na polohu nemovitosti										
K2	Koeficient úpravy na velikost užitné plochy										
K3	Koeficient úpravy na vybavenost nemovitosti										
K4	Koeficient úpravy na možnosti využiti nemovitosti										
K5	Koeficient úpravy na stavebnětechnický stav nemovitosti										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce										
	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny - sloupec (8), skutečná kupní cena : Kr=1,00, u inzerce snížená										
KC	Koeficient celkový KC = (K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x K6)										
Odhad : průměr mínus 5 % rozdílu maxima a minima (zaokrouhleno)											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty 1,00.											
Odhad obvyklého nájemného provozních prostor Kč / m2 / rok											**830,00 Kč**

Dle podkladů z informací realitních kanceláří zveřejňovaných na internetu je obvyklé nájemné za provozní prostory – garáže - vypočteno ve výši **830,- Kč/m^2/rok.**

Dle databáze znalce – archivace nájemních smluv - obvyklé nájemné v provozních prostorách nedaleko centra města Brna a ve výrobních areálech se pohybuje v rozmezí **750,- až 1.000**,- **Kč/m^2/rok** v závislosti na stavebnětechnickém stavu a vybavenosti předmětných prostor.

Skladové prostory

Stanovení obvyklého nájemného - list 1					
č.	lokalita	účel	výměra	stav	jiné
oceň. objekt	Brno Komárov	sklady, lehká výroba	250 až 810	proměnlivý	skladové a provozní prostory ve výrobním areálu, v přízemí
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1.	Brno - Komárov	sklad	1142	dobrý	lehká montovaná hala v přízemí ve střeženém areálu
2.	Brno - jih	skladová hala	1300	dobrý	přízemní skladová hala se zázemím v přístavbě + 1560 m2 ve střeženém areálu, rampa, zpevněné plochy 2800 m2
3.	Brno - Trnitá, Křenová	sklady 3 x 600 m2	1800	dobrý	3 podlaží po 600 m2 skladu, nákladní výtah, kanceláře v sousedním objektu
4.	Brno - Horní Heršpice, Vodařská	sklady	1800	dobrý	temperované sklady , krytá rampa 88 m2 s plošinou, soc.zázemí v sousedním objektu, střežený areál
5.	Brno - Trnitá, Křenová	výrobní a skladové	1000	dobrý	skladové či výrobní prostory v uzavřeném areálu, soc,zázemí v sousedním objektu
6.	Brno - Trnitá, Křenová	provozní a skladové	550	dobrý	volný prostor ve 2.NP budovy s výtahem v uzavřeném areálu bez zázemí, vestavěná kancelář
7.	Brno - Brněnské Ivanovice, Kaštanová	sklady	418	dobrý	lehká skladová hala, parkování a soc.zázemí v areálu, zpevněná plocha 200 m2
8.	Brno - jih	výrobní a skladové	423	dobrý	nevytápěná zateplená hala s vestavbou kanceláře a soc.zázemí, zpev. Plocha 2800 m2

Stanovení obvyklého nájemného - list 2											
č.	cena požadovaná (zaplacená) Kč	koeficient redukce na pramen	cena po redukci na pramen	K1 poloha	K2 velikost	K3 vybavenost	K4 účel	K5 stavebně tech. stav	K6 úvaha znalce	KC (1-6)	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1.	1 250	0,95	1 188	1,00	0,98	1,20	1,05	1,20	1,00	1,48	801
2.	1 056	0,95	1 003	1,00	0,95	1,20	1,05	1,10	1,00	1,32	762
3.	675	0,95	641	1,00	0,90	1,10	1,05	1,10	1,00	1,14	561
4.	600	0,95	570	0,95	0,90	1,05	1,05	1,10	1,00	1,04	550
5.	800	0,95	760	1,00	0,99	1,05	1,05	1,10	1,00	1,20	633
6.	775	0,95	736	1,00	1,05	1,05	1,05	1,10	1,00	1,27	578
7.	648	0,95	616	0,95	1,06	1,10	1,00	1,05	1,00	1,16	529
8.	1 140	0,95	1 083	1,00	1,06	1,15	1,05	1,05	1,00	1,34	806
Celkem průměr Kč											582
Minimum Kč											529
Maximum Kč											806
Odhad obvyklého nájemného skladových prostor Kč /m2 / rok											**569**
K1	Koeficient úpravy na polohu nemovitosti										
K2	Koeficient úpravy na velikost užitné plochy										
K3	Koeficient úpravy na vybavenost nemovitosti										
K4	Koeficient úpravy na možnosti využiti nemovitosti										
K5	Koeficient úpravy na stavebnětechnický stav nemovitosti										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce										
	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny - sloupec (8), skutečná kupní cena : Kr=1,00, u inzerce snížená										
KC	Koeficient celkový KC = (K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x K6)										
Odhad : průměr mínus 5 % rozdílu maxima a minima (zaokrouhleno)											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty 1,00.											
Odhad obvyklého nájemného skladových prostor Kč / m2 / rok											**570,00 Kč**

Dle podkladů z informací realitních kanceláří zveřejňovaných na internetu je obvyklé nájemné za skladové (výrobní) prostory- lehké sklady - vypočteno ve výši **570,- Kč/m^2/rok.**

Dle databáze znalce – archivace nájemních smluv - obvyklé nájemné ve skladových prostorách bez jeřábových drah v blízkosti centra města Brna a ve výrobních areálech se pohybuje v rozmezí **500,- až 800**,- **Kč/m^2/rok** v závislosti na stavebnětechnickém stavu a vybavenosti předmětných prostor.

2.2. Ocenění staveb porovnáním na základě jednotkové ceny

Cena nemovité věci zjištěná porovnáním vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji.

Tato metoda pro ocenění nemovité věci (stavby a pozemky) vychází z porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu, a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. Věrohodnost této metody musí být založena na průkazných podkladech. Tato metoda je použitelná pouze v případě, že srovnávací nemovitosti jsou na trhu běžně obchodovány.

Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek : druhu a účelu věci, umístění, využitelnost, velikost, stupeň údržby, koncepce a technických parametrů, materiálu, kvality provedení, atd.

Pro stanovení hodnoty nemovité věci porovnáním byly zjišťovány ceny již uskutečněných a nabízených obdobných nemovitých věcí v této a obdobných lokalitách. Pro získání potřebných informací byly použity informace z databáze realitních kanceláří a jejich údaje zveřejňované na internetu (viz příloha č. 6).

Stanovení jednotkové porovnávací ceny dle druhu užitné plochy

Vzhledem ke způsobu daného výpočtu, kdy potřebujeme stanovit jednotkovou cenou na m^2 užitné plochy **objektu bez pozemku**, bude od srovnávacích cen, které jsou uvedeny včetně ceny pozemku, odečtena jejich obvyklá cena stanovená znalcem v tabulce.

Výrobní a provozní prostory

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1					
č.	lokalita	užitná plocha	sociální zázemí	pozemek m2	jiné
oceň. objekt	Brno Komárov	garáže, opravny, provoz 20 až 1000 m2	ne	ne	jednotlivé provozní objekty - garážování, opravna, nevytápěné
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1.	Brno - Obřany, u Židenického nádraží	sklad 506 m2, zp. Plocha 2422 m2	ne	5003 - cca 1200,- Kč/m2	areál se skladovou halou a zpevněnou plochou bez soc.zázemí
2.	Brno - Líšeň, Trnkova	1810 m2 - provozní plochy ve dvoupodlažním objektu	ano	2046 - cca 3.000,- Kč/m2	skladová hala včetně administrativní přístavby+ pozemek + parkování, po rekonstrukci
3.	Žabčice	skladová hala včetně zázemí a kanceláří 1243 m2	ano	3700 - cca 1.000,- Kč/m2	nová hala s dvoupodlažní přístavbou zázemí, rampou, všechny IS
4.	Vranovice, Kopečky	sklady, výroba, kanceláře, zázemí 900 m2	ano	2731 - cca 500,- Kč/m2	3 skladové objekty , administrativa v 1.NP, napojení na všechny IS
5.	Skryje	výrobní skladové a administrativní prostory 7302 m2	ano	23153 - cca 400,- Kč/m2	komerční areál - sklady, kanceláře, tkalcovna, mimo obec

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
č.	cena požadovaná (zaplacená) Kč/m2	koeficient redukce na pramen	cena po redukci na pramen	K1 poloha	K2 velikost užitné plochy	K3 velikost pozemku	K4 stav objektu	K5 vybavenost objektu	K6 úvaha znalce	KC (1-6)	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1.	1 574	0,95	1 495	0,95	1,00	1,05	0,60	0,60	0,90	0,32	4 627
2.	17 603	0,95	16 723	1,00	0,95	0,90	1,40	1,20	1,10	1,58	10 584
3.	9 090	0,95	8 636	0,80	0,98	1,00	1,10	1,20	1,00	1,03	8 344
4.	5 149	0,95	4 892	0,60	1,00	1,00	1,00	1,20	0,95	0,68	7 151
5.	1 585	0,95	1 506	0,40	0,80	1,00	0,95	1,10	0,90	0,30	5 003
Celkem průměr Kč											7 142
minimum Kč											4 627
maximum Kč											10 584
Odhad porovnávací hodnoty							**Kč**				**6 844**
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu										
K2	Koeficient úpravy na velikost užitné plochy										
K3	Koeficient úpravy na velikost pozemku										
K4	Koeficient úpravy na celkový stav										
K5	Koeficient úpravy na vybavenost objektu										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce										
	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny - sloupec (8), skutečná kupní cena : Kr=1,00, u inzerce snížená										
KC	Koeficient celkový KC = (K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x K6)										
Odhad : průměr mínus 5% rozdílu maxima a minima (zaokrouhleno)											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty 1,00.											
Porovnávací hodnota nemovitosti za 1 m2 užitné plochy provozních prostor											**6 840,00 Kč**

Dle podkladů z informací realitních kanceláří zveřejňovaných na internetu je obvyklá prodejní cena provozních prostor (bez pozemku) – garáží - vypočtena ve výši **6.840,- Kč/m²**.

Dle databáze znalce – archivace kupních smluv - obvyklá prodejní cena výrobních a provozních prostor v blízkosti centra města Brna a ve výrobních areálech se pohybuje v rozmezí **4.500,- až 10.500**,- **Kč/m²** v závislosti na stavebnětechnickém stavu a vybavenosti předmětných prostor.

Skladové prostory

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1					
č.	lokalita	užitná plocha	sociální zázemí	pozemek m2	jiné
oceň. objekt	Brno Komárov	sklady, provoz 25 až 810 m2	ne	0	skladové a provozní prostory ve výrobním areálu v přízemí
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1.	Brno - Obřany, u Židenického nádraží	sklad 506 m2, zp. Plocha 2422 m2	ne	5003 - cca 1200,- Kč/m2	areál se skladovou halou a zpevněnou plochou bez soc.zázemí
2.	Brno - Líšeň, Trnkova	1810 m2 - provozní plochy ve dvoupodlažním objektu	ano	2046 - cca 3.000,- Kč/m2	skladová hala včetně administrativní přístavby+ pozemek + parkování, po rekonstrukci
3.	Žabčice	skladová hala včetně zázemí a kanceláří 1243 m2	ano	3700 - cca 1.000,- Kč/m2	nová hala s dvoupodlažní přístavbou zázemí, rampou, všechny IS
4.	Vranovice, Kopečky	sklady, výroba, kanceláře, zázemí 900 m2	ano	2731 - cca 500,- Kč/m2	3 skladové objekty , administrativa v 1.NP, napojení na všechny IS
5.	Skryje	výrobní skladové a administrativní prostory 7302 m2	ano	23153 - cca 400,- Kč/m2	komerční areál - sklady, kanceláře, tkalcovna, mimo obec

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
č.	cena požadovaná (zaplacená) Kč/m2	koeficient redukce na pramen	cena po redukci na pramen	K1 poloha	K2 velikost užitné plochy	K3 velikost pozemku	K4 stav objektu	K5 vybavenost objektu	K6 úvaha znalce	KC (1-6)	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1.	1 574	0,95	1 495	0,95	1,00	1,05	0,80	0,70	0,90	0,50	2 974
2.	17 603	0,95	16 723	1,00	0,95	0,90	1,60	1,30	1,10	1,96	8 548
3.	9 090	0,95	8 636	0,80	0,98	1,00	1,30	1,30	1,00	1,32	6 518
4.	5 149	0,95	4 892	0,60	1,00	1,00	1,20	1,25	0,95	0,86	5 721
5.	1 585	0,95	1 506	0,40	0,80	1,00	1,15	1,20	0,90	0,40	3 789
Celkem průměr Kč											5 510
minimum Kč											2 974
maximum Kč											8 548
Odhad porovnávací hodnoty							**Kč**				**5 231**

K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na velikost užitné plochy
K3	Koeficient úpravy na velikost pozemku
K4	Koeficient úpravy na celkový stav
K5	Koeficient úpravy na vybavenost objektu
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce
	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny - sloupec (8), skutečná kupní cena : Kr=1,00, u inzerce snížená
KC	Koeficient celkový KC = (K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x K6)
Odhad : průměr mínus 5% rozdílu maxima a minima (zaokrouhleno)	
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty 1,00.	

Porovnávací hodnota nemovitosti za 1 m2 užitné plochy skladových prostor	**5 230,00 Kč**

Dle podkladů z informací realitních kanceláří zveřejňovaných na internetu je obvyklá prodejní cena skladových prostor – lehkých skladů - vypočtena ve výši **5.230,- Kč/m^2.**

Dle databáze znalce – archivace kupních smluv - obvyklá prodejní cena skladových prostor v blízkosti centra města Brna a ve výrobních areálech se pohybuje v rozmezí **3.000,- až 8.500**,- **Kč/m^2** v závislosti na stavebnětechnickém stavu a vybavenosti předmětných prostor.

2.3. Způsob stanovení ceny obvyklé staveb

Stanovení výsledné obvyklé ceny nemovitého majetku (staveb) je provedeno na základě váženého průměru vypočtených hodnot zjištěných výše uvedenými metodami a úvahy znalce. Tato metoda váženého průměru pro zjištění hodnoty nemovitostí z vypočtených hodnot se použije v případě, kdy je na místě některé ze zjištěných hodnot přidělit jinou váhu než hodnotám druhým. Váhy jednotlivých cen jsou stanoveny v závislosti na kvalitě použité podkladové dokumentace, způsobu stanovení jednotlivých vypočtených hodnot a jejich vztahu k ceně obvyklé.

Při stanovení ceny obvyklé staveb byla použita tato metoda :

Metoda váženého průměru

$COB = (C_V \times v_V + C_P \times v_P) / (v_V + v_P)$

COB – odhad obvyklé (obecné, tržní) ceny metodou váženého průměru

C_V – cena stanovena výnosovým způsobem na základě obvyklého nájemného
v_V – váha ceny stanovené výnosovým způsobem dle obvyklého nájemného

C_P – cena stanovena porovnáním dle nemovitostí nabízených na realitním trhu
v_P – váha ceny stanovené porovnáním

Váhy přiřazené k jednotlivým vypočteným cenám byly stanoveny na základě způsobu vypočtených hodnot a jejich vztahu k ceně obvyklé (tržní) oceňovaných nemovitých věcí. Zdůvodnění výše použitých vah je uvedeno v komentáři.

Komentář k vypočteným cenám a jejich použitým vahám :

Cena stanovena výnosovým způsobem –

- je součtem předpokládaných budoucích čistých příjmů z jejího pronájmu, diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu - jedná o čistě ekonomický pohled na cenu nemovitosti, který neúplně naplňuje požadavek o definice ceny obvyklé v zákoně o oceňování majetku
- váha použitá pro takto stanovenou cenu je nižší hodnoty

Cena zjištěné porovnáním –

- tato cena je odrazem definice ceny obvyklé dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - "obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění"

- při výpočtu byly převážně použity ceny nemovitých věcí nabízených, a proto pravděpodobnost uskutečnění prodeje v těchto hodnotách není 100 %, ale přesto se takto vypočtená hodnota nejvíce blíží k možné prodejní ceně nemovité věci
- váha použité pro tuto ceny je vyšší hodnoty

Stanovení ceny obvyklé u speciálních staveb a technologií

Pokud jsou předmětem ocenění speciální stavby a technologie, se kterými se na volném trhu neobchoduje, je jejich cena obvyklá stanovena na základě pořizovací ceny vedené v účetnictví, tato cena je aktualizována na současnou cenu pomocí koeficientu inflace (Ki) použitého z cenových předpisů, dále je cena upravena o příslušné opotřebení majetku dle jeho stavu a násobena koeficientem prodejnosti (Kp), který vnáší do ceny tržní prvek. Jedná se o způsob výpočtu, který je používán především pro ocenění movitého majetku.

3. Objekt bez čp/če na p.č. 156/3 – garáže (nyní údržba popelnic)

3.1. Popis stavby :

Objekt bývalých garáží, který je nyní užíván jako objekt pro údržbu a sklad popelnic, je umístěn na pozemku p.č. 156/3 a nachází se v severozápadní okrajové části areálu. Objekt je tvořen jednolodní přízemní halou z ocelového skeletu, která je rozdělena lehkými příčkami na 3 části, v prostřední části je umístěna vestavba kanceláře a šatny. Přístup do jednotlivých částí objektu je v úrovni přízemí z jižní strany několika vstupy (8 ks kovových vrat). Jedná se o přízemní halový objekt se sedlovou střechou mírného spádu.

Objekt je napojen na elektrickou síť a dešťovou kanalizaci.

Dispozice stavby :

1.NP – hala – provozní a skladový halový prostor rozdělený na 3 části, v prostřední části je zděná vestavba kanceláře a šatny

Popis konstrukcí a vybavení :

č.	Konstrukce a vybavení	Provedení
1	základy	základové pasy a patky
2	svislé konstrukce	ocelový skelet + VSŽ plech (obvodové stěny a příčky), zděná vestavba
3	stropy	nejsou provedeny
4	zastřešení	sedlová střecha - ocelové vazníky
5	krytiny střech	pozinkovaný plech
6	klempířské konstr.	z pozinkovaného plechu
7	úpravy vnitřních povrchů	není provedena
8	úpravy vnějších povrchů	nátěry
9	vnitřní obklady	nejsou provedeny
10	schody	nejsou provedeny
11	dveře	kovové, dřevěné hladké
12	vrata	kovová 8 x
13	okna	kovová jednoduchá
14	povrch podlah	betonové
15	vytápění	není zabudováno
16	elektroinstalace	230/400 V
17	bleskosvod	standardní
18	vnitřní vodovod	není zabudováno
19	vnitř.kanalizace	není zabudována
20	vnitř.plynovod	není zabudován
21	ohřev vody	není zabudován
22	vybavení kuchyní	není zabudováno
23	vnitřní hygienické vybavení	není zabudováno
24	výtahy	nejsou zabudovány
25	ostatní	není

Stáří a stavebnětechnický stav objektu :

Objekt byl postaven v roce 1988, asi před 18 lety byla provedena nová elektroinstalace a nátěry obvodových konstrukcí.

V současnosti je objekt v dobrém udržovaném stavebnětechnickém stavu i vzhledem k jeho konstrukčnímu provedení.

Zastavěná plocha		m2
1.NP	54,34*15,34	833,58
Užitná plocha		m2
sklady, dílny	(17,96+8,77+23,02)*15,04	748,24

3.2. Ocenění výnosovým způsobem

Výpočet ročního nájemného

objekt	**umístění**	**účel pronájmu**	**podlahová plocha**	**nájemné za 1 m2/ rok**	**roční nájemné**
na p.č. 156/3	1.NP	dílny sklady	748,24	570,00 Kč	426 496,80 Kč
Celkem			**748,24**		**426 496,80 Kč**
Korekce nájemného na výkyvy v obsazenosti - 90 % ročního nájemného					**383 847,12 Kč**

Výpočet ceny výnosovým způsobem

Roční nájemné celkem			**Kč**	**383 847,12**
Odpočtové položky				
§ 32 odst. 5	40,00%		Kč	-153 538,85
5 % ceny zastavěných pozemků	m2	Kč/m2		
pozemek p.č. 156/3	840	1 599,52		-67 179,84
Roční upravené nájemné	**N**		**Kč**	**163 128,43**
Roční upravené nájemné minimální	50,00%	ročního nájemného	Kč	191 923,56
Výpočet ceny výnosovým způsobem	**CV = N / p x 100**			
Roční upravené nájemné	N		Kč	**191 923,56**
Míra kapitalizace v procentech - příloha č. 22, u staveb s víceúčelovým užitím je stanovena dle převažujícího účelu užití	p	sklady - hala	%	**6,50%**
Cena stavby stanovená výnosovým způsobem			**Kč**	**2 952 670,15**
zaokrouhlení				
Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem	**Cv**		**Kč**	**2 952 700,00**

3.3. Ocenění porovnáním

objekt	umístění	účel pronájmu	podlahová plocha	cena porovnáním za 1 m2	celková cena stanovená porovnáním
na p.č. 156/3	1.NP	dílny, sklady - vyšší světlá výška	748,24	5 230,00 Kč	3 913 295,20 Kč
Cena stavby stanovená porovnáním			**748,24**		**3 913 295,20 Kč**
zaokrouhlení					
Cena stavby stanovená porovnáním - objekt na p.č. 156/3					**3 913 300,00 Kč**

3.4. Stanovení obvyklé ceny stavby

Rekapitulace, odvození obvyklé ceny stavby	
Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem	2 952 700,00 Kč
váha výnosové hodnoty	1
Cena stavby zjištěná porovnáním	3 913 300,00 Kč
váha ceny porovnáním	2
Obvyklá cena stavby	**3 593 100,00 Kč**
zaokrouhlení	
Obvyklá cena stavby - objekt bez čp/če na p.č. 156/3	**3 593 000,00 Kč**

4. Objekt bez čp/če na p.č. 158/9 – ocelový montovaný přístřešek - sklad

4.1. Popis stavby :

Objekt skladu náhradních dílů je umístěn na pozemku p.č. 158/9 a nachází se v západní okrajové části areálu. Objekt je tvořen jednolodní přízemní halou z ocelového skeletu, která je rozdělena lehkou příčkou na 2 samostatně přístupné části. Přístup do jednotlivých částí objektu je v úrovni přízemí z jižní strany několika vstupy (2 ks kovových vrat). Jedná se o přízemní halový objekt se sedlovou střechou mírného spádu.

Objekt je napojen pouze na elektrickou síť.

Dispozice stavby :

1.NP – hala – skladový halový prostor rozdělený na 2 samostatně přístupné části

Popis konstrukcí a vybavení :

č.	Konstrukce a vybavení	Provedení
1	základy	základové pasy a patky
2	svislé konstrukce	ocelový skelet + vlnitý pozinkovaný plech
3	stropy	nejsou provedeny
4	zastřešení	sedlová střecha - ocelové nosníky
5	krytiny střech	pozinkovaný plech vlnitý
6	klempířské konstr.	nejsou provedeny
7	úpravy vnitřních povrchů	není provedena
8	úpravy vnějších povrchů	nátěry
9	vnitřní obklady	nejsou provedeny
10	schody	nejsou provedeny
11	dveře	nejsou zabudovány
12	vrata	kovová 2 x
13	okna	nejsou zabudovány
14	povrch podlah	betonové
15	vytápění	není zabudováno
16	elektroinstalace	230/400 V
17	bleskosvod	není zabudován
18	vnitřní vodovod	není zabudováno
19	vnitř.kanalizace	není zabudována
20	vnitř.plynovod	není zabudován
21	ohřev vody	není zabudován
22	vybavení kuchyní	není zabudováno
23	vnitřní hygienické vybavení	není zabudováno
24	výtahy	nejsou zabudovány
25	ostatní	není

Stáří a stavebnětechnický stav objektu :

Objekt byl postaven v roce 1968, asi před 18 lety byla provedena nová elektroinstalace a v loňském roce byly provedeny nátěry obvodových konstrukcí.

V současnosti je objekt v dobrém udržovaném stavebnětechnickém stavu i vzhledem k jeho konstrukčnímu provedení.

Zastavěná plocha		m2
1.NP	25,52*10,09	257,50
Užitná plocha		m2
sklad	(17,90+7,19)*9,80	245,88

4.2. Ocenění výnosovým způsobem

Výpočet ročního nájemného

objekt	umístění	účel pronájmu	podlahová plocha	nájemné za 1 m2/ rok	roční nájemné
na p.č. 158/9	1.NP	sklady	245,88	520,00 Kč	127 857,60 Kč
Celkem			**245,88**		**127 857,60 Kč**
Korekce nájemného na výkyvy v obsazenosti - 90 % ročního nájemného					**115 071,84 Kč**

Výpočet ceny výnosovým způsobem

Roční nájemné celkem			**Kč**	**115 071,84**
Odpočtové položky				
§ 32 odst. 5	40,00%		Kč	-46 028,74
5 % ceny zastavěných pozemků	m2	Kč/m2		
pozemek p.č. 158/9	257	1 599,52		-20 553,83
Roční upravené nájemné	**N**		**Kč**	**48 489,27**
Roční upravené nájemné minimální	50,00%	ročního nájemného	Kč	57 535,92
Výpočet ceny výnosovým způsobem	**CV = N / p x 100**			
Roční upravené nájemné	N		Kč	**57 535,92**
Míra kapitalizace v procentech - příloha č. 22, u staveb s víceúčelovým užitím je stanovena dle převažujícího účelu užití	p	sklady - hala	%	**6,50%**
Cena stavby stanovená výnosovým způsobem			**Kč**	**885 168,00**
zaokrouhlení				
Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem	**Cv**		**Kč**	**885 200,00**

4.3. Ocenění porovnáním

objekt	umístění	účel pronájmu	podlahová plocha	cena porovnáním za 1 m2	celková cena stanovená porovnáním
na p.č. 158/9	1.NP	sklady	245,88	4 800,00 Kč	1 180 224,00 Kč
Cena stavby stanovená porovnáním			**245,88**		**1 180 224,00 Kč**
zaokrouhlení					
Cena stavby stanovená porovnáním - objekt na p.č. 158/9					**1 180 200,00 Kč**

4.4. Stanovení obvyklé ceny stavby

Rekapitulace, odvození obvyklé ceny stavby	
Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem	885 200,00 Kč
váha výnosové hodnoty	1
Cena stavby zjištěná porovnáním	1 180 200,00 Kč
váha ceny porovnáním	2
Obvyklá cena stavby	**1 081 866,67 Kč**
zaokrouhlení	
Obvyklá cena stavby - objekt bez čp/če na p.č. 158/9	**1 082 000,00 Kč**

5. Objekt bez čp/če na p.č. 158/10 – objekt pro vytápění garáží (nyní sklad)

5.1. Popis stavby :

Objekt se nachází na pozemku p.č. 158/10, je umístěn ve středové části areálu a tvoří přístavbu objektu garáží č. 2. Dříve objekt sloužil jako kotelna pro vytápění garáží, nyní je užíván jako sklad.
Jedná se o malý zděný přízemní objekt s plochou střechou, který je rozdělen na 2 samostatně přístupné části. Přístup do jednotlivých částí objektu je v úrovni přízemí ze západní strany.

Objekt je napojen na elektrickou síť ze sousedního objektu garáží č. 2.

Dispozice stavby :

1.NP – dva malé samostatně přístupné prostory užívané jako sklady

Popis konstrukcí a vybavení :

č.	Konstrukce a vybavení	Provedení
1	základy	základové pasy
2	svislé konstrukce	zdivo v tl. 30 cm
3	stropy	rovné
4	zastřešení	pultová střecha
5	krytiny střech	pozinkovaný plech
6	klempířské konstr.	z pozinkovaného plechu
7	úpravy vnitřních povrchů	omítky
8	úpravy vnějších povrchů	omítky s nátěrem
9	vnitřní obklady	nejsou provedeny
10	schody	nejsou provedeny
11	dveře	kovové
12	vrata	nejsou zabudovány
13	okna	dřevěná zdvojená
14	povrch podlah	betonové
15	vytápění	není zabudováno
16	elektroinstalace	230/400 V
17	bleskosvod	není
18	vnitřní vodovod	není zabudováno
19	vnitř.kanalizace	není zabudována
20	vnitř.plynovod	není zabudován
21	ohřev vody	není zabudován
22	vybavení kuchyní	není zabudováno
23	vnitřní hygienické vybavení	není zabudováno
24	výtahy	nejsou zabudovány
25	ostatní	není

Stáří a stavebnětechnický stav objektu :

Objekt byl postaven v roce 1971, v roce 2010 byl společně se sousedním objektem zrekonstruován a upraven na sklad.

V současnosti je objekt v dobrém udržovaném stavebnětechnickém stavu.

Zastavěná plocha		m2
1.NP	4,99*4,35	21,71
Užitná plocha		m2
sklady, dílny	(2,08+2,09)*4,02	16,76

5.2. Ocenění výnosovým způsobem

Výpočet ročního nájemného

objekt	umístění	účel pronájmu	podlahová plocha	nájemné za 1 m2/ rok	roční nájemné
na p.č. 158/10	1.NP	sklad	16,76	600,00 Kč	10 056,00 Kč
Celkem			**16,76**		**10 056,00 Kč**
Korekce nájemného na výkyvy v obsazenosti - 90 % ročního nájemného					**9 050,40 Kč**

Výpočet ceny výnosovým způsobem

Roční nájemné celkem			**Kč**	**9 050,40**
Odpočtové položky				
§ 32 odst. 5	40,00%		Kč	-3 620,16
5 % ceny zastavěných pozemků	m2	Kč/m2		
pozemek p.č. 158/10	21	1 599,52		-1 679,50
Roční upravené nájemné	**N**		**Kč**	**3 750,74**
Roční upravené nájemné minimální	50,00%	ročního nájemného	Kč	4 525,20
Výpočet ceny výnosovým způsobem	**CV = N / p x 100**			
Roční upravené nájemné	N		Kč	**4 525,20**
Míra kapitalizace v procentech - příloha č. 22, u staveb s víceúčelovým užitím je stanovena dle převažujícího účelu užití	p	sklady - budova	%	**6,00%**
Cena stavby stanovená výnosovým způsobem			**Kč**	**75 420,00**
zaokrouhlení				
Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem	**Cv**		**Kč**	**75 400,00**

5.3. Ocenění porovnáním

objekt	umístění	účel pronájmu	podlahová plocha	cena porovnáním za 1 m2	celková cena stanovená porovnáním
na p.č. 158/10	1.NP	malé sklady	16,76	5 230,00 Kč	87 654,80 Kč
Cena stavby stanovená porovnáním			**16,76**		**87 654,80 Kč**
zaokrouhlení					
Cena stavby stanovená porovnáním - objekt na p.č. 158/10					**87 700,00 Kč**

5.4. Stanovení obvyklé ceny stavby

Rekapitulace, odvození obvyklé ceny stavby	
Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem	75 400,00 Kč
váha výnosové hodnoty	1
Cena stavby zjištěná porovnáním	87 700,00 Kč
váha ceny porovnáním	2
Obvyklá cena stavby	**83 600,00 Kč**
zaokrouhlení	
Obvyklá cena stavby - objekt bez čp/če na p.č. 158/10	**84 000,00 Kč**

6. Objekt bez čp/če na p.č. 158/11 – čerpací stanice

6.1. Popis stavby :

Objekt se nachází na pozemku p.č. 158/11 a jeho příslušenství na pozemku p.č. 158/2, je samostatně stojící a je umístěn v severní středové části areálu. Objekt se skládá ze zděného obslužného objektu, podzemních nádrží na paliva, nadzemní nádrže na močovinu (ve vlastnictví SAKO Brno, a.s.), výdejového stojanu, zpevněných ploch a přístřešku.

Objekt je napojen na elektrickou síť, vodovod a kanalizaci.

Dispozice stavby :

podzemí – 2 x nádrže na paliva
1.NP – obslužný zděný objekt složený z kanceláře, skladu, olejového hospodářství a sociálního zázemí
- přístřešek s výdejovým stojanem a nádrží na močovinu (ve vlastnictví SAKO Brno, a.s.)

Popis konstrukcí a vybavení :

č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	
		obslužný objekt	přístřešek
1	základy	základové pasy	základové patky
2	svislé konstrukce	zdivo v tl. 30 cm	ocelové sloupy
3	stropy	rovné	nejsou provedeny
4	zastřešení	pultová střecha	pultová střecha, ocelové I nosníky
5	krytiny střech	pozinkovaný plech	pozinkovaný plech
6	klempířské konstr.	z pozinkovaného plechu	z pozinkovaného plechu
7	úpravy vnitřních povrchů	omítky	nejsou provedeny
8	úpravy vnějších povrchů	omítky	nejsou provedeny
9	vnitřní obklady	standardní	nejsou provedeny
10	schody	nejsou provedeny	nejsou provedeny
11	dveře	kovové a dřevěné do ocelových zárubní	nejsou zabudovány
12	vrata	nejsou zabudovány	nejsou zabudovány
13	okna	kovová jednoduchá, skleněné tvárnice	nejsou zabudovány
14	povrch podlah	keramická dlažba	zámková dlažba
15	vytápění	elektrické přímotopy	není zabudováno
16	elektroinstalace	230/400 V	není zabudována
17	bleskosvod	je	je
18	vnitřní vodovod	standardní	není zabudováno
19	vnitř.kanalizace	standardní	není zabudována
20	vnitř.plynovod	není zabudován	není zabudován
21	ohřev vody	není zabudován	není zabudován
22	vybavení kuchyní	není zabudováno	není zabudováno
23	vnitřní hygienické vybavení	WC, umyvadlo	není zabudováno
24	výtahy	nejsou zabudovány	nejsou zabudovány
25	ostatní	není	výdejový stojan paliva, nádrž na močovinu

Stáří a stavebnětechnický stav objektu :

Objekt byl postaven v roce 1981, v roce 1999 proběhlo technické zhodnocení (výměna podzemních nádrží, oprava obslužného objektu, nový výdejový stojan) ve výši 743.360,- Kč, v roce 2003 proběhlo další technické zhodnocení (montáž bezobslužného stojanu) ve výši 422 775,- Kč.

V současnosti je obslužný objekt nevyužívaný, olejové hospodářství umístěné v objektu je nefunkční a postupně chátrá, technologické vybavení (podzemní nádrže a výdejový stojan) je funkční a značně využívané.

6.2. Ocenění na základě pořizovací ceny

Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o nemovitost složenou z několika stavebních a technologických částí, bude ocenění provedeno na základě pořizovacích cen a technického zhodnocení, které bude přepočteno koeficienty inflace (Ki) na současné pořizovací ceny, které budou poníženy o

opotřebení nemovitosti a jeho technického vybavení a upraveny koeficientem prodejnosti (Kp) pro dosažení ceny obvyklé.

datum zařazení	předmět	pořizovací cena	Ki	současná pořizovací cena	opotřebení odhadem	Kp	současná cena obvyklá
1981	čerpací stanice - stavební i technologická část	867 768,00 Kč	2,437	2 114 750,62 Kč	85,00%	0,60	190 327,56 Kč
1999	technické zhodnocení - podzemní nádrže, stojan, oprava objektu	743 360,00 Kč	2,298	1 708 241,28 Kč	85,00%	0,60	153 741,72 Kč
2003	technické zhodnocení - výdejový stojan	422 775,00 Kč	1,983	838 362,83 Kč	75,00%	0,60	125 754,42 Kč
Obvyklá cena objektu bez čp/če na p.č. 158/11 včetně příslušenství							**469 823,69 Kč**
zaokrouhlení							
Obvyklá cena objektu bez čp/če na p.č. 158/11 včetně příslušenství							**470 000,00 Kč**

7. Objekt bez čp/če na p.č. 160 – garáž č. 2

7.1. Popis stavby :

Objekt garáží č. 2 je umístěn na pozemku p.č. 160 a nachází se ve východní části areálu. Objekt je tvořen jednolodní přízemní halou ze železobetonového skeletu s vyzdívkou a sedlovou střechou mírného spádu z ocelových vazníků. Objekt je volné dispozice – ve východní části je provedena vestavba ČOV z mycího procesu popelnic (v majetku SAKO Brno, a.s.). Přístup do objektu je v úrovni přízemí z jižní strany několika vjezdy (12 ks sekvenčních vrat) a ze severní strany (4 ks kovových otvíravých vrat).

Objekt je napojen na elektrickou síť, vodovod, dešťovou kanalizaci a splaškovou kanalizaci přes ČOV.

Dispozice stavby :

1.NP – hala – volné dispozice sloužící ke garážování technických vozidel s vjezdy po celé délce jižní strany a několika vjezdy také ze severní strany, ve východní části haly je provedena ČOV

Popis konstrukcí a vybavení :

č.	Konstrukce a vybavení	Provedení
1	základy	základové pasy a patky
2	svislé konstrukce	ŽB skelet + vyzdívka v tl. 30 cm, zděná vestavba
3	stropy	nejsou provedeny
4	zastřešení	sedlová střecha - ocelové vazníky
5	krytiny střech	sendvičové panely s plechovou krytinou
6	klempířské konstr.	z pozinkovaného plechu
7	úpravy vnitřních povrchů	omítky
8	úpravy vnějších povrchů	omítky
9	vnitřní obklady	pouze v prostoru myčky
10	schody	nejsou provedeny
11	dveře	plastové do vestavby
12	vrata	12 x sekvenční s plastovým povrchem, 4 x kovová otvíravá
13	okna	kovová jednoduchá
14	povrch podlah	zátěžová stěrka
15	vytápění	není zabudováno
16	elektroinstalace	230/400 V
17	bleskosvod	standardní
18	vnitřní vodovod	je rozveden v mycí lince
19	vnitř.kanalizace	je rozvedena v mycí lince
20	vnitř.plynovod	není zabudován
21	ohřev vody	není zabudován
22	vybavení kuchyní	není zabudováno
23	vnitřní hygienické vybavení	není zabudováno
24	výtahy	nejsou zabudovány
25	ostatní	nucené odvětrání celé haly, biologická technologie ČOV

Stáří a stavebnětechnický stav objektu :

Objekt byl postaven v roce 1965, v roce 2007 byla provedena vestavba ČOV, v letech 2010 – 2011 byla provedena celková rekonstrukce objektu – zajištění základů mikropiloty, nová střešní konstrukce včetně krytiny, vazníků a nuceného odsávání, nová elektroinstalace a nová vrata (2012).

V současnosti je objekt ve velmi dobrém stavebnětechnickém stavu.

Zastavěná plocha		m2
1.NP	48,42*21,38	1 035,22
Užitná plocha		m2
garáže s mycí linkou	47,66*20,60	981,80

7.2. Ocenění výnosovým způsobem

Výpočet ročního nájemného

objekt	umístění	účel pronájmu	podlahová plocha	nájemné za 1 m2/ rok	roční nájemné
na p.č. 160	1.NP	garáže	981,80	830,00 Kč	814 894,00 Kč
Celkem			**981,80**		**814 894,00 Kč**
Korekce nájemného na výkyvy v obsazenosti - 90 % ročního nájemného					**733 404,60 Kč**

Výpočet ceny výnosovým způsobem

Roční nájemné celkem			**Kč**	**733 404,60**
Odpočtové položky				
§ 32 odst. 5	40,00%		Kč	-293 361,84
5 % ceny zastavěných pozemků	m2	Kč/m2		
pozemek p.č. 160	1032	1 599,52		-82 535,23
Roční upravené nájemné	**N**		**Kč**	**357 507,53**
Roční upravené nájemné minimální	50,00%	ročního nájemného	Kč	366 702,30
Výpočet ceny výnosovým způsobem	**CV = N / p x 100**			
Roční upravené nájemné	N		Kč	**366 702,30**
Míra kapitalizace v procentech - příloha č. 22, u staveb s víceúčelovým užitím je stanovena dle převažujícího účelu užití	p	garáže - hala	%	**10,00%**
Cena stavby stanovená výnosovým způsobem			**Kč**	**3 667 023,00**
zaokrouhlení				
Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem	**Cv**		**Kč**	**3 667 000,00**

7.3. Ocenění porovnáním

objekt	umístění	účel pronájmu	podlahová plocha	cena porovnáním za 1 m2	celková cena stanovená porovnáním
na p.č. 160	1.NP	garáže	981,80	6 840,00 Kč	6 715 512,00 Kč
Cena stavby stanovená porovnáním			**981,80**		**6 715 512,00 Kč**
zaokrouhlení					
Cena stavby stanovená porovnáním - objekt na p.č. 160					**6 715 500,00 Kč**

7.4. Stanovení obvyklé ceny stavby

Rekapitulace, odvození obvyklé ceny stavby	
Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem	3 667 000,00 Kč
váha výnosové hodnoty	1
Cena stavby zjištěná porovnáním	6 715 500,00 Kč
váha ceny porovnáním	2
Obvyklá cena stavby	**5 699 333,33 Kč**
zaokrouhlení	
Obvyklá cena stavby - objekt bez čp/če na p.č. 160	**5 699 000,00 Kč**

8. Objekt bez čp/če na p.č. 161 – gumárna, kancelář

8.1. Popis stavby :

Původní objekt gumárny a kanceláře z roku 1971 je stále užíván ke svému účelu, je umístěn na pozemku p.č. 161 a nachází se ve východní části areálu. Objekt je samostatně stojící, přízemní zděný s pultovou střechou a tvoří ho dva samostatně přístupné prostory – kancelář se zádveřím a gumárna. Přístup do jednotlivých částí objektu je v úrovni přízemí z jižní strany do kanceláře a ze severní strany do gumárny.

Objekt je napojen na elektrickou síť a dešťovou kanalizaci.

Dispozice stavby :

1.NP – východní část - kancelář se zádveřím
- západní část - gumárna

Popis konstrukcí a vybavení :

č.	Konstrukce a vybavení	Provedení
1	základy	základové pasy
2	svislé konstrukce	zdivo v tl. 15 až 40 cm
3	stropy	dřevěné trámové
4	zastřešení	pultová střecha
5	krytiny střech	živičná
6	klempířské konstr.	z pozinkovaného plechu
7	úpravy vnitřních povrchů	omítky
8	úpravy vnějších povrchů	omítky
9	vnitřní obklady	nejsou provedeny
10	schody	nejsou provedeny
11	dveře	hladké plné do ocelových zárubní , kovové
12	vrata	nejsou zabudována
13	okna	dřevěná dvojitá
14	povrch podlah	betonové , keramická dlažba
15	vytápění	elektrické přímotopy
16	elektroinstalace	230/400 V
17	bleskosvod	standardní
18	vnitřní vodovod	není zabudováno
19	vnitř.kanalizace	není zabudována
20	vnitř.plynovod	není zabudován
21	ohřev vody	není zabudován
22	vybavení kuchyní	není zabudováno
23	vnitřní hygienické vybavení	není zabudováno
24	výtahy	nejsou zabudovány
25	ostatní	není

Stáří a stavebnětechnický stav objektu :

Objekt byl postaven v roce 1971 a dosud nebyly na objektu prováděny žádné větší opravy a rekonstrukce – pouze běžná údržba.

V současnosti je objekt ve velmi špatném stavebnětechnickém stavu – nutná větší rekonstrukce.

Zastavěná plocha		m2
1.NP	15,09*5,00+1,55*3,34	80,63
Užitná plocha		m2
gumárna	9,28*4,35	40,37
kancelář	4,66*4,17+2,50*1,12	22,23

8.2. Ocenění výnosovým způsobem

Výpočet ročního nájemného

objekt	umístění	účel pronájmu	podlahová plocha	nájemné za 1 m2/ rok	roční nájemné
na p.č. 161	1.NP	gumárna	40,37	600,00 Kč	24 222,00 Kč
na p.č. 161	1.NP	kancelář	22,23	830,00 Kč	18 450,90 Kč
Celkem			**62,60**		**42 672,90 Kč**
Korekce nájemného na výkyvy v obsazenosti - 90 % ročního nájemného					**38 405,61 Kč**

Výpočet ceny výnosovým způsobem

Roční nájemné celkem			**Kč**	**38 405,61**
Odpočtové položky				
§ 32 odst. 5	40,00%		Kč	-15 362,24
5 % ceny zastavěných pozemků	m2	Kč/m2		
pozemek p.č. 161	81	1 599,52		-6 478,06
Roční upravené nájemné	**N**		**Kč**	**16 565,31**
Roční upravené nájemné minimální	50,00%	ročního nájemného	Kč	19 202,81
Výpočet ceny výnosovým způsobem	**CV = N / p x 100**			
Roční upravené nájemné	N		Kč	**19 202,81**
Míra kapitalizace v procentech - příloha č. 22, u staveb s víceúčelovým užitím je stanovena dle převažujícího účelu užití	p	administrativa 6,5 % + výroba 7,5% - budova	%	**7,00%**
Cena stavby stanovená výnosovým způsobem			**Kč**	**274 325,79**
zaokrouhlení				
Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem	**Cv**		**Kč**	**274 300,00**

8.3. Ocenění porovnáním

objekt	umístění	účel pronájmu	podlahová plocha	cena porovnáním za 1 m2	celková cena stanovená porovnáním
na p.č. 161	1.NP	gumárna	40,37	5 230,00 Kč	211 135,10 Kč
na p.č. 161	1.NP	kancelář	22,23	6 840,00 Kč	152 053,20 Kč
Cena stavby stanovená porovnáním			**62,60**		**363 188,30 Kč**
zaokrouhlení					
Cena stavby stanovená porovnáním - objekt na p.č. 161					**363 200,00 Kč**

8.4. Stanovení obvyklé ceny stavby

Rekapitulace, odvození obvyklé ceny stavby	
Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem	274 300,00 Kč
váha výnosové hodnoty	1
Cena stavby zjištěná porovnáním	363 200,00 Kč
váha ceny porovnáním	2
Obvyklá cena stavby	**333 566,67 Kč**
zaokrouhlení	
Obvyklá cena stavby - objekt bez čp/če na p.č. 161	**334 000,00 Kč**

9. Objekt bez čp/če na p.č. 162 – garáž č. 1

9.1. Popis stavby :

Objekt garáží č. 1 je umístěn na pozemku p.č. 162 a nachází se v západní části areálu. Objekt je tvořen jednolodní přízemní halou ze železobetonového skeletu s vyzdívkou a sedlovou střechou mírného spádu z ocelových vazníků. Objekt je volné dispozice a je určen ke garážování technických vozidel. Přístup do objektu je v úrovni přízemí z jižní strany několika vjezdy (12 ks sekvenčních vrat) a ze severní strany (4 ks kovových otvíravých vrat).

Objekt je napojen na elektrickou síť a dešťovou kanalizaci.

Dispozice stavby :

1.NP – hala – volné dispozice sloužící ke garážování technických vozidel s vjezdy po celé délce jižní strany a několika vjezdy také ze severní strany

Popis konstrukcí a vybavení :

č.	Konstrukce a vybavení	Provedení
1	základy	základové pasy a patky
2	svislé konstrukce	ŽB skelet + vyzdívka v tl. 30 cm
3	stropy	nejsou provedeny
4	zastřešení	sedlová střecha - ocelové vazníky
5	krytiny střech	sendvičové panely s plechovou krytinou
6	klempířské konstr.	z pozinkovaného plechu
7	úpravy vnitřních povrchů	omítky
8	úpravy vnějších povrchů	omítky
9	vnitřní obklady	nejsou provedeny
10	schody	nejsou provedeny
11	dveře	nejsou zabudovány
12	vrata	12 x sekvenční s plastovým povrchem, 4 x kovová otvíravá
13	okna	kovová jednoduchá
14	povrch podlah	zátěžová stěrka
15	vytápění	není zabudováno
16	elektroinstalace	230/400 V
17	bleskosvod	standardní
18	vnitřní vodovod	není zabudován
19	vnitř.kanalizace	není zabudována
20	vnitř.plynovod	není zabudován
21	ohřev vody	není zabudován
22	vybavení kuchyní	není zabudováno
23	vnitřní hygienické vybavení	není zabudováno
24	výtahy	nejsou zabudovány
25	ostatní	nucené odvětrání celé haly

Stáří a stavebnětechnický stav objektu :

Objekt byl postaven v roce 1963, v letech 2010 – 2011 byla provedena celková rekonstrukce objektu – zajištění základů mikropiloty, nová střešní konstrukce včetně krytiny, vazníků a nuceného odsávání, nová elektroinstalace a nová vrata (2012).

V současnosti je objekt ve velmi dobrém stavebnětechnickém stavu.

Zastavěná plocha		m2
1.NP	48,58*21,53	1 045,93
Užitná plocha		m2
garáže	47,98*20,53	985,03

9.2. Ocenění výnosovým způsobem

Výpočet ročního nájemného

objekt	umístění	účel pronájmu	podlahová plocha	nájemné za 1 m2/ rok	roční nájemné
na p.č. 162	1.NP	garáže	985,03	830,00 Kč	817 574,90 Kč
Celkem			**985,03**		**817 574,90 Kč**
Korekce nájemného na výkyvy v obsazenosti - 90 % ročního nájemného					**735 817,41 Kč**

Výpočet ceny výnosovým způsobem

Roční nájemné celkem			**Kč**	**735 817,41**
Odpočtové položky				
§ 32 odst. 5	40,00%		Kč	-294 326,96
5 % ceny zastavěných pozemků	m2	Kč/m2		
pozemek p.č. 162	1027	1 599,52		-82 135,35
Roční upravené nájemné	**N**		**Kč**	**359 355,09**
Roční upravené nájemné minimální	50,00%	ročního nájemného	Kč	367 908,71
Výpočet ceny výnosovým způsobem	**CV = N / p x 100**			
Roční upravené nájemné	N		Kč	**367 908,71**
Míra kapitalizace v procentech - příloha č. 22, u staveb s víceúčelovým užitím je stanovena dle převažujícího účelu užití	p	garáže - hala	%	**10,00%**
Cena stavby stanovená výnosovým způsobem			**Kč**	**3 679 087,05**
zaokrouhlení				
Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem	**Cv**		**Kč**	**3 679 100,00**

9.3. Ocenění porovnáním

objekt	umístění	účel pronájmu	podlahová plocha	cena porovnáním za 1 m2	celková cena stanovená porovnáním
na p.č. 162	1.NP	garáže	985,03	6 840,00 Kč	6 737 605,20 Kč
Cena stavby stanovená porovnáním			**985,03**		**6 737 605,20 Kč**
zaokrouhlení					
Cena stavby stanovená porovnáním - objekt na p.č. 162					**6 737 600,00 Kč**

9.4. Stanovení obvyklé ceny stavby

Rekapitulace, odvození obvyklé ceny stavby	
Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem	3 679 100,00 Kč
váha výnosové hodnoty	1
Cena stavby zjištěná porovnáním	6 737 600,00 Kč
váha ceny porovnáním	2
Obvyklá cena stavby	**5 718 100,00 Kč**
zaokrouhlení	
Obvyklá cena stavby - objekt bez čp/če na p.č. 162	**5 718 000,00 Kč**

10. Objekt bez čp/če na p.č. 173 – fyzicky neexistuje

Dle LV č. 10001 k.ú. Komárov ze dne 26.11.2019 je na pozemku p.č. 173 zapsán objekt bez čp/če – občanská vybavenost. Dle provedeného místního šetření na pozemku p.č. 173 není postaven žádný objekt, pouze zpevněná plocha užívaná jako parkoviště.

11. Příslušenství – odstavná plocha na p.č. 158/1

Odstavná plocha, která je umístěna na pozemku p.č. 158/1 slouží jako příslušenství oceňovaných nemovitostí a její cena je zahrnuta v ceně jednotlivých objektů.

12. Rekapitulace

Číslo	inv.č.	Popis	Cena (Kč)
1.		pozemky p.č. 88/4, 156/1, 156/3, 158/1, 158/2, 158/9, 158/10, 158/11, 158/12, 158/13, 159, 160, 161, 162, 171, 172/1, 172/2, 173 k.ú. Komárov	54 768 000,00 Kč
2.	1629	objekt bez čp/če na p.č. 156/3 - garáže (nyní údržba popelnic)	3 593 000,00 Kč
3.	1207	objekt bez čp/če na p.č. 158/9 - ocelový montovaný přístřešek - sklad	1 082 000,00 Kč
4.	1454	objekt bez čp/če na p.č. 158/10 - objekt pro vytápění garáží (nyní sklad)	84 000,00 Kč
5.	2194	objekt bez čp/če na p.č. 158/11 - čerpací stanice	470 000,00 Kč
6.	1033	objekt bez čp/če na p.č. 160 - garáže č. 2	5 699 000,00 Kč
7.	1167	objekt bez čp/če na p.č. 161 - gumárna, kancelář	334 000,00 Kč
8.	1035	objekt bez čp/če na p.č. 162 - garáže č. 1	5 718 000,00 Kč
9.		objekt bez čp/če na p.č. 173 - fyzicky neexistuje	0,00 Kč
10.	2168	příslušenství - odstavná plocha na p.č. 158/1 - zahrnuta v ceně objektů	0,00 Kč
Cena pronajímaných nemovitých věcí stanovená na základě obvyklých jednotkových cen pozemků a staveb (včetně DPH)			**71 748 000,00 Kč**

Poznámka : takto vypočtená cena nemovitých věcí je stanovena včetně DPH, neboť podkladem pro tyto výpočty byly ceny již obsahující DPH.

C.II. Výpočet ceny nemovité věci výnosovým způsobem dle nájemní smlouvy

1. Ocenění staveb a pozemků výnosovým způsobem na základě nájemní smlouvy

Výnosová hodnota přináší čistě ekonomický pohled na cenu nemovitosti. Porovnávají se zde dosažené zisky z nemovitosti, pořízené za určitou cenu, se zisky dosažitelnými ze stejné částky uložené na určitý úrok. Ziskem zde bude nájemné.

Výnosová hodnota nemovitosti je součtem předpokládaných budoucích čistých příjmů z jejího pronájmu, diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu.

Výpočet výnosovým způsobem bude proveden podle vzorce :

CV = N / p x 100

kde

CV = cena zjištěná výnosovým způsobem
N = roční nájemné upravené
p = míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 22 k této vyhlášce

Roční nájemné za pronajímané pozemky a stavby bylo stanoveno dle nájemní smlouvy (příloha č. 5), jeho výše byla dopočítána dle meziroční míry inflace na úroveň roku 2020.

Roční nájemné zjištěné za celý soubor pronajímaných staveb a pozemků se sníží o náklady související s pronájmem (daň z nemovitosti, pojištění nemovitostí, údržbu a správu nemovitostí, případně nájemné z pozemku atd.)

K výpočtu ocenění výnosovým způsobem byly použity :

1) Nájemní smlouvy včetně jejich 14 dodatků (příloha č. 5)
2) Informace z účetnictví majitele (pojištění nemovitosti, daň z nemovitosti)
3) Informace z provedeného místního šetření o stavu a údržbě nemovitostí
4) Informace z ČSÚ – meziroční míra inflace

V případě oceňovaných nemovitostí – provozních objektů umístěných v areálu Černovická 454/15 v Brně Komárově, které jsou v majetku Statutárního města Brna a jsou pronajímány společnosti SAKO Brno, a.s. na základě nájemní smlouvy bez členění na jednotlivé stavby a pozemky. V daném případě bude ziskem pro výpočet výnosové hodnoty roční součet příjmů z pronájmů oceňovaných nemovitostí stanovený na základě nájemní smlouvy.

Dle předložené **nájemní smlouvy** a jejich 14 – ti kusů dodatků (příloha č. 5), poslední z data 22.12.2016, jsou oceňované nemovitosti pronajímány na dobu neurčitou společnosti SAKO Brno, a.s. za roční nájemné ve výši 4.998.504,- Kč (bez DPH). K datu ocenění by mělo být nájemné dle ujednání nájemní smlouvy navýšeno o inflace roku 2017, 2018 a 2019.

Doba, po kterou je možné reálně předpokládat příjmy z pronájmu nemovitostí, není v tomto případě omezena životností staveb (je více než 20 let) a výnosová hodnota bude stanovena matematickým vztahem pro výpočet věčné renty.

Míra kapitalizace pro nemovitosti je použita dle v příloze č. 22 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., v platném znění, pro nemovitosti pro výrobu a garážování ve výši 7,50 až 11,00 %, pro nemovitosti pro skladování ve výši 6,00 až 6,50 %. Pro výpočet byla využita míra kapitalizace dle převažujících objektů.

2. Výpočet ceny pronajímaných nemovitostí (pozemky + stavby) výnosovým způsobem

Roční nájemné dle nájemní smlouvy ze dne 22.12.2016			**Kč**	**4 998 504,00**
Roční nájemné za rok 2017 = nájemné roku 2016 zvýšené o inflaci roku 2016		0,70%	Kč	5 033 493,53
Roční nájemné za rok 2018 = nájemné roku 2017 zvýšené o inflaci roku 2017		2,50%	Kč	5 159 330,87
Roční nájemné za rok 2019 = nájemné roku 2018 zvýšené o inflaci roku 2018		2,10%	Kč	5 267 676,81
Roční nájemné za rok 2020 = nájemné roku 2019 zvýšené o inflaci roku 2019		2,80%	Kč	5 415 171,77
Roční nájemné dle nájemní smlouvy za rok 2020 + DPH			**Kč**	**6 552 357,84**
Odpočtové položky				
daň z nemovitosti - není hrazena			Kč	0,00
pojištění nemovitosti - stanovené odhadem			Kč	60 000,00
náklady na údržbu - hrazeny nájemcem			Kč	0,00
nájemné za pozemek			Kč	0,00
náklady na správu nemovitosti - odhadem			Kč	100 000,00
Roční upravené nájemné	**N**		**Kč**	**6 392 357,84**
Výpočet ceny výnosovým způsobem	**CV = N / p x 100**			
Roční upravené nájemné	N		Kč	**6 392 357,84**
Míra kapitalizace v procentech - příloha č. 22, u staveb s víceúčelovým užitím je stanovena dle převažujícího účelu užití	p	garáže, sklady 6 - 11 %	%	**9,00%**
Cena pronajímaných staveb a pozemků stanovená výnosovým způsobem			**Kč**	**71 026 198,18**
zaokrouhlení				
Cena pronajímaných staveb a pozemků stanovená výnosovým způsobem včetně DPH			**Kč**	**71 026 000,00**

D. ZÁVĚR POSUDKU

Číslo	inv.č.	Popis	Cena (Kč)
1.		pozemky p.č. 88/4, 156/1, 156/3, 158/1, 158/2, 158/9, 158/10, 158/11, 158/12, 158/13, 159, 160, 161, 162, 171, 172/1, 172/2, 173 k.ú. Komárov	54 768 000,00 Kč
2.	1629	objekt bez čp/če na p.č. 156/3 - garáže (nyní údržba popelnic)	3 593 000,00 Kč
3.	1207	objekt bez čp/če na p.č. 158/9 - ocelový montovaný přístřešek - sklad	1 082 000,00 Kč
4.	1454	objekt bez čp/če na p.č. 158/10 - objekt pro vytápění garáží (nyní sklad)	84 000,00 Kč
5.	2194	objekt bez čp/če na p.č. 158/11 - čerpací stanice	470 000,00 Kč
6.	1033	objekt bez čp/če na p.č. 160 - garáže č. 2	5 699 000,00 Kč
7.	1167	objekt bez čp/če na p.č. 161 - gumárna, kancelář	334 000,00 Kč
8.	1035	objekt bez čp/če na p.č. 162 - garáže č. 1	5 718 000,00 Kč
9.		objekt bez čp/če na p.č. 173 - fyzicky neexistuje	0,00 Kč
10.	2168	příslušenství - odstavná plocha na p.č. 158/1 - zahrnuta v ceně objektů	0,00 Kč
C.I.	**Cena nemovitých věcí stanovená na základě obvyklých jednotkových cen pozemků a staveb**		**71 748 000,00 Kč**
C.II.	**Cena nemovitých věcí stanovená výnosovým způsobem na základě nájemní smlouvy**		**71 026 000,00 Kč**
Obvyklá cena pronajímaných nemovitých věcí umístěných v areálu SAKO Brno, a.s. dle částečného LV č. 10001 k.ú. Komárov a dle nájemní smlouvy - stanovená ke dni 24.1.2020			**71 400 000,00 Kč**

Obvyklá cena nemovitých věcí –
umístěných v areálu užívaném společností SAKO Brno, a.s., divize Svoz odpadu, na ulici Černovická 15 v Brně Komárově a ve vlastnictví Statutárního města Brna –

pozemků p.č. 88/4, 156/1, 156/3, 158/1, 158/2, 158/9, 158/10, 158/11, 158/12, 158/13, 159, 160, 161, 162, 171, 172/1, 172/2, 173 v k.ú. Komárov včetně jejich součástí a příslušenství

- objekt bez čp/če na p.č. 156/3 – garáže (nyní údržba popelnic)
- objekt bez čp/če na p.č. 158/9 – ocelový montovaný přístřešek - sklad
- objekt bez čp/če na p.č. 158/10 – objekt pro vytápění garáží (nyní sklad)
- objekt bez čp/če na p.č. 158/11 – čerpací stanice
- objekt bez čp/če na p.č. 160 – garáž 2
- objekt bez čp/če na p.č. 161 – gumárna, kancelář
- objekt bez čp/če na p.č. 162 – garáž 1

zapsaných na LV č. 10001 v k.ú. Komárov, obec Brno, okres Brno – město
stanovená pro účel majetkové dispozice ke dni 24.1.2020 činí 71.400 000,00 Kč (vč. DPH).

slovy : sedmdesátjedenmiliónčtyřistatisíc korun českých

Vypočtená cena nemovité věci je cenou obvyklou podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění ke dni ocenění.

Vypočtená cena nemovitých věcí je stanovena včetně DPH, neboť pro její výpočet byly použity vstupní údaje uvedené včetně DPH.

Poznámka :
Doporučuji před provedením majetkové dispozice zapsat do katastru nemovitostí geometrický plán pro rozdělení pozemku p.č. 158/1 – oddělení objektu užívaného RVS servisem spol. s r.o. a vyřešit vlastnictví příslušných pozemků p.č. 158/5 a 158/7 se současným uživatelem objektu nezapsaného v katastru nemovitostí.

Komentář ke stanovené ceně obvyklé nemovitých věcí :

ve stanovené ceně obvyklé oceňovaných nemovitých věcí se odráží především několik zásadních vlivů :

- ***majetkoprávní problematika oceňovaného areálu,*** *kdy jednotlivé stavby a pozemky jsou bez zásadního funkčního členění v majetku dvou subjektů, je značně omezena skupina potenciálních kupujících a tím je omezena prodejnost nemovitých věcí na veřejném trhu*

- ***vliv současného a navrhovaného územního plánu st.m. Brna,*** *kdy oceňovaný areál je dle současného územního plánu zařazen z části do plochy určené pro dopravní infrastrukturu a dle návrhu územního plánu je již celá plocha areálu určena pro dopravní infrastrukturu*

- ***současná situace na realitním trhu,*** *kdy v současné době není velký zájem o obdobné provozní areály, především s majetkoprávní problematikou a nejistou budoucností vzhledem k připravovanému územnímu plánu. Tím značně klesá možnost uplatnění předmětné nemovitostí na realitním trhu.*

všechny tyto skutečnosti zásadně ovlivňují cenu předmětného nemovitého majetku, a to směrem dolů.

V Brně dne 3.2.2020

……
Ing. Lenka Žáková

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 27.11. 2000 č.j. Spr 3315/99 a ze dne 2.4. 2003 č.j. Spr 721/2003 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí a oceňování podniků a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavební materiály.

Tento znalecký posudek je možné použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 1304 – 03 / 2020 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu faktury č.20/006.

V Brně 3.2.2020

Ing. Lenka Žáková

F. PŘÍLOHY

1. Fotodokumentace
2. Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001 k.ú. Komárov
3. Kopie katastrální mapy, výkres situace areálu
4. Kopie z územního plánu města Brna
5. Nájemní smlouva, poslední dodatek č. 14 včetně seznamu pronajímaných nemovitých věcí
6. Informace z RK použité pro výpočet jednotkové výnosové a porovnávací hodnoty

Příloha č. 1 – Fotodokumentace

objekt bez čp/če na p.č. 156/3 – garáže (nyní údržba popelnic)

objekt bez čp/če na p.č. 158/9 – ocelový montovaný přístřešek - sklad

objekt bez čp/če na p.č. 162 – garáže č. 1

objekt bez čp/če na p.č. 160 – garáže č. 2 včetně objektu bez čp/če nap.č. 158/10

objekt bez čp/če na p.č. 160 – garáže č. 2 - vestavba ČOV

objekt bez čp/če na p.č. 161 – gumárna, kancelář

objekt bez čp/če na p.č. 1158/11 – čerpací stanice

pozemek p.č. 173 s neexistujícím objektem – nyní parkoviště

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *26.11.2019 14:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Nájem nemovitosti, č.j.: 1 pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611026 Komárov 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*
88/4	39	ostatní plocha	ostatní komunikace	ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam
156/1	7418	ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam
156/3	840	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 156/3				
158/1	14064	ostatní plocha	manipulační plocha	ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam
158/2	1484	ostatní plocha	manipulační plocha	ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam
158/9	257	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 158/9				
158/10	21	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 158/10				
158/11	54	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 158/11				
158/12	1116	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *26.11.2019 14:15:02*

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611026 Komárov List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 865				
158/13	15	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, tech.vyb, LV 865				
159	36	ostatní plocha	manipulační plocha	ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam
160	1032	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb *Stavba stojí na pozemku p.č.:* 160				
161	73	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb *Stavba stojí na pozemku p.č.:* 161				
162	1027	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb *Stavba stojí na pozemku p.č.:* 162				
172/1	1929	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam
Na pozemku stojí stavba: Komárov, č.p. 454, obč.vyb, LV 865				
172/2	325	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb, LV 865				
173	775	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb *Stavba stojí na pozemku p.č.:* 173				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

právo vstupu nebo vjezdu za účelem oprav a údržby podzemního vedení veřejné telekomunikační sítě dle geom.plánu č.584-305/2003

Oprávnění pro

T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova 2144/1, Chodov,

Typ vztahu

Oprávnění pro

14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681

Povinnost k

Parcela: 156/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.11.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.01.2004.

V-1348/2004-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo vstupu nebo vjezdu za účelem údržby a oprav podzemního vedení veřejné telekomunikační sítě v rozsahu geom.plánu č.584-305/2003

Oprávnění pro

GTS Czech s.r.o., Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 28492170

Povinnost k

Parcela: 156/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 09.10.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.12.2003.

V-13390/2003-702

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující převzetí jmění obchodní společnosti ze dne 02.07.2009.

Z-34144/2009-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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 - § 5.

POLVZ:43/1993 Z-1300043/1993-702

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 - § 5.

POLVZ:43/1993 Z-1300043/1993-702

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:210/2000 Z-1300210/2000-702

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *26.11.2019 14:15:02*

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611026 Komárov List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 5.

  POLVZ:350/2000 Z-1300350/2000-702

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

- 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:65/2001 Z-1300065/2001-702

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

- Rozhodnutí o přechodu věci z vlastnictví ČR Ministerstvo financí ČR 124/3-351/1993 do vlastnictví obce dle zákona č.172/1991 Sb. - § 5 ze dne 23.02.1993.

  Z-3263/2001-702

  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: 26.11.2019 14:32:21

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *26.11.2019 14:35:03*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Nájem nemovitosti, č.j.: 1 pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611026 Komárov 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*
171	168	ostatní plocha	manipulační plocha	ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam

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 - § 5.**

POLVZ:43/1993 Z-1300043/1993-702

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.

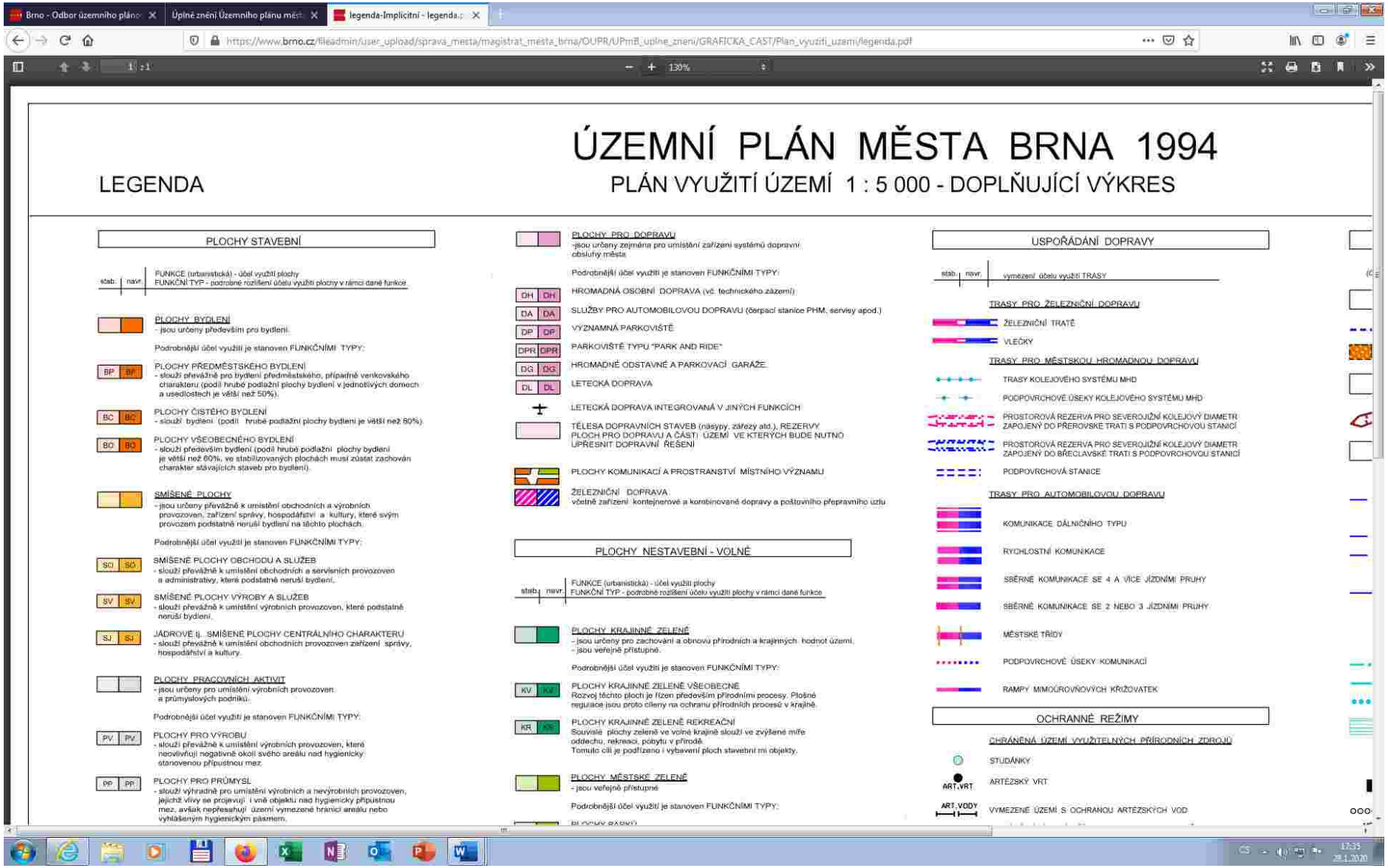
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 26.11.2019 14:48:04

20 m

1 : 1 000

© SM Brno, KÚ pro JMK, ČÚZK, Katastr: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK



ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA 1994

PLÁN VYUŽITÍ ÚZEMÍ 1 : 5 000 - DOPLŇUJÍCÍ VÝKRES

LEGENDA

PLOCHY STAVEBNÍ

stab. | navr. — FUNKCE (urbanistická) - účel využití plochy
FUNKČNÍ TYP - podrobné rozlišení účelu využití plochy v rámci dané funkce

PLOCHY BYDLENÍ
- jsou určeny především pro bydlení.

Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:

BP BP — PLOCHY PŘEDMĚSTSKÉHO BYDLENÍ
- slouží převážně pro bydlení předměstského, případně venkovského charakteru (podíl hrubé podlažní plochy bydlení v jednotlivých domech a usedlostech je větší než 50%).

BC BC — PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ
- slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80%).

BO BO — PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ
- slouží především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60%, ve stabilizovaných plochách musí zůstat zachován charakter stávajících staveb pro bydlení).

SMÍŠENÉ PLOCHY
- jsou určeny převážně 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:

SO SO — SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB
- slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.

SV SV — SMÍŠENÉ PLOCHY VÝROBY A SLUŽEB
- slouží převážně k umístění výrobních provozoven, které podstatně neruší bydlení.

SJ SJ — JÁDROVÉ tj. SMÍŠENÉ 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:

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

PP PP — PLOCHY PRO PRŮMYSL
- slouží výhradně pro umístění výrobních a nevýrobních provozoven, jejichž vlivy se projevují i vně objektu nad hygienicky přípustnou mez, avšak nepřesahují území vymezené hranicí areálu nebo vyhlášeným hygienickým pásmem.

PLOCHY PRO DOPRAVU
-jsou určeny zejména pro umístění zařízení systémů dopravní obsluhy města

Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:

DH DH — HROMADNÁ OSOBNÍ DOPRAVA (vč. technického zázemí)

DA DA — SLUŽBY PRO AUTOMOBILOVOU DOPRAVU (čerpací stanice PHM, servisy apod.)

DP DP — VÝZNAMNÁ PARKOVIŠTĚ

DPR DPR — PARKOVIŠTĚ TYPU "PARK AND RIDE"

DG DG — HROMADNÉ ODSTAVNÉ A PARKOVACÍ GARÁŽE

DL DL — LETECKÁ DOPRAVA

\+ — LETECKÁ DOPRAVA INTEGROVANÁ V JINÝCH FUNKCÍCH

TĚLESA DOPRAVNÍCH STAVEB (násypy, zářezy atd.), REZERVY PLOCH PRO DOPRAVU A ČÁSTI ÚZEMÍ VE KTERÝCH BUDE NUTNO UPŘESNIT DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

PLOCHY KOMUNIKACÍ A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU

ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA
včetně zařízení kontejnerové a korabinované dopravy a poštovního přepravního uzlu

PLOCHY NESTAVEBNÍ - VOLNÉ

stab. | navr. — FUNKCE (urbanistická) - účel využití plochy
FUNKČNÍ TYP - podrobné rozlišení účelu využití plochy v rámci dané funkce

PLOCHY KRAJINNĚ ZELENÉ
- jsou určeny pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území.
- jsou veřejně přístupné.

Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:

KV KV — PLOCHY KRAJINNĚ ZELENÉ VŠEOBECNÉ
Rozvoj těchto ploch je řízen především přírodními procesy. Plošné regulace jsou proto cíleny na ochranu přírodních procesů v krajině.

KR KR — PLOCHY KRAJINNĚ ZELENÉ REKREAČNÍ
Souvislé plochy zeleně ve volné krajině slouží ve zvýšené míře oddechu, rekreaci, pobytu v přírodě.
Tomuto cíli je podřízeno i vytvoření ploch stavební mi objekty.

PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ
- jsou veřejně přístupné

Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:

USPOŘÁDÁNÍ DOPRAVY

stab. | navr. — vymezení účelu využití TRASY

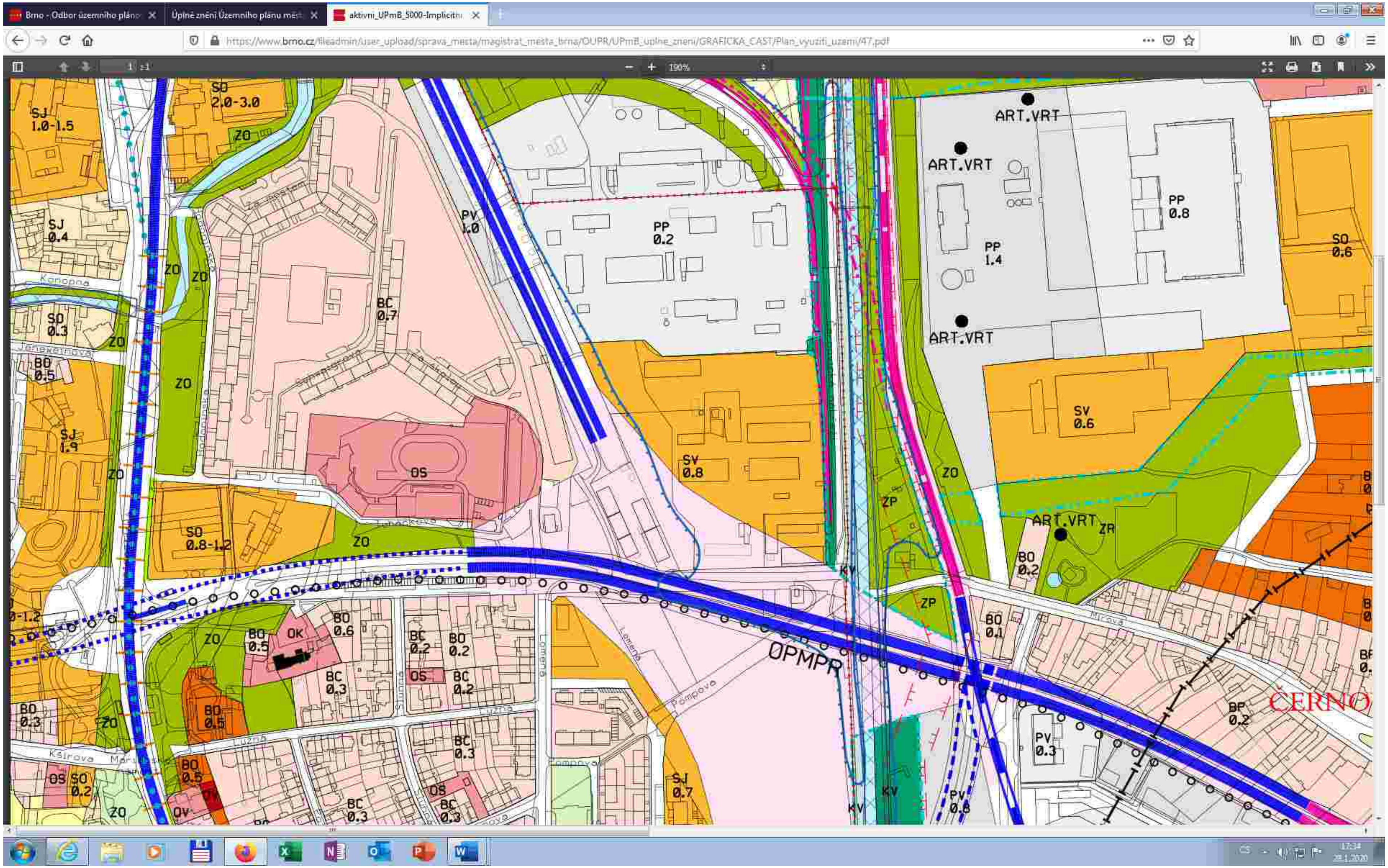
TRASY PRO ŽELEZNIČNÍ DOPRAVU
- ŽELEZNIČNÍ TRATĚ
- VLEČKY

TRASY PRO MĚSTSKOU HROMADNOU DOPRAVU
- TRASY KOLEJOVÉHO SYSTÉMU MHD
- PODPOVRCHOVÉ ÚSEKY KOLEJOVÉHO SYSTÉMU MHD
- PROSTOROVÁ REZERVA PRO SEVEROJIŽNÍ KOLEJOVÝ DIAMETR ZAPOJENÝ DO PŘEROVSKÉ TRATI S PODPOVRCHOVOU STANICÍ
- PROSTOROVÁ REZERVA PRO SEVEROJIŽNÍ KOLEJOVÝ DIAMETR ZAPOJENÝ DO BŘECLAVSKÉ TRATI S PODPOVRCHOVOU STANICÍ
- PODPOVRCHOVÁ STANICE

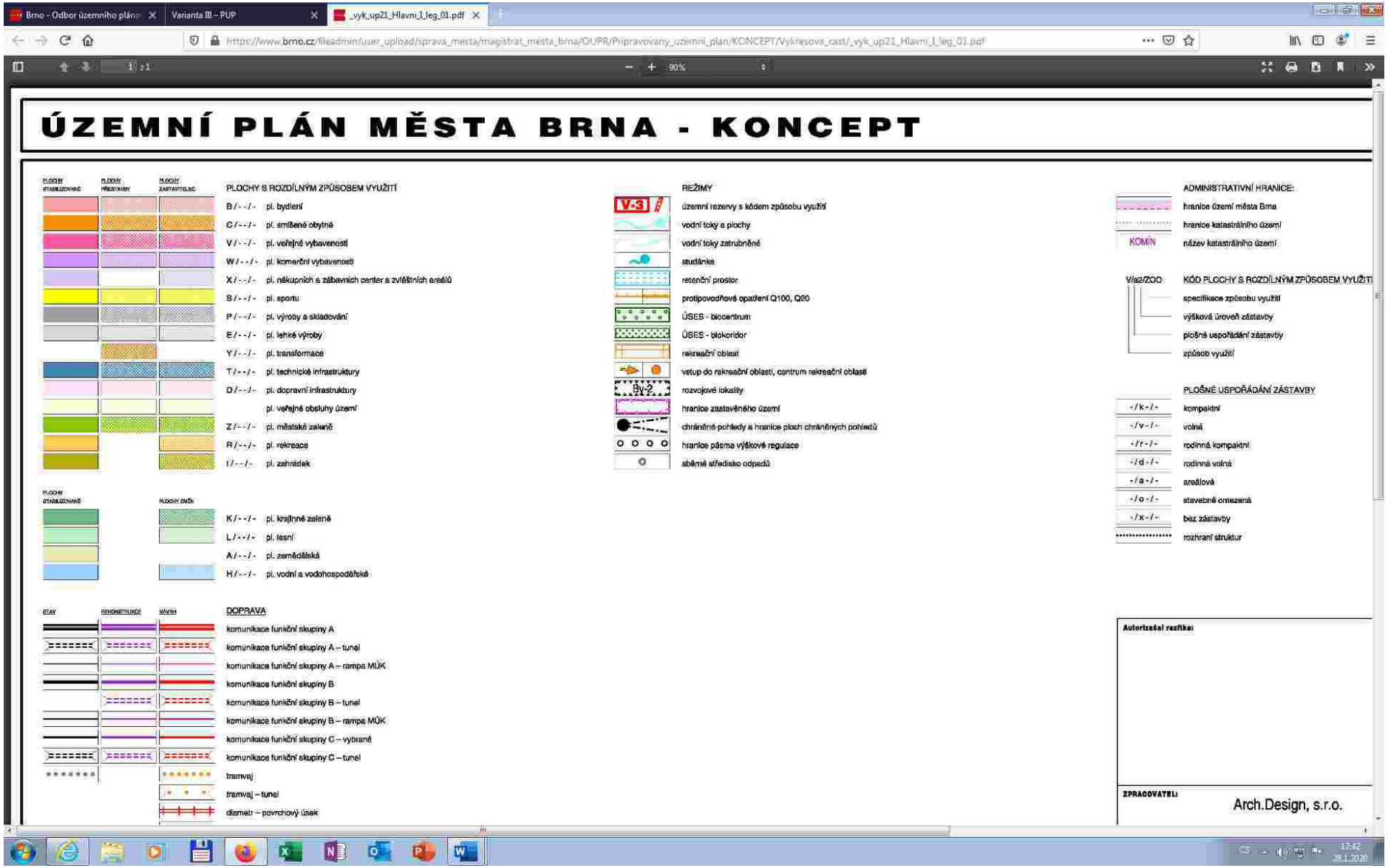
TRASY PRO AUTOMOBILOVOU DOPRAVU
- KOMUNIKACE DÁLNIČNÍHO TYPU
- RYCHLOSTNÍ KOMUNIKACE
- SBĚRNÉ KOMUNIKACE SE 4 A VÍCE JÍZDNÍMI PRUHY
- SBĚRNÉ KOMUNIKACE SE 2 NEBO 3 JÍZDNÍMI PRUHY
- MĚSTSKÉ TŘÍDY
- PODPOVRCHOVÉ ÚSEKY KOMUNIKACÍ
- RAMPY MIMOÚROVŇOVÝCH KŘIŽOVATEK

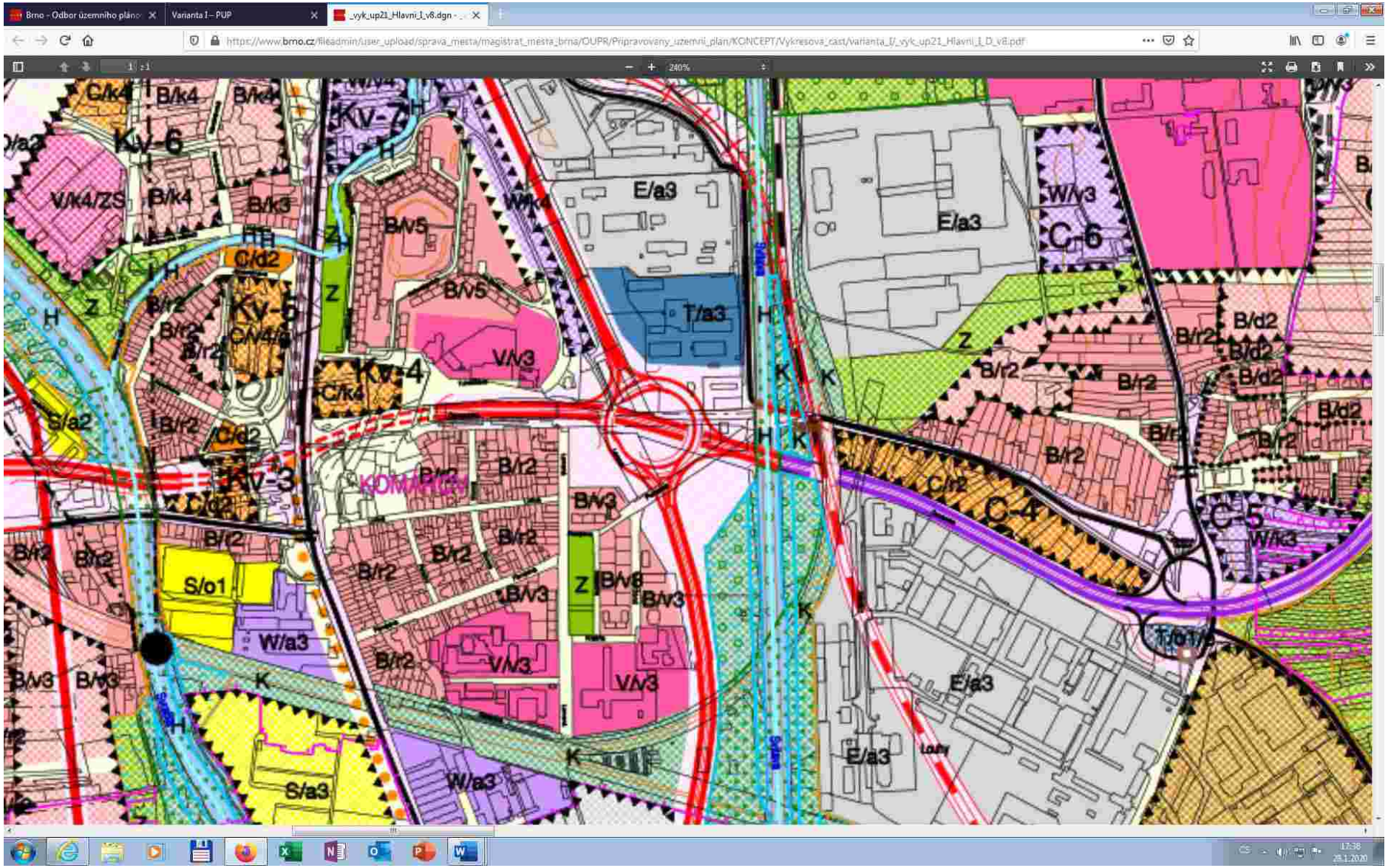
OCHRANNÉ REŽIMY

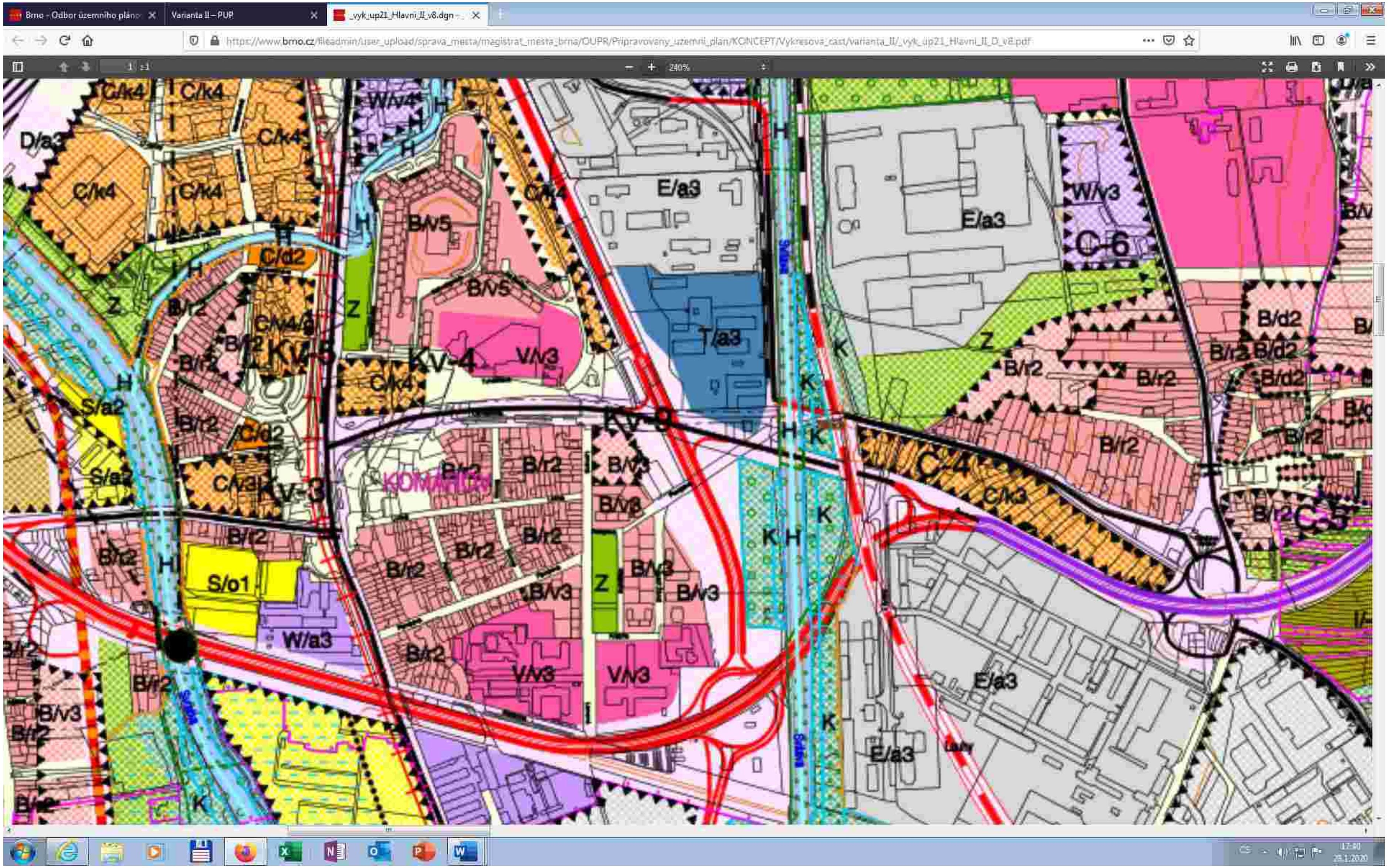
CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ VYUŽITELNÝCH PŘÍRODNÍCH ZDROJŮ
- STUDÁNKY
- ART.VRT — ARTÉZSKÝ VRT
- ART.VODY — VYMEZENÉ ÚZEMÍ S OCHRANOU ARTÉZSKÝCH VOD

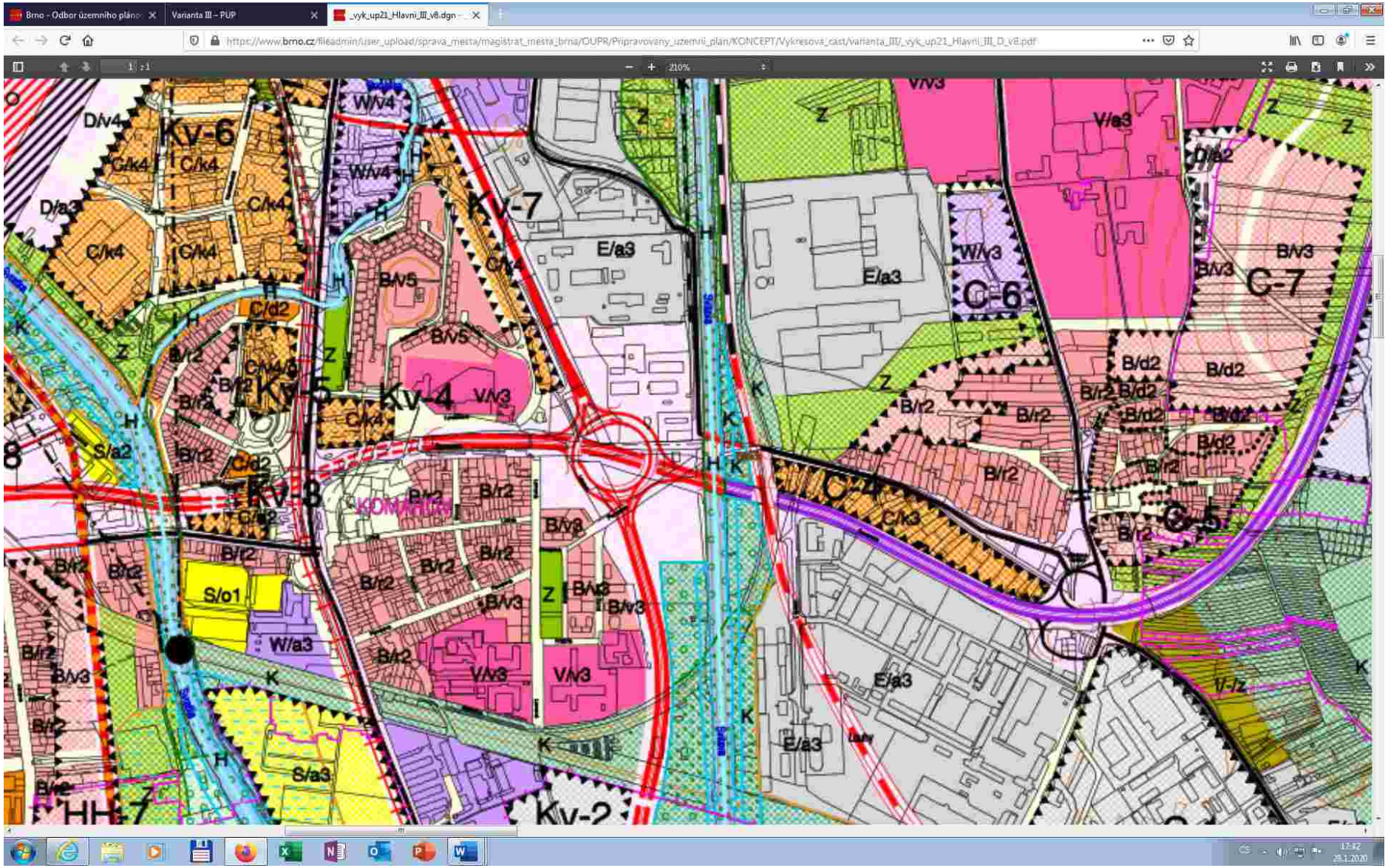


Brno - Odbor územního plánování
Úplné znění Územního plánu města
aktivni_UPmB_5000-Implicitní
https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OUPR/UPmB_uplne_zneni/GRAFICKA_CAST/Plan_vyuziti_uzemi/47.pdf
190%
SJ 1.0-1.5
SO 2.0-3.0
ZO
SJ 0.4
PV 1.0
PP 0.2
ART.VRT
PP 0.8
PP 1.4
SO 0.6
Konopná
SO 0.3
BC 0.7
Jeneweinova
BO 0.5
SJ 1.9
SV 0.6
SV 0.8
OS
ZP
ZR
SO 0.8-1.2
KV
BO 0.2
BO 0.6
BO 0.1
OK
BC 0.2
BC 0.3
OS
BC 0.2
OPMPR
Mírová
Lomená
Pompova
Křížová
Kšírova
BO 0.3
BO 0.5
OS SO 0.2
OV
SJ 0.7
PV 0.3
PV 0.8
BP 0.2
ČERNO


Brno - Odbor územního plánu
Varianta III – PÚP
_vyk_up21_Hlavni_1_leg_01.pdf
https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OUPR/Pripravovany_uzemni_plan/KONCEPT/Vykresova_cast/_vyk_up21_Hlavni_1_leg_01.pdf
ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA - KONCEPT
PLOCHY STABILIZOVANÉ
PLOCHY PŘESTAVBY
PLOCHY ZASTAVITELNÉ
PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
B/--/- pl. bydlení
C/--/- pl. smíšené obytné
V/--/- pl. veřejné vybavenosti
W/--/- pl. komerční vybavenosti
X/--/- pl. nákupních a zábavních center a zvláštních areálů
S/--/- pl. sportu
P/--/- pl. výroby a skladování
E/--/- pl. lehké výroby
Y/--/- pl. transformace
T/--/- pl. technické infrastruktury
D/--/- pl. dopravní infrastruktury
pl. veřejné obsluhy území
Z/--/- pl. městské zeleně
R/--/- pl. rekreace
I/--/- pl. zahrádek
PLOCHY ZMĚN
K/--/- pl. krajinné zeleně
L/--/- pl. lesní
A/--/- pl. zemědělská
H/--/- pl. vodní a vodohospodářské
REŽIMY
V-3
územní rezervy s kódem způsobu využití
vodní toky a plochy
vodní toky zatrubněné
studánka
retenční prostor
protipovodňové opatření Q100, Q20
ÚSES - biocentrum
ÚSES - biokoridor
rekreační oblast
vstup do rekreační oblasti, centrum rekreační oblasti
Bv-2
rozvojové lokality
hranice zastavěného území
chráněné pohledy a hranice ploch chráněných pohledů
hranice pásma výškové regulace
sběrné středisko odpadů
ADMINISTRATIVNÍ HRANICE:
hranice území města Brna
hranice katastrálního území
KOMÍN
název katastrálního území
V/a2/ZOO
KÓD PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
specifikace způsobu využití
výšková úroveň zástavby
plošné uspořádání zástavby
způsob využití
PLOŠNÉ USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY
-/k-/- kompaktní
-/v-/- volná
-/r-/- rodinná kompaktní
-/d-/- rodinná volná
-/a-/- areálová
-/o-/- stavebně omezená
-/x-/- bez zástavby
rozhraní struktur
DOPRAVA
STAV
REKONSTRUKCE
NÁVRH
komunikace funkční skupiny A
komunikace funkční skupiny A – tunel
komunikace funkční skupiny A – rampa MÚK
komunikace funkční skupiny B
komunikace funkční skupiny B – tunel
komunikace funkční skupiny B – rampa MÚK
komunikace funkční skupiny C – vybrané
komunikace funkční skupiny C – tunel
tramvaj
tramvaj – tunel
dráhový – povrchový úsek
Autorizační razítka:
ZPRACOVATEL:
Arch.Design, s.r.o.


Brno - Odbor územního plánu
Varianta I – PUP
_vyk_up21_Hlavni_I_v8.dgn
https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OUPR/Pripravovany_uzemni_plan/KONCEPT/Vykresova_cast/varianta_I/_vyk_up21_Hlavni_I_D_v8.pdf
240%
Kv-6
Kv-7
Kv-5
Kv-4
Kv-3
C-6
C-4
C-5
E/a3
W/v3
T/a3
V/v3
B/v5
B/v3
B/v8
B/r2
B/d2
C/d2
C/k4
B/k4
B/k3
V/k4/ZS
S/a2
S/o1
W/a3
S/a3
W/k3
T/o1/e
KOMATOV


Brno - Odbor územního plánování
Varianta II – PUP
_vyk_up21_Hlavni_II_v8.dgn
https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OUPR/Pripravovany_uzemni_plan/KONCEPT/Vykresova_cast/varianta_II/_vyk_up21_Hlavni_II_D_v8.pdf
240%
C/k4
D/a3
W/v4
E/a3
W/v3
C-6
B/v5
C/d2
Z
T/a3
B/d2
B/r2
Kv-5
Kv-4
V/v3
C/k4
Kv-9
S/a2
C-4
C/k3
B/v3
Kv-3
C/v3
C-5
S/o1
W/a3
K
H
17:40
28.1.2020


Brno - Odbor územního plánu
Varianta III – PUP
_vyk_up21_Hlavni_III_v8.dgn
https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OUPR/Pripravovany_uzemni_plan/KONCEPT/Vykresova_cast/varianta_III/_vyk_up21_Hlavni_III_D_v8.pdf
Kv-6
Kv-7
Kv-5
Kv-4
Kv-8
Kv-2
C-6
C-7
C-4
C-5
HH-7
KOMATOVA
E/a3
W/v3
V/v3
B/v3
B/v5
B/r2
B/d2
C/k4
C/d2
S/o1
S/a2
S/a3
W/a3
W/v4
D/v4
D/a3
D/a2
V/a3
C/k3
Z
K
H

Smlouva č. 51002089

SMLOUVA

o pronájmu majetku a obstarávání náležitostí spojených s tímto majetkem uzavřená podle § 663 a násl. občanského zákoníku

Smluvní strany:

1) **Statutární město Brno**, Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno
zastoupené primátorem RNDr. Petrem Duchoněm
IČO: 44 99 27 85
Bankovní spojení: ABN AMRO Bank, N. V., Lazarská 3, Praha 1, pobočka Brno, Brandlova 4, P.O. Box 266
č. ú. 7510006631/5400
/dále jen pronajímatel/

2) **Spalovna a komunální odpady Brno, a. s.**
se sídlem v Brně, Jedovnická 2
zastoupená předsedou představenstva Petrem Zbytkem a místopředsedou představenstva Ing. Vítězslavem Dostálem
IČO: 60 71 34 70
Bankovní spojení: Komerční banka, a. s. Brno, pobočka Černá Pole
č. ú. 79033-621/0100

/dále jen nájemce/

I.
Předmět smlouvy

1) Předmětem smlouvy je nájem nemovitostí, které jsou ve výlučném vlastnictví pronajímatele, specifikované v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen předmět nájmu).

II.
Účel nájmu

1) Účelem nájmu je využívání předmětu nájmu nájemcem k zajištění základního předmětu podnikání uvedeného v článku V. zakladatelské listiny nájemce, tj. podnikání v oblasti nakládání s odpady, výroba a rozvod tepla, obchodní činnost - koupě zboží za účelem dalšího prodeje a prodej a zprostředkovatelská činnost.

2) Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení čl. II. 1) této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými předpisy.

III.
Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

1) Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.

[redacted]

2) Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.

3) Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek energií uskutečněných pro nájemce. Obvyklým udržováním, ve smyslu § 7, odst. 7 zákona č. 588/1992 Sb. o DPH, se pro účely této smlouvy rozumí provádění jakýchkoliv oprav, jejichž cena nebo vlastní náklady na jednotlivou opravu nepřevýší částku 20 000,- Kč. Opravy předmětu nájmu spojené s obvyklým udržováním provádí nájemce bez souhlasu pronajímatele.

4) Opravy předmětu nájmu nad rámec obvyklého udržování a technické zhodnocení předmětu nájmu smí nájemce realizovat pouze se souhlasem pronajímatele. Výjimkou jsou nezbytně nutná technická zhodnocení předmětu nájmu , jejichž cena nebo vlastní náklady nepřevýší částku 30 000,- Kč. Opravy nad rámec obvyklého udržování a technické zhodnocení budou financovány pronajímatelem.

5) Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu na předmět nájmu. Nájemce odpovídá za škody vzniklé provozováním předmětu nájmu. V souvislosti s tím uzavře pojistnou smlouvu na odpovědnost za tyto škody.

6) Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zaviněným nájemcem tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností pronajímateli vznikla.

7) Pronajímatel je oprávněn kontrolovat, zda nájemce užívá předmět nájmu v souladu se stanoveným účelem nájmu uvedeným v čl. II, bod 1) této smlouvy. Pronajímatel je povinen v dostatečném časovém předstihu, tj. minimálně 10 dnů, oznámit nájemci záměr provést kontrolu předmětu nájmu. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu předmětu nájmu a přístup do všech pronajatých objektů.

IV.
Nájemné

1) Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné v souladu s ustanovením čl. III., bod 2) této smlouvy. Nájemné je stanoveno pro rok 2000 ve výši **2.275 000,- Kč**,
slovy: dva miliony dvěstěsedmdesátpět tisíc korun českých.

2) Nájemné z předmětu nájmu je splatné v roce 2000 a to ke dni 18. 12. 2000 na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy.

[redacted]

3) Nájemné z předmětu nájmu pro rok následující a jeho splatnost bude stanovena dodatkem k této smlouvě, nejpozději do 30. 1. každého roku.

4) V případě prodlení se zaplacením nájemného, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli sankci ve formě poplatku z prodlení ve výši 0,01 % z dlužné částky za každý den prodlení. Poplatek z prodlení je splatný na základě vyúčtování, které vyhotoví pronajímatel a ve kterém zároveň určí lhůtu splatnosti.

V.
Ostatní ustanovení

1) Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část třetí osobě , ledaže k tomu obdrží předchozí písemný a výslovný souhlas pronajímatele. Bez souhlasu pronajímatele je nájemce oprávněn přenechat do podnájmu pouze část předmětu nájmu na dobu určitou, a to na období kratší než 1 rok.

2) Pronajímatel předává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k jeho užívání k účelu nájmu a nájemce jej v tomto stavu přebírá. Současně nájemce prohlašuje, že je plně seznámen s jeho stavem a nemá k tomuto žádných připomínek.

VI.
Doba nájmu

1) Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

VII.
Skončení nájmu

1) Nájem lze skončit kdykoliv vzájemnou dohodou obou smluvních stran, v termínech uvedených v této smlouvě.

2) Nájemní smlouvu lze ukončit v průběhu nájmu výpovědí nájemce či pronajímatele nebo odstoupením od této smlouvy.

3) Nájemní smlouvu lze vypovědět v půlroční výpovědní lhůtě, která začíná běžet 1. dnem měsíce následujícího po dni prokazatelného doručení výpovědi druhé smluvní straně.

4) Pro výpověď nájemní smlouvy se sjednává výlučně písemná forma.

5) Při skončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajatý nemovitý majetek pronajímateli ke dni skončení nájmu ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání věci.

6) Nájemce je povinen provést předání majetku zpět pronajímateli formou písemného protokolu po provedení předávací inventury.

[redacted]

7) Pro případ nedodržení termínu sjednanému pro vrácení pronajatého majetku pronajímateli, se sjednává smluvní pokuta ve výši 5 000,- za každý den prodlení.

VIII.
Odstoupení od smlouvy

1) Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy z těchto důvodů:

   - ze zákonem stanovených důvodů dle § 679, odst. 3 občanského zákoníku,

   - nezaplatí-li nájemce po písemném upomenutí splatné nájemné a to ve lhůtě do splatnosti následujícího nájemného,

   - při závažném porušení ustanovení této nájemní smlouvy nájemcem,

   - při odejmutí oprávnění provozovat hlavní předmět činnosti nájemci.

2) Nájemce je oprávněn odstoupit od této smlouvy ze zákonem stanovených důvodů dle § 679, odst. 1 občanského zákoníku.

3) Pro odstoupení od smlouvy se sjednává výlučně písemná forma a lze je provést ve lhůtě do 1 měsíce ode dne, kdy byl důvod pro odstoupení zjištěn.

4) Při odstoupení od smlouvy je nájemce povinen vrátit pronajatý nemovitý majetek pronajímateli ke dni odstoupení ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání věci, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.

5) Nájemce je povinen provést předání majetku zpět pronajímateli formou písemného protokolu po provedení předávací inventury.

6) Pro případ nedodržení termínu sjednaného pro vrácení pronajatého majetku pronajímateli se sjednává smluvní pokuta ve výši 5 000,- Kč za každý den prodlení.

IX.
Společná ustanovení

1) V případě, že bude na náklady pronajímatele vybudován nový hmotný investiční majetek pro účel stanovený touto smlouvou, bude následný další pronájem tohoto nově vybudovaného investičního majetku řešen formou dodatků k této smlouvě.

2) Práva a povinnosti pronajímatele, pokud nejsou zakladatelskou listinou nebo stanovami svěřena do pravomoci ZMB či RMB, vykonává odbor životního prostředí.

3) Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1.

[redacted]

4) Smlouvu lze měnit pouze formou písemného dodatku odsouhlaseného oběma smluvními stranami.

5) Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni za nápadně nevýhodných podmínek a došlo k dohodě o celém obsahu smlouvy, což stvrzují svými podpisy.

6) Smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží tři.

7) Právní vztahy touto nájemní smlouvou neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy.

8) Touto smlouvou se řídí vztahy smluvních stran od 20. 5. 2000 do skončení nájmu.

V Brně dne 18-12-2000

[redacted]

pronajímatel

RNDr. Petr Duchoň
za statutární město Brno
primátor

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO 002 002 Dominikánské nám. č. 1

[redacted]

nájemce

Petr Zbytek
předseda představenstva
SAKO Brno, a. s.

[redacted]

Ing. Vítězslav Dostál
místopředseda představenstva
SAKO Brno, a. s.

SAKO BRNO Spalovna a komunální odpady Brno,a.s. Jedovnická č. 2, 628 00 BRNO post box č. 24 DIČ: 289-60713470; KB Brno-město, č.ú. 79033-621/0100

Příloha č. 1 Seznam nemovitého majetku k 19. 5. 2000 pronajímaného statutárním městem Brnem SAKO Brno, a. s.

[redacted]

Příloha č. 1

smlouvy o pronájmu majetku a obstarávání náležitostí spojených s tímto majetkem, uzavřené mezi statutárním městem Brnem a SAKO Brno, a. s.

Seznam nemovitého majetku k 19. 5. 2000 pronajímaného městem Brnem SAKO Brno, a. s. :

1. Nemovitý majetek - areál spalovny Brno, Jedovnická 2:

Inv. č.	Název	Pořizovací cena
1705	Retenční nádrž (p. č. 7884/11)	1,886 188,00 Kč
1767	Ocelová hala I (p. č. 7884/57)	1.224 140,00 Kč
1766	Ocelová hala II (p. č. 7884/63)	1,323 650,00 Kč
Celkem		4,433 978,00 Kč

2. Nemovitý majetek - areál svozu Brno, Černovická 15:

Inv. č.	Název	Pořizovací cena
1033	Odstavná plocha 2 (garáž) (p. č. 160)	979 677,00 Kč
1035	Odstavná plocha 1 (garáž) (p. č. 162)	908 790,00 Kč
1167	Gumárna, kancelář (p. č. 161)	232 300,00 Kč
1629	Garáže (p. č. 156/3)	1,964 537,00 Kč
2194	Čerpací stanice (p. č. 158/2)	867 768,00 Kč
1207	Ocel.mont. přístřešek (na části p. č. 158/1)	161 397,00 Kč
1454	Objekt pro vytápění garáží (na části p. č. 158/1)	35 848,00 Kč
2168	Odstavná plocha (na části p. č. 158/1)	58 279,00 Kč
Celkem		5,208 596,00 Kč

3. Pozemky v Brně, ul. Jedovnická 2, k. ú. Židenice LV č. 10001:

Č. parcely	Pozemek Druh	Výměra m2
7884/57	Zastavěná plocha	158
7884/63	Zastavěné plocha	124
Celkem		282

[redacted]

4. **Pozemky v Brně, ul. Černovická 15, k. ú. Komárov**
LV č. 10001:

Č. parcely	Pozemek Druh	Výměra m2
156/1	Ostatní plochy	7 811
156/3	Ostatní plochy	840
158/1	Ostatní plochy	15 481
158/2	Ostatní plochy	1 538
159/0	Ostatní plochy	36
160/0	Zastavěné plocha	1 032
161/0	Zastavěné plocha	73
162/0	Zastavěné plocha	1 027
171/0	Zastavěné plocha	168
172/1	Zastavěné plocha	1 929
172/2	Zastavěné plocha	325
173/0	Zastavěné plocha	775
Celkem		31 035 m2

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
Odbor životního prostředí
MAGISTRÁTU MĚSTA BRNA
Kounicova 67
601 67 BRNO
-001-

[redacted]

Ing. Jaromíra Vítková
vedoucí odboru životního prostředí

[redacted]

Ing. Karel Peroutka
ředitel SAKO Brno, a. s.

SAKO
Spalovna a komunální odpady Brno, a.s.
Jedovnická č. 2, 628 00 BRNO
post box č. 24
DIČ: 289-60713470; KB Brno-město, č.ú. 79033-621/0100

[redacted]

Dodatek č. 14

ke smlouvě o pronájmu majetku a obstarávání náležitostí spojených s tímto majetkem ze dne 18. 12. 2000, ev. č. 51002089

Smluvní strany:

1) Statutární město Brno
se sídlem Dominikánské nám.1, 602 00 Brno
IČO: 44992785
DIČ: CZ44992785
zastoupené primátorem Ing. Petrem Vokřálem
Jednáním ve věcech smluvních je pověřen Ing. Martin Vaněček, vedoucí Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4, IČO: 45244782, číslo účtu: 111406222/0800
dále jen "pronajímatel"

2) SAKO Brno, a.s.
se sídlem Jedovnická 2, 628 00 Brno
IČO: 60713470
DIČ: CZ60713470
zastoupená předsedou představenstva Ing. Janou Drápalovou
a místopředsedou představenstva Mgr. Martinem Fadrným
Jednáním je pověřen Ing. Jiří Kratochvil, ředitel akciové společnosti
Bankovní spojení KB Brno-město, číslo účtu: 79033-621/0100, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 1371,
dále jen "nájemce"

I.

Ke dni 1. 1. 2017 se mění předmět nájmu uvedený v příloze č. 1 výše uvedené smlouvy.

1) Do přílohy č. 1 se zařazuje majetek:

Pozemky v Brně, ul. Černovická 15, k.ú. Komárov

Číslo parcely	Druh pozemku	Výměra v m^2
88/4	Ostatní plocha	39

2) Z přílohy č. 1 se vyjímá majetek:

Pozemky v Brně, ul. Černovická 15, k.ú. Komárov

Číslo parcely	Druh pozemku	Výměra v m^2
156/10	Ostatní plocha	67
156/11	Ostatní plocha	83

II.

V článku IV. Nájemné se stávající body 1), 2) a 3) ruší a nahrazují novými ustanoveními, která zní takto:

1) Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné v souladu s ustanovením čl. III., bod 2) této smlouvy. Roční nájemné je stanoveno ve výši 4.998.504 Kč, slovy: čtyřimilionydevětsetdevadesátosmtisícpětsetčtyřikorunčeských.
   Ke sjednané výši nájemného bude připočtena sazba daně z přidané hodnoty platná ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
2) Nájemné je sjednáno v režimu dílčích plnění a bude hrazeno ve dvou rovnoměrných splátkách, vždy na základě daňového dokladu, se splatností do 15 dnů od data jeho vystavení. Za den uskutečnění dílčího zdanitelného plnění je ve smyslu § 21 odst. 8 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, považován 31. květen a 30. listopad příslušného kalendářního roku.
3) Pronajímatel bude počínaje 1. lednem 2017 každoročně zvyšovat nájem o procento míry inflace podle údajů Českého statistického úřadu vykazované za předešlý rok. Nájem za rok 2017 bude zvýšen o inflaci vykázanou za rok 2016. Toto zvýšení se jako doplatek nájmu stává součástí základu plateb pro úpravu nájmu v následujícím roce. Ke zvýšení nájemného dojde na základě písemného oznámení pronajímatele. Nájemce se zavazuje hradit zvýšené nájemné vždy zpětně od počátku kalendářního roku.

III.

V článku IX. Společná ustanovení se doplňuje nový bod 9), který zní:

9) Smlouva bude zveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Statutární město Brno zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění.

IV.

Ostatní ujednání smlouvy o pronájmu majetku a obstarávání náležitostí spojených s tímto majetkem zůstávají nedotčena a jsou nadále v platnosti.
Tento dodatek je vyhotoven ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží dvě vyhotovení.
Dodatek nabývá platnosti po podpisu smluvních stran a účinnosti dne 1. 1. 2017.

Doložka

Tento dodatek ke smlouvě byl schválen Radou města Brna na schůzi č. R7/093 konané dne 20. 12. 2016.

V Brně dne 22 -12- 2016

[redacted]

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO 005 005 Dominikánské nám. č. 1

Ing. Petr Vokřál
primátor

V Brně dne 16 -12- 2016

[redacted]

Ing. Jana Drápalová
předsedkyně představenstva SAKO Brno, a.s.

[redacted]

Mgr. Martin Fadrný
místopředseda představenstva SAKO Brno, a.s.

[redacted]

Příloha č. 1

smlouvy č. 51002089 o pronájmu majetku a obstarávání náležitostí spojených s tímto majetkem, uzavřené mezi statutárním městem Brnem a SAKO Brno, a.s. dne 18. 12. 2000

Seznam nemovitého majetku k 1. 1. 2017 pronajímaného statutárním městem Brnem SAKO Brno, a.s.

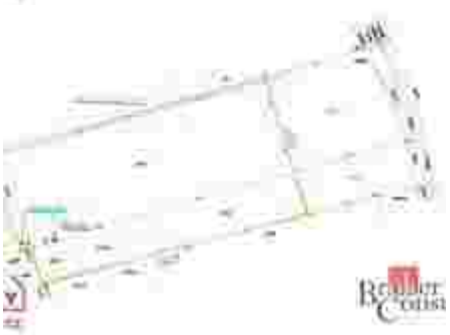
1. Stavby - areál svozu Brno, Černovická 15, k. ú. Komárov

Inv.č.	Název	Pořizovací cena v Kč
1033	Garáž 2 (p.č. 160)	8 841 218,73
1035	Garáž 1 (p.č. 162)	8 327 185,68
1167	Gumárna, kancelář (p.č.161)	232 300,00
1629	Garáže (p.č. 156/3)	2 204 470,00
2194	Čerpací stanice (p.č. 158/11)	1 313 292,50
1207	Ocelový mont. přístřešek (p.č. 158/9)	228 259,00
1454	Objekt pro vytápění garáží (p.č. 158/10)	35 848,00
2168	Odstavná plocha (p.č. 158/1)	58 279,00
Celkem		**21 240 852,91**

2. Pozemky v Brně, ul. Černovická 15, k. ú. Komárov

LV č. 10001

Číslo parcely	Druh pozemku	Výměra v m^2
88/4	Ostatní plocha	39
156/1	Ostatní plocha	7 418
156/3	Zastavěná plocha a nádvoří	840
158/1	Ostatní plocha	14 064
158/2	Ostatní plocha	1 484
158/9	Zastavěná plocha a nádvoří	257
158/10	Zastavěná plocha a nádvoří	21
158/11	Zastavěná plocha a nádvoří	54
158/12	Zastavěná plocha a nádvoří	1 116
158/13	Zastavěná plocha a nádvoří	15
159	Ostatní plocha	36
160	Zastavěná plocha a nádvoří	1 032
161	Zastavěná plocha a nádvoří	73
162	Zastavěná plocha a nádvoří	1 027
171	Ostatní plocha	168
172/1	Zastavěná plocha a nádvoří	1 929
172/2	Zastavěná plocha a nádvoří	325
173	Zastavěná plocha a nádvoří	775
Celkem		**30 673**



Prodej komerčního pozemku 8 296 m² Brno - Horní Heršpice, okres Brno-město

50 500 000 Kč (6 087 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji pozemek ve velmi zajímavé lokalitě Brno-město o velikosti 8296m2. Pozemek je určený ke komerční výstavbě. Velikou výhodou je poloha blízko dálničnímu křížení D1 směr Praha, D1 směr Olomouc, Ostrava, Zlín, D2 Bratislava, D52 Vídeň. Na pozemku jsou všechny sítě potřebné k výstavbě.

- Celková cena: **50 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize**
- Cena za m²: **6 087 Kč**
- ID zakázky: **22238**
- Aktualizace: **17.01.2020**
- Plocha pozemku: **8296 m^2**

- Voda: **Dálkový vodovod**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Doprava: **Dálnice, Silnice, MHD, Autobus**
- Komunikace: **Asfaltová**

Prodej komerčního pozemku 8 257 m² Brno - Horní Heršpice, okres Brno-město

42 500 000 Kč (5 147 Kč za m²)

Nabízíme exkluzivně k prodeji pozemek v centru města Brna, v části Horní Heršpice, o celkové výměře 8.257 m2. Pozemek je lichoběžníkového tvaru. Pozemek je dle platného územního plánu určen převážně pro komerční výstavbu. V územním plánu je pozemek označený SV-SMIŠENÉ PLOCHY VYROBY A SLUŽEB.

Přípustné jsou provozovny výroby a služeb, administrativní budovy, maloobchodní a velkoobchodní provozovny do velikosti 5000 m2 prodejní plochy, provozovny stravování a ubytovací zařízení, zahradnictví, pro správu a pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, včetně středisek mládeže pro mimoškolské činnosti a center pohybových aktivit, zábavní zařízení. Podmíněně mohou být přípustné byty pro majitele a vedoucí provozoven za podmínek, že jsou součástí stavebního objemu předmětné provozovny. Jedná se o právně nezatíženou nemovitost.

- Celková cena: **42 500 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **5 147 Kč**
- ID zakázky: **4/4497**

- Aktualizace: **27.12.2019**
- Plocha pozemku: **8257 m^2**

Prodej komerčního pozemku 16 656 m² Brno - Brněnské Ivanovice, okres Brno-město

41 640 000 Kč (2 500 Kč za m²)
Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme kek koupi pozemek nacházející se v průmyslové zóně v bezprostřední blízkosti dálnice D1 a Černovických teras, lokalita Brněnské Ivanovice. Pozemek je rovinatý a oplocený, částečně zpevněný a v současné době pronajatý pro účely skladování materiálů a parkování stavebních strojů.
Celková výměra pozemku 16.656 m2
Územní plán: plochy pracovních aktivit, jsou určeny pro umístění výrobních provozoven a průmyslových podniků. Přípustné jsou sklady a skladové plochy. Podmíněně mohou být přípustné maloobchodní/velkoobchodní provozovny do 1500 m2, administrativní budovy, byty správce a další, a to vše za podmínky, že jsou funkční součástí výrobních provozoven či skladů.
Inženýrské sítě:
Elektřina: venkovní portálová transformační stanice 22/0,4kv 400kVA v majetku prodávajícího, nacházející se na pozemku statutárního města Brna. Trafostanice je sdílená, využívá další společnost prodávajícího.
Plyn: pozemek nemá realizovanou přípojku plynu, možnost napojení vybudováním regulační stanice napojené na VTL plynovod na pozemku statutárního města Brna.
Voda: lze napojit ze sousedního pozemku - vodoměrná šachta ve vlastnictví prodávajícího
Kanalizace: pouze dešťová, řešeno odvodem do místního potoka.

- Celková cena: **41 640 000 Kč za nemovitost, + provize RK**
- Cena za m²: **2 500 Kč**
- Poznámka k ceně: **+ provize RK**
- ID zakázky: **N/RSB/18059/19**
- Aktualizace: **24.01.2020**
- Plocha pozemku: **16656 m^2**

Prodej komerčního pozemku 23 366 m² Brno, okres Brno-město

29 744 918 Kč (1 273 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji rovinatý pozemek o celkové velikosti 23.366 m2, který je dle schváleného územního plánu určen ke komerční průmyslové výstavbě. Veškeré sítě do 500 m od hranice pozemku. Možno dokoupit ještě sousední pozemky a rozšířit tak celkovou velikost. Dobrá dopravní dostupnost z Vídeňské ulice. Více info u makléře.

- Celková cena: **29 744 918 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **1 273 Kč**
- Poznámka k ceně: **Cena již včetně provize a právních služeb.**
- ID zakázky: **163-N00895**

- Aktualizace: **Včera**
- Umístění objektu: **Okraj obce**
- Plocha pozemku: **23366 m^2**

Prodej komerčního pozemku 4 322 m² Pražská, Brno - Bosonohy

21 610 000 Kč (5 000 Kč za m²)

V exkluzivním zastoupení nabízíme k prodeji rovinatý stavební pozemek, s možností výstavby výrobních a skladovacích hal. Nabízený pozemek má trojúhelníkovitý tvar, přístup z ulice Pražská z obecní asfaltové komunikace. Nabízený STP je situovaný ve výborně viditelném, velmi frekventovaném místě. Další informace žádejte u uvedeného makléře.

- Celková cena: **21 610 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu**
- Cena za m²: **5 000 Kč**
- ID zakázky: **N00180**
- Aktualizace: **10.12.2019**

- Umístění objektu: **Rušná část obce**
- Plocha pozemku: **4322 m^2**
- Doprava: **Dálnice, Silnice, MHD, Autobus**
- Komunikace: **Asfaltová**

Prodej komerčního pozemku 2 674 m² Kejbaly, Brno - Bohunice

16 281 986 Kč (6 089 Kč za m²)

Prodej stavebního pozemku pro komerční výstavbu v Brně - Bohunicích. Pozemek o ploše 2674 m2 má obdélníkový tvar s uliční šíří 30 m. Dle aktuálního územního plánu a indexu PP lze zastavět cca 2000 m2 pro komerční účely (do 2.NP). Dle studie pro nový ÚP v r. 2022 je severní část pozemku určena již pro bydlení (cca 1100 m2) + v jižní části komerce (cca 900 m2). Příjezdová komunikace je napojena na veřejnou silnici. Na hranici pozemku je přivedena elektřina. Voda lze řešit studnou s čerpadlem, odpady zatím čističkou odpadních vod, než bude přivedena kanalizace. Pro více informací kontaktujte makléře.

- Celková cena: **16 281 986 Kč za nemovitost, včetně provize**
- Cena za m²: **6 089 Kč**
- ID zakázky: **0010**

- Aktualizace: **02.12.2019**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Plocha pozemku: **2674 m^2**

Prodej komerčního pozemku 10 182 m² Brno - část obce Dolní Heršpice, okres Brno-město

12 218 400 Kč (1 200 Kč za m²)

Nabízíme prodej pozemku pro komerční využití v lokalitě Dolní Heršpice. Pozemek leží souběžně s ulicí Vídeňská nedaleko sjezdu z dálnice D1. CP je 10 182 m2, příjezd k pozemku je po zpevněné cestě. Vedle pozemku se nachází železniční trať.

Plocha je určena pro průmyslovou výstavbu dle územního plánu.

- Celková cena: **12 218 400 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně poplatků, včetně právního servisu (k jednání)**
- Cena za m²: **1 200 Kč**
- Poznámka k ceně: **včetně poplatků, + provize RK, včetně právního servisu, cena k jednání**
- ID zakázky: **W1215**

- Aktualizace: **14.06.2019**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Plocha pozemku: **10182 m^2**
- Doprava: **Vlak, Dálnice, Silnice**

Prodej komerčního pozemku 8 102 m² Brno - Dolní Heršpice, okres Brno-město

11 747 900 Kč (1 450 Kč za m²)

Investice Exkluzivně nabízíme prodej pozemku pro komerční využití v Brně v části Dolní Heršpice. Pozemek se nachází při ulici Vídeňská a vede souběžně s ní. Velkou výhodou je nedaléký sjezd z dálnice D1. CP činí 8 102 m2. Příjezd k pozemku je po zpevněné cestě. Vedle pozemku se nachází železniční trať. Plocha je určena dle územního plánu pro průmyslovou výstavbu.

- Celková cena: **11 747 900 Kč za nemovitost, + provize RK**
- Cena za m²: **1 450 Kč**
- ID zakázky: **593693**
- Aktualizace: **14.01.2020**

- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Plocha pozemku: **8102 m^2**
- Doprava: **Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus**
- Komunikace: **Betonová**

Prodej komerčního pozemku 1 793 m² Kamenice, Brno - Bohunice

6 813 400 Kč (3 800 Kč za m²)

V zastoupení majitele nabízíme k prodeji stavební pozemky ke komerčnímu využití v městské části Brno – Bohunice, na ulici Kamenice. Celková výměra těchto pozemků o rozměrech cca 22 x 95 metrů činí 1.793 m2. Dle územního plánu se jedná o pozemky smíšené plochy výroby a služeb, vhodných k výstavbě administrativní budovy, sídla firmy, výrobních provozoven lehké nerušící výroby, maloobchodních a velkoobchodních prodejen, ubytovacího zařízení, provozovny stravování atd. Podél pozemků vede asfaltová komunikace, ze které je možnost vybudování nájezdu na pozemky. Elektřina se nachází na hranici pozemků. Díky strategické poloze je tato část vyhledávanou lokalitou pro firmy.

- Celková cena: **6 813 400 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu (k jednání)**
- Cena za m²: **3 800 Kč**
- Poznámka k ceně: **+ provize RK, včetně právního servisu, cena bez daně z nabytí, cena k jednání**

- ID zakázky: **01091**
- Aktualizace: **Dnes**
- Plocha pozemku: **1793 m^2**

Pronájem skladového prostoru 1 142 m² Brno - Komárov, okres Brno-město

118 959 Kč za měsíc (1 250 Kč za m²/rok)

Nabídka pronájmu skladových/prostor v 1 . a 2. nadzemním podlaží budovy v uzavřeném a hlídaném areálu nacházejícího se v komerční zóně v blízkosti dálničního napojení. Prostory jsou dostupné z úrovně vozovky a II. nadzemní podlaží je obsluhováno nákladním výtahem. Součástí pronájmu jsou i kancelářské prostory a zázemí. V areálu je dostatek volných manipulačních ploch a parkování pro osobní auta. Prostory jsou k dispozici 3/2019.
Celková užitná plocha 1142 m2
I. NP Výrobní hala/sklad 498 m2
II. NP Kanceláře 236 m2, sklad/výroba 276 m2
Vybavenost: k dispozici všechny inženýrské sítě, prostory jsou vytápěné, k dispozici parkovací stání v areálu.

Uvedená jednotková cena pronájmu je za výrobní/skladové prostory.

- Celková cena: **118 959 Kč za měsíc**
- Cena za m²: **1 250 Kč**
- Poznámka k ceně: **+ energie a služby**
- Stav: **Rezervováno**

- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Typ domu: **Patrový**
- Užitná plocha: **1142 m^2**

Pronájem výrobní haly, prostoru 629 m²Sokolova, Brno - Brno-jih

65 521 Kč za měsíc (1 250 Kč za m²/rok) G Mimořádně nehospodárná

Nabízíme pronájem výrobních prostor včetně kancelářského a sociálního zázemí, které se nachází v uzavřeném areálu na ulici Sokolova, Brno – Horní Heršpice. Výrobní hala se nachází v komerční zóně s napojením na dálnice D1 a D2. Prostorná hala o celkové ploše cca 629 m2 s litou betonovou podlahou s povrchovým nátěrem je rozdělena do dvou vzájemně propojených částí. Jednu část tvoří menší hala o velikosti cca 132 m2 s výšku stropu cca 8 metrů a el. sekčními vraty s výškou 3.58 m a šíří 3.35 m. Ve druhé části je prostorná hala o velikosti cca 498 m2, ve které je umístěna kancelář cca 19 m2 a příruční sklad cca 17,5 m2. Součástí pronájmu haly jsou i společné prostory jako jídelna s kuchyňskou linkou, sociální zázemí a prostorné šatny včetně sprch. K výrobním prostorám umístěným v 1.NP je možnost pronájmu 3 kanceláří umístěných ve 2.NP. Výhodou areálu je dostatek parkovacích stání pro osobní auta a vjezd pro kamiony bez omezení. Vybavenost haly: elektřina 230/400 V, voda, kanalizace, vytápění všech prostor zajišťuje centrální plynová kotelna. Cena pronájmu výrobních prostor činí 1.250,-Kč/m2/rok bez DPH + služby a energie dle vlastní spotřeby. Volné ihned.

- Celková cena: **65 521 Kč za měsíc, + provize RK, bez DPH, včetně právního servisu**
- Cena za m²: **1 250 Kč**
- Poznámka k ceně: **bez DPH, + provize RK, včetně právního servisu**
- Aktualizace: **05.12.2019**
- Stavba: **Skeletová** Stav objektu: **Dobrý**

- Umístění objektu: **Okraj obce** Typ domu: **Patrový** Podlaží: **1. podlaží z celkem 3**
- Užitná plocha: **629 m^2** Plocha podlahová: **629 m^2**

Pronájem výrobní haly, prostoru 636 m²Sokolova, Brno - Brno-jih

61 957 Kč za měsíc (97 Kč za m²/měsíc) G Mimořádně nehospodárná

Nabízíme k pronájmu halu v lokalitě Brno Horní Heršpice ul. Sokolova, po rekonstrukci vlastní měřiče energií, příkon dostatečný, plastová okna. Celková plocha sestává ze dvou oddělitelných hal 498m2+ 138m2 které je možné pronajmout odděleně, jsou to prostory pro výrobu, skladování, jsou tu zátěžové podlahy, dostatek parkovacích míst, navíc i další nové kanceláře samostatně, nad halou od 20m2 do 100m2. Menší hala s výsuvnými vraty V-3,5m x Š-3,35m, výška stropu 8m, dále k dispozici navazující hala 497m2 se dvěma kancelářemi 18m2 a 19m2 přímo v hale. V této hale je výška 3m, také s vlastními vraty. Je tu nová komunikace a parkoviště v areálu. Sociální zázemí v každém patře. Velká jídelna s kuchyňkou v budově haly, kantýna v areálu. Vysokozdvižný vozík je k dispozici. Celý areál má ostrahou a je přístupný 24h/den. Bezproblémový příjezd pro dopravu, včetně kamiónů. Dálnice nedaleko. Cena za halu 498m2 je 124Kč/m2/měs t.j. 61.957Kč/měs vč. služeb. + energie. Cena za halu 138m2 je 123Kč/m2 měs tj.17.080Kč/měs vč. služeb + energie. V blízkosti zast MHD č.50 a vlak. zast. Brno-Horní Heršpice, nedaleko nájezdy na dálnice.

- Celková cena: **61 957 Kč za měsíc**
- Cena za m²: **97 Kč**
- Poznámka k ceně: **+energie, Neplatíte provizi RK**
- Stavba: **Cihlová** Stav objektu: **Po rekonstrukci** Umístění objektu: **Rušná část obce**
- Typ domu: **Přízemní** Podlaží: **1** Plocha zastavěná: **636 m^2** Užitná plocha: **636 m^2**

- Parkování: **10** Garáž: **1** Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Lokální plynové, Ústřední plynové** Plyn: **Plynovod**

Pronájem výrobní haly, prostoru 782 m² Brno, okres Brno-město

125 000 Kč za měsíc (160 Kč za m²/měsíc)
V zastoupení majitele nabízíme k pronájmu dvě haly a odstavnou plochu v uzavřeném a hlídaném areálu u městského okruhu v Brně, Králově Poli. Součástí nabídky je jedna nevytápěná a jedna vytápěná hala s kancelářským a sociálním zázemím. K dispozici je dále odstavná plocha pro venkovní skladování a parkování. Velkou výhodou je strategická poloha areálu, služby v areálu (stravování, ostraha, mycí linka atd.) a vyšší standard nabízených prostor. K dispozici dohodou.
Celková užitná plocha 782 m2
Odstavná plocha: 1309 m2
Vytápěná hala: 450 m2
Jeřáby 5 tun a 2 tuny, 3 x vstupní vrata dálkově ovládaná, při opravárenství možnost využití stávající montážní jámu. Vytápění plynovými robury.
Kancelářské a sociální zázemí: 189 m2
v II. NP nad vytápěnou halou, kuchyňka, zasedačka, kancelář, sociální zázemí a šatna.
Nevytápěná hala: 143 m2
Možnost dalších skladových prostor v prvním podzemním podlaží objektu.

- Celková cena: **125 000 Kč za měsíc**
- Cena za m²: **160 Kč**
- Poznámka k ceně: **+ DPH, energie a služby**
- ID zakázky: **N/RSB/17966/19**
- Aktualizace: **06.01.2020**
- Stavba: **Skeletová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Typ domu: **Přízemní** Užitná plocha: **782 m^2**

Pronájem výrobní haly, prostoru 682 m² Křenová, Brno - Trnitá

66 780 Kč za měsíc (1 175 Kč za m²/rok)

Nabízíme vám k pronájmu prostory o celkové výměře 682 m2, vhodné pro jeden podnikatelský subjekt. Jedná se o prostory v přízemí, vhodné ke skladování či lehkou výrobu, výdejní sklad e-shop apod. Vše v budově č.25, která se nachází v uzavřeném areálu s vjezdem z ulice Křenová a ulice Špitálka.

Areál je velmi dobře dopravně dostupný, s dostatkem parkovacích míst a stálou ostrahou. V areálu se nachází restaurace a jídelna, zastávka MHD ihned před vstupem do areálu. Nájemné je 1.000,- Kč/m2/rok + služby 175,- Kč/m2/rok (celkem 66.800 Kč/měs. bez DPH) + energie dle spotřeby. Neplatíte provizi RK.

- Celková cena: **66 780 Kč za měsíc, bez DPH**
- Cena za m²: **1 175 Kč**
- Poznámka k ceně: **+ voda a elektřina dle spotřeby, neplatíte provizi**
- ID zakázky: **BR-400**
- Aktualizace: **20.01.2020**
- Stavba: **Cihlová**

- Stav objektu: **Dobrý**
- Typ domu: **Patrový**
- Užitná plocha: **682 m^2**
- Voda: **Dálkový vodovod** Odpad: **Veřejná kanalizace** Bezbariérový:

Pronájem výrobní haly, prostoru 695 m² Brno - Brno-jih, okres Brno-město

62 893 Kč za měsíc (90 Kč za m²/měsíc)

Nabízíme k pronájmu skladově-výrobní prostory o celkové výměře 695 m2. Jedná se o část zděné haly členěné na vzájemně propojené sekce 90-230 m2. Vstup do jednotlivých skladů dvoukřídlými vraty, dojezd i TIR, dobrá dostupnost na dálnice. Součástí je i zastřešená a oplocená venkovní plocha cca 200 m2. Na prostory navazuje dvoupodlažní přístavba se zázemím - šatna, toalety, sprchy. Objekt je připojen na vodu, elektřinu i plyn, zázemí je však nutné modernizovat, případně dobudovat topení. Pronajímatel takové investice kompenzuje slevou na nájemném. V případě potřeby lze pronájem rozšířit ještě o netopený obloukový sklad 360 m2. Vhodné i pro autodílnu. Průkaz energetické náročnosti v řešení dle vyhlášky, údaj bude aktualizován, proto uvádíme nyní třídu G. Bližší informace u makléře na základě představení firmy a záměru. Pokud jste si nevybrali z uveřejněné nabídky, zadejte nám prosím Vaši poptávku a my se pokusíme najít odpovídající nemovitost.

- Celková cena: **62 893 Kč za měsíc**
- Cena za m²: **90 Kč**
- Aktualizace: **24.01.2020**
- Stavba: **Smíšená**

- Stav objektu: **Dobrý**
- Typ domu: **Přízemní**
- Užitná plocha: **695 m^2**

Pronájem výrobní haly, prostoru 500 m² Brno - Brno-jih, okres Brno-město

50 000 Kč za měsíc (1 200 Kč za m²/rok)

Nabízíme k pronájmu vytápěnou dílnu s kancelářským celkem o celkové výměře 502 m2 a venkovní volnou plochou 500 m2 ve střeženém areálu. Vlastní dílna má velikost 372 m2, vstup čtyřmi dvoukřídlými vraty v úrovni podlahy, výška stropu 5 m, vytápění plynovými robury. Na dílnu navazuje kancelářský celek o velikosti 130 m2 a před vraty je k dispozici venkovní manipulační plocha 500 m2. Průkaz energetické náročnosti v řešení dle vyhlášky, údaj bude aktualizován, proto uvádíme nyní třídu G. Bližší informace u makléře na základě představení firmy a záměru. Pokud jste si nevybrali z uveřejněné nabídky, zadejte nám prosím Vaši poptávku a my se pokusíme najít odpovídající nemovitost.

- Celková cena: **50 000 Kč za měsíc**
- Cena za m²: **1 200 Kč**
- Poznámka k ceně: **+ 20 tis. plocha**
- Aktualizace: **24.01.2020**

- Stavba: **Smíšená**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Typ domu: **Přízemní**
- Užitná plocha: **500 m^2**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nehospodárná**

Pronájem výrobní haly, prostoru 420 m² Mlýnská, Brno - Trnitá

45 500 Kč za měsíc (1 300 Kč za m²/rok)
Pronájem skladových / výrobních prostor ve 2. a 3. NP čtyř podlažní budovy, každé patro má cca 420 m2, výška 3,5 m. Prostory jsou po celkové generální rekonstrukci: nová okna, nové topení (tepelné čerpadlo), podlahy, rozvody sítí, osvětlení, šatny a sociálky, schodiště.
Každé patro tvoří hala 350 m2, kde je 2x šatna s WC a sprchou 26 m2, samostatná kancelář 26 m2, výtah, provozní WC u schodiště.
Dostupnost pater je funkčním nákladním výtahem o nosnosti 1,5 t.
Budova je nachází v samostatném areálu s vjezdem z ul. Mlýnská v průmyslové zóně mezi ul. Mlýnská a Křenová. Areál je situován poblíž centra města Brna s dobrou dostupností veřejnou hromadnou dopravou. Dobrá je rovněž dopravní dostupnost do centra i na dálnici.
Pronájem 2.NP 1.300, 3.NP 1.100 Kč/m2/rok. Pronájem parkovacího místa pro osobní automobil v areálu 1.000,- Kč/měsíc.

- Celková cena: **45 500 Kč za měsíc**
- Cena za m²: **1 300 Kč**
- Stavba: **Skeletová** Stav objektu: **Dobrý**
- Umístění objektu: **Rušná část obce**

- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **2. podlaží z celkem 4 včetně 1 podzemního**
- Užitná plocha: **420 m^2**
- Parkování:
- Výška stropu: **3,5 m**

Pronájem výrobní haly, prostoru 1 142 m²Brno - Komárov, okres Brno-město

118 959 Kč za měsíc (1 250 Kč za m²/rok) G Mimořádně nehospodárná
Nabídka pronájmu výrobních prostor v 1 . a 2. nadzemním podlaží budovy v uzavřeném a hlídaném areálu nacházejícího se v komerční zóně v blízkosti dálničního napojení. Prostory jsou dostupné z úrovně vozovky, II. nadzemní podlaží je obsluhováno nákladním výtahem. Součástí pronájmu jsou i kancelářské prostory a zázemí. V areálu je dostatek volných manipulačních ploch a parkování pro osobní auta. Prostory jsou k dispozici 3/2019.

Celková užitná plocha 1010 m2
I. NP Výrobní hala 498 m2
II. NP Kanceláře 236 m2, sklad/výroba 276 m2
Vybavenost: k dispozici všechny inženýrské sítě, prostory jsou vytápěné, k dispozici parkovací stání v areálu.
Uvedená jednotková cena pronájmu je za výrobní prostory.

- Celková cena: **118 959 Kč za měsíc**
- Cena za m²: **1 250 Kč**
- Poznámka k ceně: **+ energie a služby**
- Stav: **Rezervováno**

- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Typ domu: **Patrový**
- Užitná plocha: **1142 m^2**

Pronájem skladového prostoru 1 300 m² Brno - Brno-jih, okres Brno-město

115 000 Kč za měsíc (88 Kč za m²/měsíc)

Nabízíme k pronájmu nevytápěnou skladovou halu v areálu s ostrahou v blízkosti dálnice. Jedná se o zděnou zateplenou halu o celkové výměře 1300 m2 s dvoupodlažní přístavbou s kancelářemi a zázemím o výměře 150 m2. Hala je rozdělena do dvou částí, 880 m2 se vstupem z rampy a navazujících 420 m2 se vstupem v úrovni terénu a s vestavbou další kanceláře a zázemí. Výška 8 m, betonové podlahy, dojez TIR. K dispozici je také volná zpevněná plocha o celkové výměře až 2800 m2. Průkaz energetické náročnosti v řešení dle vyhlášky, údaj bude aktualizován, proto uvádíme nyní třídu G. Bližší informace u makléře na základě představení firmy a záměru. Pokud jste si nevybrali z uveřejněné nabídky, zadejte nám prosím Vaši poptávku a my se pokusíme najít odpovídající nemovitost.

- Celková cena: **115 000 Kč za měsíc**
- Cena za m²: **88 Kč**
- Aktualizace: **24.01.2020**
- Stavba: **Smíšená**

- Stav objektu: **Dobrý**
- Typ domu: **Přízemní**
- Užitná plocha: **1300 m^2**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nehospodárná**

Pronájem skladového prostoru 1 800 m² Křenová, Brno - Trnitá

101 250 Kč za měsíc (675 Kč za m²/rok)

Nabízíme vám k pronájmu prostory o celkové výměře 600 m2, vhodné pro jeden podnikatelský subjekt. Jedná se o celé 2., 3. a 5. patro (celkem 1.800 m2), vhodné ke skladování či lehkou výrobu, výdejní sklad e-shop apod. Vše v budově č.25., která se nachází v uzavřeném areálu s vjezdem z ulice Křenová a ulice Špitálka. Prostor lze dále dělit, zbudovat zázemí, případně lze využít soubor šesti samostatných kanceláří o rozměrech 15 m2, 19 m2, 26 m2, 22 m2, 24 m2 v 1. patře vedlejší budovy č. 24 (spojeno schodištěm).

K dispozici je nákladní výtah, nosnost podlahy je 400 kg/m2. Areál je velmi dobře dopravně dostupný, s dostatkem parkovacích míst a stálou ostrahou. V areálu se nachází restaurace a jídelna, zastávka MHD ihned před vstupem do areálu. Nájem 500,- Kč/m2/rok + služby 175,- Kč/m2/rok + energie dle spotřeby. Na základě konkrétní poptávky Vám můžeme nabídnout i další prostory. Další prostory v areálu viz.: http://www.brnenskarealitka.cz/pronajmy-komerce-brno/text/11080/ Pro další informace a sjednání prohlídky volejte makléři.

- Celková cena: **101 250 Kč za měsíc**
- Cena za m²: **675 Kč**
- Poznámka k ceně: **+ služby a energie, neplatíte provizi**
- ID zakázky: **BR-283**
- Aktualizace: **20.01.2020**
- Stavba: **Cihlová**

- Stav objektu: **Dobrý**
- Typ domu: **Patrový**
- Užitná plocha: **1800 m^2**
- Parkování:
- Doprava: **Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus**
- Bezbariérový:

Pronájem skladového prostoru 1 800 m² Vodařská, Brno - Horní Heršpice

90 000 Kč za měsíc (600 Kč za m²/rok)

Nabízíme k pronájmu temperované skladové prostory ve vyhledávané lokalitě Brno-Horní Heršpice na ul. Vodařská. V blízkosti centra i MHD – a výbornou kamionovou dostupností na D1. Celková výměra je až 1800m2 prostory lze i dělit po cca 600-700m2 . Sklad je vybaven nákladním výtahem i osobním výtahem. Ke skladům náleží i krytá venkovní nákladní rampa o výměře 88 m2, s hydraulickou plošinou pro palet. vozík. Nosnost podlahy v hale je dimenzována na 500kg/m2. Patrové paletové regály s nosností 1300/2100Kg lze možno odvybavit, sociální zázemí včetně kuchyňky v přilehlé administrativní budově. Celý objekt je střežen kamerovým systémem a fyzickou ostrahou, ve svátky a víkendy, přístup 24/7. Cena : 90.000Kč/měs tj. 600Kč/m2/rok + energie a služby + kauce, nájemce musí být plátcem DPH. Také je zde možnost pronajmutí samost. kanceláří i parkovacích stání přímo v areálu. Nájemní smlouva na dobu neurčitou, dlouhodobě. Skladové prostory jsou volné ihned k převzetí.

- Celková cena: **90 000 Kč za měsíc**
- Cena za m²: **600 Kč**
- Poznámka k ceně: **+ energie a služby + kauce + provize RK**
- Aktualizace: **09.01.2020**
- Stavba: **Cihlová** Stav objektu: **Dobrý** Umístění objektu: **Rušná část obce**

- Typ domu: **Patrový** Podlaží: **3** Plocha zastavěná: **1800 m^2**
- Užitná plocha: **1800 m^2** Parkování: **20**
- Voda: **Dálkový vodovod** Topení: **Ústřední plynové** Plyn: **Plynovod**

Pronájem skladového prostoru 1 000 m² Křenová, Brno - část obce Trnitá

66 667 Kč za měsíc (800 Kč za m²/rok)

Nabízíme pronájem skladových a výrobních ploch v uzavřeném areálu v centru Brna. Do areálu je několik vjezdů a vstupů. Využití prostor vhodné pro skladování, výdejní sklady, lehká výroba, sportovní aktivity (fitnes, taneční učebny, bojové sporty...). V rámci areálu je možné pronajmout i kancelářské prostory v administrativní budově. Uvedená cena je orientační, více informací o ceně konkrétních prostor v RK.

Dispozice: cca 1000 m2 v III. NP

- Celková cena: **66 667 Kč za měsíc**
- Cena za m²: **800 Kč**
- Poznámka k ceně: **+ energie a služby**
- Aktualizace: **18.06.2019**
- Stavba: **Cihlová**

- Stav objektu: **Dobrý**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Typ domu: **Přízemní**
- Užitná plocha: **1000 m^2**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nehospodárná**

Pronájem skladového prostoru 550 m² Křenová, Brno - Trnitá

35 521 Kč za měsíc (775 Kč za m²/rok)

Nabízíme vám k pronájmu skladovací nebo výrobní prostory o celkové výměře 550 m2, vhodný pro jeden podnikatelský subjekt. Jedná se o jednu velkou místnost vhodnou ke skladování či pro drobnou výrobu. Nachází se ve I. patře budovy č.12., která se nachází v uzavřeném areálu s vjezdem z ulice Křenová. Je zde vestavěna místnost (kancelář) o velikosti cca 9 m2, kuchyňka není k dispozici, vytápění elektřinou. K dispozici je nákladní výtah, nosnost podlahy je 1000 kg/m2. Areál je velmi dobře dopravně dostupný, s dostatkem parkovacích míst a stálou ostrahou. Nájem 600,- Kč/m2/rok + služby 175,- Kč/m2/rok + energie dle spotřeby. Na základě konkrétní poptávky Vám můžeme nabídnout i další prostory. Další prostory v areálu viz.: http://www.brnenskarealitka.cz/pronajmy-komerce-brno/text/11080/ Pro další informace a sjednání prohlídky volejte makléři.

- Celková cena: **35 521 Kč za měsíc**
- Cena za m²: **775 Kč**
- Poznámka k ceně: **+ služby a energie, neplatíte provizi**
- Aktualizace: **20.01.2020**
- Stavba: **Cihlová**

- Stav objektu: **Dobrý**
- Typ domu: **Patrový**
- Užitná plocha: **550 m^2**
- Parkování:
- Doprava: **Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus**
- Bezbariérový:

Pronájem skladového prostoru 418 m² Kaštanová, Brno - Brněnské Ivanovice

22 587 Kč za měsíc (54 Kč za m²/měsíc)

Nabízíme k pronájmu přízemní skladové prostory v průmyslovém areálu, CP je 417m2 + venkovní prostor vedle haly 200m2. Hala má vjezd čelně i ze zadu, prostory jsou vhodné pro skladování, nebo výrobu. Přístup k prostoru je po zpevněné komunikaci k dispozici vysokozdvižný vozík. IS voda vlastní studna, EL 230/400V, internet, v areálu parkování a je střežen. Prostory jsou zateplené, k dispozici sociální zázemí. Areál je dostupný i pro těžkou dopravou, nedaleko nájezd na D1 a D2 možnost přístupu 24/7.Volné ihned.

- Celková cena: **22 587 Kč za měsíc**
- Cena za m²: **54 Kč**
- Poznámka k ceně: **cena 650Kč/m2/rok + energie dle spotřeby + odměna RK**
- Aktualizace: **09.01.2020**
- Stavba: **Montovaná**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Umístění objektu: **Rušná část obce**
- Typ domu: **Přízemní**
- Podlaží: **1**

- Plocha zastavěná: **418 m^2**
- Užitná plocha: **418 m^2**
- Parkování: **10**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Telekomunikace: **Internet**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Doprava: **Dálnice, Silnice, MHD, Autobus**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nehospodárná**
- Bezbariérový:

Pronájem skladového prostoru 423 m² Brno - Brno-jih, okres Brno-město

40 000 Kč za měsíc (95 Kč za m²/měsíc)

Nabízíme k pronájmu nevytápěnou skladovou halu v areálu s ostrahou v blízkosti dálnice. Jedná se o zděnou zateplenou halu 423 m2 s vestavbou dvou kanceláří a zázemím. Výška 9 m, betonové podlahy, vjezd v úrovni terénu, dojez TIR. K dispozici je také volná zpevněná plocha o celkové výměře až 2800 m2. Průkaz energetické náročnosti v řešení dle vyhlášky, údaj bude aktualizován, proto uvádíme nyní třídu G. Bližší informace u makléře na základě představení firmy a záměru. Pokud jste si nevybrali z uveřejněné nabídky, zadejte nám prosím Vaši poptávku a my se pokusíme najít odpovídající nemovitost.

- Celková cena: **40 000 Kč za měsíc**
- Cena za m²: **95 Kč**
- ID zakázky: **BK140950-2**
- Aktualizace: **24.01.2020**
- Stavba: **Smíšená**

- Stav objektu: **Dobrý**
- Typ domu: **Přízemní**
- Užitná plocha: **423 m^2**

Prodej komerční nemovitosti 507 m² Brno, okres Brno-město

6 800 000 Kč (13 412 Kč za m²)

Exkluzivně Vám nabízíme ke koupi rozlehlý komerční areál vhodný pro lehký průmysl nebo logistiku. Nemovitost se nachází v Brně Obřanech na zajímavém místě nedaleko nákladního Židenického nádraží. Areál se rozkládá na 5003 m2 rovinatého pozemku, jenž je celý komerčně využitelný. 506 m2 je zastavěná plocha skladovou montovanou halou. Pod halou je nosná betonová průmyslová podlaha. Na 2422 m2 je zpevněná plocha, jenž může sloužit jako venkovní sklad. 2075 m2 je zatím nezpevněná plocha, která nabízí možnost pro rozšíření areálu. Pro více informací kontaktujte makléře.

- Celková cena: **6 800 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **13 412 Kč**
- Poznámka k ceně: **cena již včetně provize a právních služeb**
- Stavba: **Montovaná**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Typ domu: **Přízemní**

- Podlaží: **1**
- Plocha zastavěná: **507 m^2**
- Užitná plocha: **507 m^2**
- Plocha podlahová: **507 m^2**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nehospodárná**
- Bezbariérový:

Prodej skladového prostoru 1 810 m² Trnkova, Brno - Líšeň

38 000 000 Kč (20 994 Kč za m²)

Ve výhradním zastoupení majitele vám zprostředkujeme prodej haly v obchodně – průmyslové zóně v Brně–Líšni. Patrová budova administrativně – skladovacího charakteru nabízí užitnou plochu 1810 m2 a 2046 m2 celkové výměry pozemků, na nichž leží i 13 parkovacích stání. Původní budova ze 70. let prošla roku 2015 rozsáhlou rekonstrukcí a nabídne tak mimo jiné novou střechu či otopnou soustavu.

- Celková cena: **38 000 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **20 994 Kč**
- Poznámka k ceně: **financování zajistíme**
- Stavba: **Skeletová**
- Stav objektu: **Po rekonstrukci**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Patrový**

- Podlaží: **2**
- Plocha zastavěná: **2046 m^2**
- Užitná plocha: **1810 m^2**
- Rok rekonstrukce: **2015**
- Topení: **Ústřední elektrické**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Doprava: **Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus**
- Komunikace: **Asfaltová**

Prodej skladového prostoru 1 243 m² Žabčice, okres Brno-venkov

15 000 000 Kč (12 068 Kč za m²)

Ve výhradním zastoupení nabízíme prodej nové haly v Žabčicích, jen 20km od Brna, 17 min. autem. Nemovitost stojí na pozemku cca 3700 m2 a její užitná plocha je cca 1243 m2, s rampou, zázemím a administrativní částí v patře. Do budovy je zavedena elektřina 230 V a 400 V, veřejný vodovod, veřejná kanalizace. V místě je lékař, MŠ, ZŠ, Pošta a možnost sportovního vyžití. Výborná dopravní dostupnost díky blízkosti rychlostní komunikace směr Brno-Vídeň s dálnicí D1, ČSAD, ČD. Dostatek prostoru pro další rozvoj a výstavbu.

- Celková cena: **15 000 000 Kč za nemovitost, + provize RK**
- Cena za m²: **12 068 Kč**
- Aktualizace: **11.01.2020**
- Stavba: **Panelová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Umístění objektu: **Okraj obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **2**

- Užitná plocha: **1243 m^2**
- Voda: **Místní zdroj, Dálkový vodovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace** Elektřina: **230V** Doprava: **Vlak, Dálnice, Silnice, Autobus** Komunikace: **Asfaltová** Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nehospodárná**
- Vybavení: **Částečně**

Prodej výrobní haly, prostoru 900 m² Kopečky, Vranovice

6 000 000 Kč (6 667 Kč za m²)

V exkluzívním zastoupení nabízíme prodej výrobně skladovacího areálu v průmyslové zóně obce Vranovice, včetně pozemků 2.731 m2 a tří výrobně-skladovacích hal o 983 m2 zastavěné plochy, jen 30 km od Brna, 20 min. autem. Areál je určen a vybaven pro výrobu a skladování, s cca 900 m2 užitné plochy, v halových objektech. Zázemí s administrativní částí v 1.patře, referenční místnost, WC, koupelna, sklad s krytými manipulačními plochami. V celém areálu a halách jsou provedeny rozvody elektřiny 230 V a 400 V, přívod vody. Odpady do veřejná kanalizace a jímky. V obci je lékař, MŠ, ZŠ, pošta a možnost sportovního vyžití. Dobrá dopravní dostupnost a blízkost rychlostní komunikace E 461 směr Brno-Vídeň, zastávka BUS ČSAD, ČD. Zajímavá investiční příležitost.

- Celková cena: **6 000 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu**
- Cena za m²: **6 667 Kč**
- Aktualizace: **18.12.2019**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **2. podlaží z celkem 2**
- Plocha zastavěná: **983 m^2**
- Užitná plocha: **900 m^2**
- Parkování: **20**

- Rok rekonstrukce: **2007**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední tuhá paliva**
- Odpad: **Veřejná kanalizace, ČOV pro celý objekt**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Doprava: **Silnice, Autobus**
- Komunikace: **Betonová, Asfaltová**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky**
- Výtah:

Prodej výrobní haly, prostoru 7 302 m² Skryje, okres Brno-venkov

20 837 700 Kč (2 854 Kč za m²)

Ve výhradním zastoupení nabízím prodej oploceného komerčního areálu o velikosti 23 153m2, Skryje, Brno - venkov. Na pozemku se nachází soubor budov sloužících jako sklady, kanceláře, tkalcovna a vzorkovna. Areál se nachází mimo obec a je dostupný po zpevněné komunikaci, možno vjíždět i kamiony. Objekt disponuje rampou k vykládce z kamionu přímo do haly.
Výstavba areálu byla zahájena kolem roku 1939 architektem Bohuslavem Fuchsem (administrativní budova a sklady). Hard hala byla postavena kolem roku 1968.
Nemovitost je vhodná po úpravách, např. jako sídlo firmy, kancelářský komplex se skladem, výroba, autoservis. Více informací naleznete na stránce arealskryje.cz. V případě zájmu o koupi nemovitosti doporučuji osobní setkání v areálu, kde budou veškeré dotazy upřesněny.
Celková cena: **20 837 700 Kč za nemovitost, včetně provize (k jednání)**

- Cena za m²: **2 854 Kč**
- Poznámka k ceně: **Cena včetně provize a právního servisu.**
- Stavba: **Kamenná**
- Stav objektu: **Před rekonstrukcí**
- Typ domu: **Přízemní** Podlaží: **2. podlaží**

- Užitná plocha: **7302 m²** Garáž:
- Datum nastěhování: **Ihned** Voda: **Místní zdroj** Telekomunikace: **Telefon, Internet**
- Elektřina: **400V** Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky**