

Odborné vyjádření k záměru pořízení nemovitého majetku do vlastnictví města Šlapanice

Fáze I.

Analýza parametrů pořizovaného majetku

Objednatel:	město Šlapanice Masarykovo náměstí 100/7 664 51 Šlapanice
Zpracovatel:	sdružení znalců a odhadců Janas & partner Ing. Antonín Kryl Ing. Tomáš Janas
Datum:	květen 2022

Obsah:

1. ÚVOD A CÍLE.....	3
1.1. ÚVOD	3
1.2. CÍLE.....	3
2. VSTUPNÍ ÚDAJE.....	3
2.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE DLE KN	4
2.2. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ	4
2.2.1 Podklady dodané objednatelem	4
2.2.2 Podklady opatřené zpracovatelem	5
3. POPIS VĚCNÉHO ZÁMĚRU POŘÍZENÍ.....	5
3.1. ZÁMĚR NABYTÍ MAJETKU	5
3.2. VAZBA NA STRATEGICKÉ PLÁNY ROZVOJE MĚSTA.....	5
4. POPIS NEMOVITÉHO MAJETKU	6
4.1. UMÍSTĚNÍ MAJETKU V RÁMCI MĚSTA.....	6
4.2. ZÁKLADNÍ POPIS	6
4.3. DISPOZIČNÍ ČLENĚNÍ.....	7
4.3.1 1.PP.....	7
4.3.2 1.NP	7
4.3.3 2.NP	8
4.3.4 3.NP	9
4.4. STAVEBNĚ TECHNICKÝ STAV	10
4.4.1 Budova pro vzdělání.....	10
4.4.2 Ubytovací zařízení.....	11
4.5. STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ	12
4.6. VARIANTNÍ VYUŽITÍ	12
5. SJEDNANÁ/POŽADOVANÁ CENA.....	13
6. TRŽNÍ HODNOTA POŘIZOVANÉHO MAJETKU.....	13
6.1. DEFINICE TRŽNÍ HODNOTY	13
6.2. POUŽITÁ METODIKA	14
6.3. OCENĚNÍ SOUČTEM CEN JEDNOTEK.....	15
6.3.1 Analýza trhu	15
6.3.2 Souhrn užitných ploch	16
6.3.3 Podmiňující náklady pro ocenění součtem.....	17
6.3.4 Rekapitulace.....	17
6.4. OCENĚNÍ POROVNÁNÍM JAKO CELKU	17
6.4.1 Analýza trhu	17
6.4.2 Souhrn užitných ploch	18
6.4.3 Rekapitulace.....	18
6.5. REKAPITULACE A TRŽNÍ HODNOTA	19
7. MINIMÁLNÍ HODNOTA MAJETKU	19
7.1. ZADÁNÍ.....	19
7.2. HODNOTA STAVEBNÍHO POZEMKU.....	20
8. VYHODNOCENÍ SJEDNANÉ/POŽADOVANÉ CENY.....	21
9. SILNÉ A SLABÉ STRÁNKY MAJETKU.....	22
10. SHRNUTÍ A ZÁVĚR.....	23

1. Úvod a cíle

1.1. Úvod

Analýza je vypracována na základě objednávky č. KS/104/2022 ze dne 14.4.2022 pro město Šlapanice.

Analýza parametrů pořízovaného majetku je Fází č. 1 Odborného vyjádření k záměru pořízení nemovitého majetku do vlastnictví města Šlapanice. Nemovitým majetkem pro toto vyjádření je myšlen soubor nemovitých věcí ve vlastnictví Masarykovy univerzity, využívaný jako školící centrum.

Město Šlapanice předběžně avizovalo Masarykově univerzitě svůj zájem o nabytí budovy, přičemž MU ukončila v roce 2020 své aktivity v budově a nabídla objekt k prodeji za částku odpovídající znaleckému posudku na cenu obvyklou. Objekt nebude předmětem dražby, MU takto postupuje s ohledem na to, že kupujícím subjektem je veřejnoprávní subjekt – město Šlapanice, které chce v objektu realizovat veřejný zájem centrum sociálních a zdravotních služeb.

V plánu vedení města je předložit zastupitelstvu ke schválení záměr nabytí tohoto souboru nemovitosti. V případě schválení záměru zastupitelstvem bude předložen návrh kupní smlouvy mezi městem a MU s cenou 42 000 000 Kč.

1.2. Cíle

Cílem analýzy je získat odpovědi na níže definované otázky:

1. *Je požadovaná cena za prodej souboru nemovitých věcí Masarykovy univerzity ve výši 39 379 000 Kč odpovídající a je možné ji označit jako cenu, která je pro město Šlapanice výhodná.*
2. *Jaká je minimální hodnota nemovitého majetku v případě, kdy se stavby, které jsou součástí pozemků, ukážou jako stavby neodpovídající nejlepšímu možnému využití pozemků.*
3. *Jaká jsou silné a slabé stránky nemovitého majetku, který bude předmětem koupě městem.*

Úkolem analýzy je připravit soubor informací pro zastupitele města Šlapanice, které pomohou při rozhodování o záměru koupě souboru nemovitých věcí při hlasování podpořit. Při zpracování analýzy vychází zpracovatel ze zájmu města o nabytí, vycházející z předchozích rozhodnutí a dále ze záměru, vypracovaného pracovníky městského úřadu a starostkou města.

2. Vstupní údaje

Analýza je provedena na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých pracovníky městského úřadu Šlapanice a na základě výsledků místního šetření provedeného na místě samém a podle podmínek trhu v době jejího zpracování.

Zpracovatel vychází pouze z informací, které mu byly o předmětných pozemcích dostupné k datu vypracování analýzy a vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a informace z ostatních zdrojů (zejména veřejných zdrojů) jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány.

Zpracovatel dále nepřijímá jakoukoli odpovědnost v případě, že objednatel analýzy, nepředložil všechny podklady, které by mohly mít vliv na zpracování analýzy. S ohledem na skutečnost, že znění otázek vyžaduje pro odpovědi definovat parametry, při jejichž využití bude možno odpovědět na otázky, zpracovatel využil svých odborných znalostí a tyto parametry definoval pro výpočet sám. S tímto postupem byl objednatel seznámen.

2.1. Identifikační údaje dle KN

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ		k datu: 25. 05. 2022	
Okres: CZ0643 Brno-venkov		Obec: 583952 Šlapanice	
Katastrální území: 762792 Šlapanice u Brna		List vlastnictví: 2793	
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Masarykova univerzita, Žerotínovo náměstí 617/9, Brno-město, 60200 Brno		00216224	
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra [m²]	Druh pozemku	Způsob využití Způsob ochrany
1789/1	848	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí pozemku je stavba:		Šlapanice, č.p.p. 465, obč. vyb.	
Stavba stojí na pozemku parc.č.:		1789/1	
1789/2	335	ostatní plocha	ostatní komunikace
1790/1	712	ostatní plocha	jiná plocha
1790/2	541	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí pozemku je stavba:		Bez č.ev./č.p.p., obč. vyb.	
Stavba stojí na pozemku parc.č.:		1790/2	
1790/3	15	ostatní plocha	jiná plocha
1790/4	35	ostatní plocha	jiná plocha
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B – Bez zápisu			
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů – Viz LV v příloze této analýzy			
D Poznámky a další obdobné údaje – Bez zápisu			
Plomby a upozornění – Bez zápisu			
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu – Viz LV v příloze této analýzy			
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám – Bez zápisu			
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov		Vyhotoveno:	25. 05. 2022

2.2. Podklady pro vypracování

Pro vypracování analýzy měl zpracovatel k dispozici podklady, které mu byly předány ze strany objednatele či pro řádné řešení si je zpracovatel zajistil sám.

2.2.1 Podklady dodané objednatelem

- Znalecký posudek č. 2593-38/21, vypracovaný Ing. Liborem Meduňou na ocenění souboru nemovitých věcí obvyklou cenou ze dne 05.11.2021
- Znalecký posudek č. 2594-39/21, vypracovaný Ing. Liborem Meduňou na ocenění souboru nemovitých věcí obvyklou cenou ze dne 05.11.2021
- Pasport JSA01N01 - 1.NP výukového objektu, vypracovaný Oddělením facility a managementu SUKB MU, Brno v prosinci 2021
- Pasport JSA01N01 - 1.NP přístavku u výukového objektu, vypracovaný Oddělením facility a managementu SUKB MU, Brno v prosinci 2021
- Pasport JSA01N02 - 2.NP výukového objektu, vypracovaný Oddělením facility a managementu SUKB MU, Brno v prosinci 2021
- Pasport JSA01N01 - 2.NP přístavku u výukového objektu, vypracovaný Oddělením facility a managementu SUKB

MU, Brno v prosinci 2021

- Schéma členění provozů 1.NP objektů celého areálu
- Schéma členění provozů 2.NP objektů celého areálu
- Schéma členění provozů 3.NP objektů celého areálu
- Schéma návrhu úprav sociálního zázemí a vstupu do jídelny, půdorys, březen 2022
- Usnesení 95. schůze rady města Šlapanice o udělení souhlasu s působením školy Arktur na území města, ze dne 20.10.2021

2.2.2 Podklady opatření zpracovatelem

- Vlastní průzkum, měření a fotografická dokumentace ze dne 03. 05. 2022.
- Výpis z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 2793, prokazující stav evidovaný k datu 25. 05. 2022
- Snímek z katastrální mapy z internetového serveru www.cuzk.cz.
- Informace z vlastní databáze.
- Inzerce realitních kanceláří na internetových serverech www.sreality.cz, a na dalších realitních serverech
- Databáze nabízených realit ze serveru www.inem.cz

3. Popis věcného záměru pořízení

3.1. Záměr nabytí majetku

Zastupitelstvo města schválilo na svém 7. zasedání 2019 Strategický plán rozvoje města pro roky 2020 - 2025 (dále SPR). Součástí vize formulované v SPR 2020-2025 je navýšení kapacit sociálních a zdravotních zařízení ve městě Šlapanice. V roce 2019 dle SPR odpovídalo spektrum sociálních služeb velikosti a významu města, vzhledem k demografickým trendům ve městě však lze předpokládat nárůst poptávky po sociálních a zdravotních službách. V opatření SPR A.4 Sociální a zdravotní služby si stanovilo zastupitelstvo jako cíl vznik denního stacionáře, dále podporu doplnění odborných zdravotnických pracovišť a rozvoj pečovatelské služby. Pro tyto aktivity byl nově vytipován objekt bývalé hospodářské školy na Nádražní ulici 58, nyní v majetku Masarykovy univerzity jako školící centrum MU. Objekt má vhodnou polohu v centru města navazující na přilehlý areál Cukrovaru určený pro rozvoj. V blízkosti je i zdravotní středisko. Zdravotní středisko je nyní již kapacitně nedostačující, nelze ho stavebně rozšířit. Poptávka po zdravotních zařízeních ve městě stále narůstá. Zdravotní středisko a Dům s pečovatelskou službou neslouží jen obyvatelům Šlapanic, Šlapanice jsou spádovou oblastí a také obcí s rozšířenou působností. Oprávněně lze předpokládat rozvoj této oblasti veřejných služeb. Město Šlapanice tímto záměrem naplňuje zákon o obcích č. 128/2000Sb, §35, odst. 2, dle kterého ...*obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů.*

3.2. Vazba na strategické plány rozvoje města

Budova bývalé hospodářské školy je situována na významné městské třídě Nádražní v přímé vazbě na areál bývalého cukrovaru, kde město dlouhodobě připravuje rozvoj občanského vybavení města. Budova hospodářské školy je dobře dopravně dostupná hromadnou dopravou a potenciálně i individuální automobilovou dopravou díky plánovanému umístění nových parkovacích kapacit v areálu cukrovaru. Objekt se tedy nachází v optimální poloze k rozvoji občanského vybavení v rámci celého města. Může vhodně doplnit budoucí koncentraci občanského vybavení právě v areálu cukrovaru i stávající občanské vybavení v severní části ulice Nádražní a ulici Karla Čapka a rozvíjet tak jedno z přirozených těžišť občanského vybavení Šlapanic.

4. Popis nemovitého majetku

4.1. Umístění majetku v rámci města

Oceňovaný areál ve vlastnictví Masarykovy univerzity se nachází ve městě Šlapanice, které je situováno jihovýchodně od města Brna. Zastavěné území obce je obklopeno převážně ornou půdou. Okolní zástavba oceňovaného areálu je tvořena převážně residenční zástavbou, podél východní hranice protéká vodní tok Říčka. Ve městě jsou umístěny objekty základní občanské vybavenosti, přičemž plná a nadstandardní vybavenost Brna je snadno dostupná MHD, autobusy, vlaky či osobními vozidly. V rámci města je areál situován v jižním intravilánu, přibližně 600 m od jeho centra. Přístup a příjezd je umožněn z ulice Nádražní. Dopravní napojení na páteřní komunikaci na ulici Brněnská, vedoucí do spádového města Brna se nachází ve vzdálenosti 350 m.

Vzdálenější okolí je tvořeno převážně residenční zástavbou situovanou podél místních komunikací a několika průmyslovými zónami, přičemž ta nejrozsáhlejší se nachází na severovýchodním okraji obce. Parkování je bezproblémové na vlastních pozemcích před historickou budovou školy, případně na okraji místních komunikací, které jsou klidné, s nižším počtem projíždějících vozidel. Zastávka MHD je od posuzovaných nemovitých věcí vzdálena cca 350 m, vlaková stanice Šlapanice 1 000 m a centrum obce s městským úřadem Šlapanice cca 750 m.

Posuzované nemovitosti jsou strategicky vhodně umístěny v lokalitě, která je velmi klidná. Rušivým elementem je snad pouze železniční trať, vzdálena vzdušnou čarou přibližně 100 m od štítové zdi ubytovacího zařízení. Naproti areálu za řadou rodinných domů se nachází průmyslový areál ICEC (bývalý cukrovar), ve kterém probíhá odstranění staré ekologické zátěže a v budoucnu se předpokládá rozsáhlá zástavba.

Z pohledu ubytování či nevýrobní činnosti typu administrativa, ordinace, školící agenda) se tedy jedná o poměrně výhodně umístěný areál. S ohledem na skutečnost, že Město Šlapanice je obcí, která se z pohledu počtu obyvatel rozšiřuje velmi rychlým tempem a vhodně navazuje svou zástavbou na okrajové části města Brna, je patrné, že obdobné nemovité věci typu posuzovaných budou ve Šlapanicích stále žádanějším segmentem.

4.2. Základní popis

Předmětem odborného vyjádření jsou nemovité věci – pozemek parc.č. 1789/1 v KN evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 848 m², jehož součástí je budova č.p.p. 465 (objekt občanské vybavenosti), dále pozemek parc.č. 1789/2 v KN evidovaný jako ostatní plocha – ostatní komunikace o výměře 335 m², dále pozemek parc.č. 1790/1 v KN evidovaný jako ostatní plocha – jiná plocha o výměře 712 m², dále pozemek parc.č. 1790/2 v KN evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez č.p.p./č.ev. (objekt občanského vybavení) o výměře 541 m², dále pozemek parc.č. 1790/3 v KN evidovaný jako ostatní plocha – jiná plocha o výměře 15 m² a dále pozemek parc.č. 1790/4 v KN evidovaný jako ostatní plocha – jiná plocha o výměře 35 m².

Celková výměra předmětného areálu činí celkem 2 486 m².

Součástí pozemků jsou stavby občanského vybavení – Budova pro vzdělávání a ubytovací zařízení. Pozemky společně s budovami tvoří uzavřený areál.

Budova pro vzdělání

Historická budova byla realizována v roce 1899 a od počátku užívána jako hospodářská škola. Jedná se o samostatně stojící objekt o 3 nadzemních podlažích a jednom podlaží podzemním. K historické budově bylo přistavěno dvorní křídlo. Budova školy sousedí s ubytovacím zařízením a je s ním komunikačně propojena krčkem. Zděný objekt obdélníkového půdorysu je zastřešen sedlovou střechou s vikýři.

Dle katastru nemovitostí se jedná o objekt občanského vybavení, ve skutečnosti se jedná o bývalé vzdělávací středisko s učebnami a stravovacím provozem. Při pohledu z ulice Nádražní je patrná rozdílná výšková úroveň a architektura levé a pravé části. Levá část je původní historickou částí, pravá část je přístavbou, realizovanou v pozdějším období. Přístavba je s původní částí komunikačně propojena a je tak její součástí.

Stav budovy pro vzdělání vč. přístavby je z celkového pohledu v dobrém stavu, vhodném k využití dle předešlé praxe (školící

středisko), případně k variantnímu využití bez nutnosti větší adaptace (sídlo společnosti, administrativní objekt, polyfunkční objekt s kanceláři, ordinacemi a stravovacím provozem).

Vytápění hlavní stavby včetně přístavby je řešeno z kotelny, která je umístěna ve vedlejší budově ubytovacího zařízení, v případě nutnosti reálného rozdělení jsou tedy závislé nejen komunikačně ale i energeticky.

Objekt je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, elektřinu.

Ubytovací zařízení

Dle dostupných údajů bylo ubytovací zařízení postaveno v roce 1988. Době vzniku a původním potřebám vlastníka odpovídá převážně dispoziční řešení objektu. Ten má jedno podzemní a 3 nadzemní podlaží, přičemž 3.NP je obytným podkrovím v ploché střeše s pultovými pasážemi s vikýři. Materiálové a konstrukční řešení je poměrně zdařilé, a to i díky rekonstrukci z roku 2003. Ubytovací zařízení je se vzdělávací budovou propojeno krčkem. Toto řešení je vhodné zejména v případě vzdělávacího užití areálu např. soukromé školy. V takovém případě se areál stává absolutně nezávislý okolní vybavenosti, jelikož obsahuje ubytovací kapacity, stravovací provoz a prostory výukového charakteru.

Dle katastru nemovitostí se jedná o objekt občanského vybavení. Ve skutečnosti se jedná o ubytovací zařízení, které obsahuje 27 jednolůžkových pokojů, 18 dvoulůžkových pokojů, jeden jednolůžkový pokoj s bezbariérovým přístupem a 2 apartmány. Ubytovací zařízení je vybaveno recepcí, ve většině pokojů není k dispozici kuchyňský kout, dle veškerých charakteristik lze zařízení zařadit mezi objekty pro krátkodobé ubytování.

Objekt je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, plyn a elektřinu.

4.3. Dispoziční členění

4.3.1 1.PP

Budova pro vzdělání

Převážnou část 1. podzemního podlaží zabírá stravovací provoz – jídelna s kuchyní a potřebným zázemím (sklad potravin, úklidová komora, nákladní výtah, toalety). 1.PP se nerozkládá celé pod terén, díky čemuž jsou prostory přirozeně z převážné části osvětleny denním světlem.

Ubytovací zařízení

1.PP obsahuje kotelnu, přístupnou přímo ze dvora, toaletu, sprchu, klidovou místnost, dílnu, sklad a dvě garáže, které jsou spolu propojeny, avšak přístupné jsou ze dvora každá vlastními výsuvnými vraty.

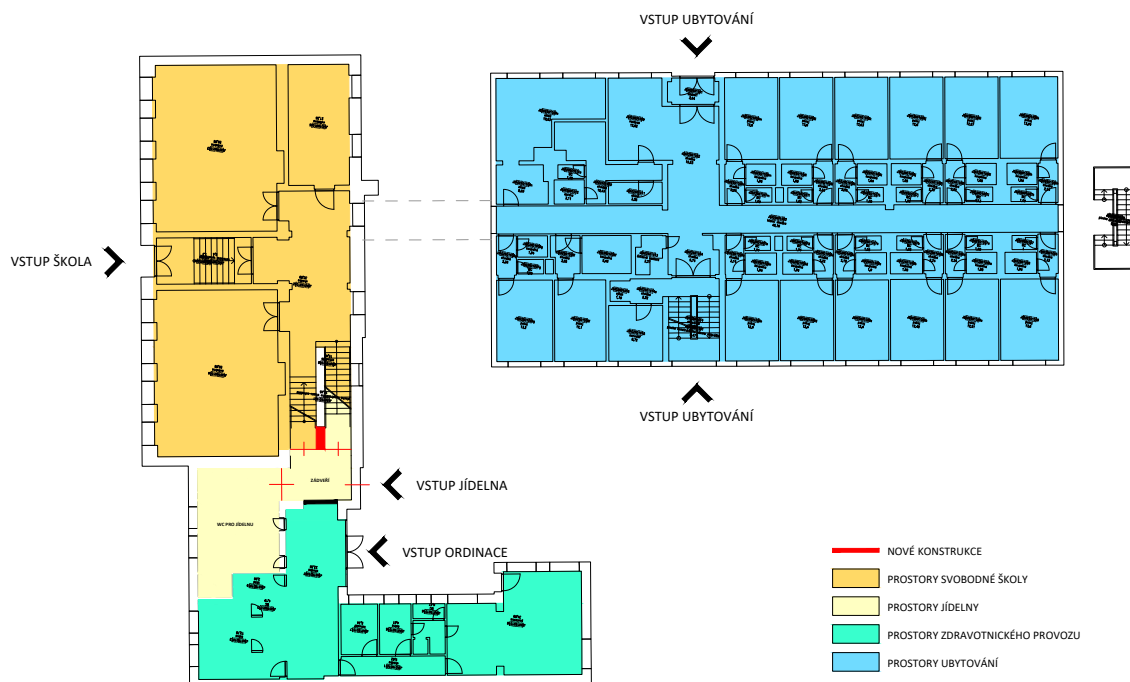
4.3.2 1.NP

Budova pro vzdělání

Budova pro vzdělání je přístupná hlavním vchodem, orientovaným na severovýchod do ulice Nádražní. Vstupní dveře jsou usazeny v úrovni mezipodesty mezi 1.PP a 1.NP. Přístup je umožněn ze zpevněné přístupové a příjezdové plochy vyhrazeného parkoviště. Na hlavní vstup navazuje jednoramenné schodiště, vedoucí do vstupní haly v 1.NP. Vstupní hala je hlavním komunikačním uzlem, který umožňuje přístup do prostorných místností, nazvaných dle předložené pasportizace jako cvičebny. Dvě cvičebny o ploše přes 58 m² mají okna, orientována do ulice Nádražní, jedna menší cvičebna má okna orientována na jihozápad do dvora. Ze vstupní haly je dále možno pomocí dvouramenného schodiště vstoupit do přístavby, která byla zbudována v roce 1965 a má tak dispozičně i konstrukčně odlišný charakter. Prostory 1.NP přístavby jsou také samostatně přístupné vedlejším vchodem ze dvora areálu, je tak možné jejich provozní oddělení od původní části vzdělávací budovy. 1.NP přístavby obsahuje chodbu, šatnu, toaletu, úklidovou místnost a v zadní části pak kancelář, šatnu, sociální zázemí a prostornou místnost, která byla doposud užívána jako posilovna. Nicméně pokud nebude brán v potaz aktuální stavebně-technický stav, lze prostory využít k jakémukoliv běžnému komerčnímu nevýrobnímu využití (kanceláře, zasedací místnost, ordinace, či variantně i pro obchod.

Ubytovací zařízení

Ubytovací zařízení je přístupné hlavním vchodem, orientovaným na jihovýchod do ulice Štefanikova. Jelikož je budova osazena do mírně svažitého terénu, je pro přístup hlavnímu vchodu nutno překonat několik stupňů předloženého schodiště, které je vybaveno i bezbariérovým přístupem pomocí rampy. Hlavní vchod je tedy orientován v úrovni zvýšeného 1.NP, kterým je umožněn vstup do zádveří, ze kterého je přístupná chodba s vrátnicí. Tato chodba protíná budovu po její celé délce a dělí ji tak na dvě části. Jedná se o hlavní komunikační uzel podlaží a jsou z ní přístupny veškeré pokoje pro ubytování hostů. Mimo tyto pokoje se na podlaží nachází další chodba, ze které je přístupná kancelář či nákladní výtah a dvouramenné schodiště, kterým je možno vstoupit do všech podlaží ubytovacího zařízení. Ve stejné úrovni jako hlavní vstup se nachází i ten vedlejší, kterým je do objektu možno vstoupit ze dvora. Variantně je do objektu možno vstoupit přes požární schodiště, které je k objektu přistavěno při jihozápadní štítové zdi.



4.3.3 2.NP

Budova pro vzdělání

Do 2. nadzemního podlaží vede dvouramenné schodiště, které volně přechází do prostorné chodby, která umožňuje vstup do kuchyňky, na kterou navazují dvě kanceláře, dále do prostorné učebny, orientované do ulice Nádražní, do krčku, který propojuje vzdělávací budovu s ubytovacím zařízením a na druhé straně pomocí další chodby do prostor přístavby. 2.NP přístavby mimo výše zmíněnou chodbu obsahuje dále oddělené sociální zázemí pro ženy a muže, úklidovou místnost, prostory IT (kancelář) a podlouhlou chodbou přístupné další 3 kanceláře.

Ubytovací zařízení

2.NP ubytovacího zařízení má obdobný charakter jako 1.NP. Je rozděleno podélnou chodbou a na každé straně se nachází pokoje, přístupné chodbičkou, které mají k dispozici WC a koupelnu. Mimo tyto ubytovací kapacity je k dispozici úklidová komora, sklad či kancelář. Přístup do podlaží je umožněn krčkem a dvouramenným schodištěm.



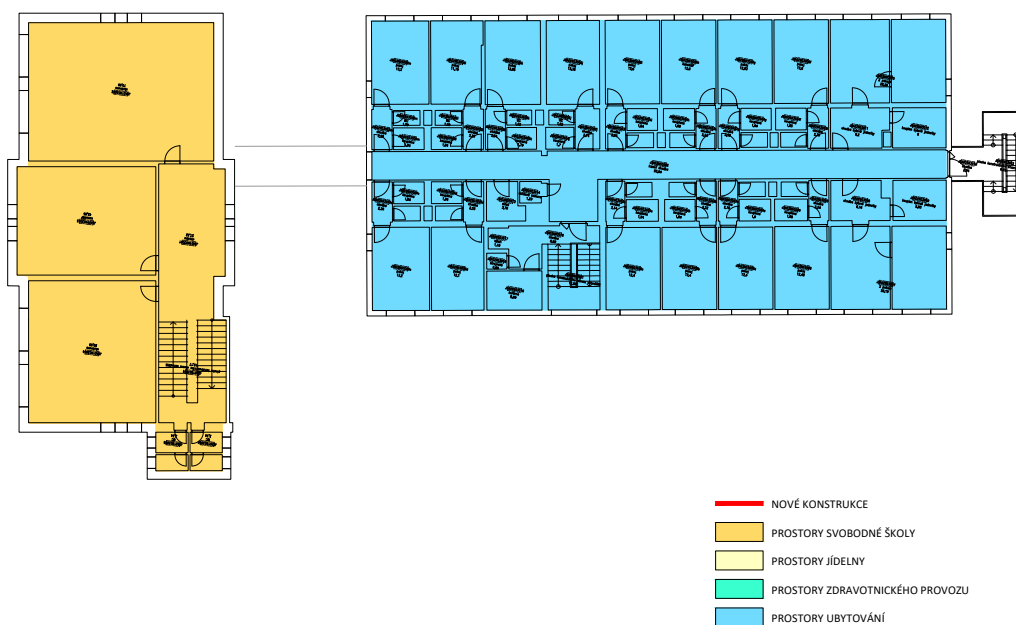
4.3.4 3.NP

Budova pro vzdělání

3.NP je situováno v podkroví a obsahuje chodbu, 3 prostorné kanceláře/zasedací místnosti a dvě toalety.

Ubytovací zařízení

3.NP ubytovacího zařízení má obdobný charakter jako 1.NP či 2.NP. Je rozděleno podélnou chodbou a na každé straně se nachází pokoje, přístupné chodbičkou, které mají k dispozici WC a koupelnu. Mimo standardní jednolůžkové či dvoulůžkové pokoje obsahuje dále dva apartmány, přičemž každý apartmán má k dispozici dvě obytné místnosti. Dále 3. NP obsahuje úklidovou komoru, sklad, strojovnu nákladního výtahu a kuřárnu. Přístup je umožněn pomocí dvouramenného schodiště a dále pomocí venkovního požárního schodiště.



4.4. Stavebně technický stav

4.4.1 Budova pro vzdělání

Původní budova školy byla postavena v roce 1899. K datu ocenění je její stáří 123 let. V roce 1965 byla provedena přístavba. Mezi lety 2000-2001 byla provedena kompletní rekonstrukce a adaptace až do dnešní podoby. Následně byl v roce 2015 realizován spojovací krček s ubytovacím zařízením. Veškerá většina prostor je užitelná bez nutnosti vkladu investic do oprav. Nicméně zpracovatel při místním šetření zjistil určité vady, které budou vyžadovat zásah. Jedná se zejména o opadané vnitřní omítky a vlhké mapy na zdivu stěny přístavby (v prostorách posilovny), v místě styku s okolním upraveným terénem a méně patrně lokální ložiska opadané vnitřní i vnější omítky v místě styku zdiva s okolním upraveným terén před budovou při pohledu do ulice Nádražní. Výše uvedené vady jsou způsobeny absencí či strávenou izolací proti zemní vlhkosti a bude nutné zajistit nápravné řešení. Na objektu je prováděna běžná údržba a její stav lze označit jako dobrý.

Souhrn stavu jednotlivých konstrukcí je uveden v následující tabulce, přičemž je nutné konstatovat, že zjištění stavu bylo provedeno pouze vizuálně a nebyly prováděny žádné sondy či jiné destruktivní zkoušky:

Č.pol	konstrukce a vybavení	charakteristika	stavebně-technický stav, doporučení
1	Základy včetně zemních prací	Betonové pasy bez účinné izolace proti zemní vlhkosti	Zhoršený, nutno lokálně analyzovat a provést dodatečné vložení izolace
2	Svislé konstrukce	Zděné z plných cihel	Běžné opotřebování, zásadní vady nezjištěny vyjma vzlinající vlhkosti
3	Stropy	Klenuté a ŽB panelové s rovným podhledem	Běžné opotřebování, zásadní vady nezjištěny
4	Zastřešení mimo krytinu	Krov dřevěný, střecha sedlová Přístavba - střecha plochá	Běžné opotřebování, zásadní vady nezjištěny
5	Krytiny střech	Keramická pálená taška Vícevrstvá živičná svařovaná	Běžné opotřebování, zásadní vady nezjištěny
6	Klempířské konstrukce	Měděný plech	Běžné opotřebování, zásadní vady nezjištěny
7	Úpravy vnitřních povrchů	Dvouvrstvé vápenné omítky	Lokálně opadané a popraskané, způsobené vzlináním vlhkosti, nutná sanace a odstranění příčiny
8	Úpravy vnějších povrchů	Štukové vápenné omítky	Lokálně opadané a popraskané, způsobené vzlináním vlhkosti, nutná sanace a odstranění příčiny
9	Vnitřní obklady keramické	Běžné keramické obklady	Běžné opotřebování, zásadní vady nezjištěny
10	Schody	Žb monolitické	Běžné opotřebování, zásadní vady nezjištěny
11	Dveře	Hladké plné či prosklené do ocelových či obložkových zárubní	Běžné opotřebování, zásadní vady nezjištěny
12	Vrata	chybí	-
13	Okna	Plastová s izolačním dvojsklem, dřevěná zdvojená	Běžné opotřebování, zásadní vady nezjištěny
14	Povrch podlah	Betonová mazanina, PVC, koberce, keramická dlažba	Běžné opotřebování, zásadní vady nezjištěny
15	Vytápění	Centrální plynová kotelná se zásobníky na TUV	Dle prohlášení zástupců objednatele funkční
16	Elektroinstalace	Světelná a třífázová	Běžné opotřebování, zásadní vady nezjištěny
17	Bleskosvod	instalován	Běžné opotřebování, zásadní vady nezjištěny
18	Vnitřní vodovod	Rozvod studené i teplé vody	Běžné opotřebování, zásadní vady nezjištěny
19	Vnitřní kanalizace	Odkanalizování veškerého zařízení	Běžné opotřebování, zásadní vady nezjištěny
20	Vnitřní plynovod	Rozvod zemního plynu	Běžné opotřebování, zásadní vady nezjištěny
21	Ohřev teplé vody	Pomocí plynových kotlů a zásobníků TUV	Běžné opotřebování, zásadní vady nezjištěny
22	Vybavení kuchyní	Průmyslová kuchyně	Běžné opotřebování, zásadní vady nezjištěny

23	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	Umyvadla, výlevky, pisoáry, keramické WC misky	Běžné opotřebování, zásadní vady nezjištěny
24	Výtahy	Nákladní plošinový výtah	Dle prohlášení zástupců objednatele funkční
25	Ostatní	Požární hydranty, klimatizační jednotky, hasící přístroje, požární hlásiče, domácí telefon, vestavěné skříně	Dle prohlášení zástupců objednatele funkční
26	Instalační prefabrikovaná jádra	chybí	-

4.4.2 Ubytovací zařízení

Dle prohlášení zástupců objednatele bylo ubytovací zařízení realizováno v roce 1988. K datu ocenění je jeho stáří 34 let. V roce 2003 byla provedena kompletní rekonstrukce a modernizace, zahrnující mimo jiné i osazení nové technologie kotelny, společné pro obě budovy. V roce 2015 byl realizován spojovací krček se vzdělávací budovou. Stavebně-technický stav objektu lze označit jako dobrý, běžná údržba je prováděna a veškerá většina prostor je užitelná bez nutnosti vkladu investic do oprav.

Souhrn stavu jednotlivých konstrukcí je uveden v následující tabulce, přičemž je nutné konstatovat, že zjištění stavu bylo provedeno pouze vizuálně a nebyly prováděny žádné sondy či jiné destruktivní zkoušky:

Č.pol.	konstrukce a vybavení	charakteristika	stavebně-technický stav, doporučení
1	Základy včetně zemních prací	Betonové pásy s izolací proti zemní vlhkosti	Běžné opotřebování, zásadní vady nezjištěny
2	Svislé konstrukce	Systém VELOX s tepelnou izolací	Běžné opotřebování, zásadní vady nezjištěny
3	Stropy	S rovným podhledem	Běžné opotřebování, zásadní vady nezjištěny
4	Zastřešení mimo krytinu	Krov dřevěný, soustava střech pultových a ploché	Běžné opotřebování, zásadní vady nezjištěny
5	Krytiny střech	Keramická pálená taška Vícevrstvá živičná svařovaná	Běžné opotřebování, zásadní vady nezjištěny
6	Klempířské konstrukce	Měděný plech	Běžné opotřebování, zásadní vady nezjištěny
7	Úpravy vnitřních povrchů	Dvouvrstvé vápenné omítky	Běžné opotřebování, zásadní vady nezjištěny
8	Úpravy vnějších povrchů	Silikátová omítka na kontaktní zateplovací systém	Lokálně opadané, zásadní vady nezjištěny
9	Vnitřní obklady keramické	Běžné keramické obklady	Běžné opotřebování, zásadní vady nezjištěny
10	Schody	ŽB monolitické, ocelové požární	Běžné opotřebování, zásadní vady nezjištěny
11	Dveře	Hladké plné či prosklené do ocelových zárubní	Běžné opotřebování, zásadní vady nezjištěny
12	Vrata	2x kovová výsuvná	Běžné opotřebování, zásadní vady nezjištěny
13	Okna	Plastová s izolačním dvojsklem, dřevěná zdvojená	Běžné opotřebování, zásadní vady nezjištěny
14	Povrch podlah	Betonová mazanina, PVC, koberce, keramická dlažba	Běžné opotřebování, zásadní vady nezjištěny
15	Vytápění	Centrální plynová kotelná se zásobníky na TUV	Dle prohlášení zástupců objednatele funkční
16	Elektroinstalace	Světelná a třífázová	Běžné opotřebování, zásadní vady nezjištěny
17	Bleskosvod	instalován	Běžné opotřebování, zásadní vady nezjištěny
18	Vnitřní vodovod	Rozvod studené i teplé vody	Běžné opotřebování, zásadní vady nezjištěny
19	Vnitřní kanalizace	Odkanalizování veškerého zařízení	Běžné opotřebování, zásadní vady nezjištěny
20	Vnitřní plynovod	Rozvod zemního plynu	Běžné opotřebování, zásadní vady nezjištěny

21	Ohřev teplé vody	Pomocí plynových kotlů a zásobníků TUV	Běžné opotřebování, zásadní vady nezjištěny
22	Vybavení kuchyní	Základní kuchyňské linky s dřezy a plotýnkovými vařiči	Běžné opotřebování, zásadní vady nezjištěny
23	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	Umyvadla, výlevky, pisoáry, keramické WC mísy, sprchy	Běžné opotřebování, zásadní vady nezjištěny
24	Výtahy	Nákladní výtah	Dle prohlášení zástupců objednatele funkční
25	Ostatní	Požární hydranty, klimatizační jednotky, hasící přístroje, požární hlásiče, domácí telefon, vestavěné skříně, kamerový systém	Dle prohlášení zástupců objednatele funkční
26	Instalační prefabrikovaná jádra	chybí	-

4.5. Stávající využití

K datu místního šetření je posuzovaná areál využíván městem na základě smlouvy o výpůjčce pro řešení humanitární krize, způsobené invází ruských vojsk na suverénní území Ukrajiny.

Ubytovací zařízení je v současném stavu plně vytižené a slouží k ubytování uprchlíků z Ukrajiny. Prostory pro doplňkové služby jsou také přizpůsobeny pro současné uživatele a ubytování mohou využívat prostory s pračkami, pro uložení kočárků, kol a dalších potřebných věcí.

Budova pro vzdělání slouží uprchlíků svým stravovacím provozem a výukové místnosti slouží jako společenské místnosti či herny pro děti. Část prostor této budovy není k datu místního šetření využívána.

4.6. Variantní využití

Před využitím k současným účelům byl celý areál využíván primárně ke vzdělávací činnosti, přičemž standard poskytovaných služeb byl rozšířen o možnosti krátkodobého ubytování a doplněn službami stravování. Pro tento účel byly obě stavby areálu dispozičně upraveny.

Možnosti variantního využití ovlivňují dvě základní skutečnosti:

- Možnosti využití dané územně plánovací dokumentací – tedy předpokladem základních funkčních podmínek pro umístění staveb konkrétního druhu využití
- Zvolená výše investic do staveb pro změnu charakteru jejich využití

Bez definování těchto skutečností je možné variantní využití posuzovaného nemovitého majetku navrhnout pouze v obecné rovině a ve zjednodušené formě, přičemž detailní řešení této problematiky není předmětem této analýzy.

Variantní využití je možné řešit pro areál jako funkční celek, vhodnější se jeví členění na jednotlivé provozní budovy bez propojení s dalším členěním na menší jednotky.

Budova pro vzdělání je stavbou, obsahující místnosti o větší podlahové ploše přístupné ze společných komunikačních prostor. Tento charakter dispozic je vhodný pro využití větším počtem osob v rámci poskytovaných služeb či provádění určité činnosti. S ohledem na tuto charakteristiku lze budovu pro vzdělání využít jako komerční objekt, přičemž místnosti či prostory budou využity k jiné činnosti, a to zejména k využití jako kanceláře či prostory pro poskytování drobných služeb. Velkoplošné místnosti se jeví za tímto účelem vhodně členit na menší. Prostory pro stravování se zázemím se jeví jako nejvhodnější využít opět pro gastronomii (restaurace, občerstvení, jídelna), variantně pak jako prostory po poskytnutí služeb.

Objekt pro ubytování je svou dispozicí natolik definován, že pro jiný charakter využití by bylo možné za vysokých stavebních nákladů. Z uvedeného důvodu se tedy nabízí variantní řešení pouze v úrovni změny způsobu současného charakteru při zachování funkce pro bydlení. Nabízí se přestavba na objekt s malometrážními byty, byty pro krátkodobé ubytování v rámci sociálního bydlení či využití části pro bydlení v návaznosti na některou ze služeb, poskytovanou v rámci objektu pro vzdělání.

5. *Sjednaná/požadovaná cena*

Zastupitelstvu je předkládán ke schválení záměr nabytí této nemovitosti. V případě schválení záměru zastupitelstvem bude do příštího jednání zastupitelstva předložen návrh kupní smlouvy mezi městem a Masarykovou univerzitou s cenou 42 000 116,79 Kč.

Zpracovatel obdržel od zástupců města nabídku Masarykovy univerzity na prodej objektu, přičemž požadovanou cenu členil v níže uvedené struktuře:

- | | |
|-----------------|--|
| • Nemovité věci | 39 379 000,00 Kč /konečná cena – DPH se neuplatňuje/ |
| • Movité věci | 2 621 116,79 Kč /cena včetně DPH/ |
| CELKEM | 42 000 116,79 Kč |

Poznámka:

Cena nemovitých věcí byla stanovena jako cena obvyklá dle znaleckého posudku a byla navýšena o budoucí náklady související s prodejem.

Cena movitých věcí byla stanovena jako 50% původní hodnoty majetku

6. *Tržní hodnota pořizovaného majetku*

6.1. Definice tržní hodnoty

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je tržní hodnota definována takto:

§ 2, (4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí **odhadovaná částka**, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Ve Vyhlášce č. 488/2020 Sb., upravující Vyhlášku č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku je k tržní hodnotě uvedeno:

§ 1b Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

Definice tržní hodnoty (MARKET VALUE DEFINITION) podle Evropské skupiny odhadců majetku TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) a Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy IVSC (The International Valuation Standards Committee):

Definice EU:

Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je

veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.

Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU):

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

6.2. Použitá metodika

V předešlých kapitolách analýzy jsou uvedeny definice tržní hodnoty dle několika předpisů. Zpracovatel zkoumal možnosti určení hledané tržní hodnoty v souladu s postupy, danými v příslušných definicích. Základním předpokladem pro **určení tržní hodnoty porovnáním je nalezení dostatečného vzorku „...stejných, případně obdobných předmětů ocenění...“** V případě oceňovaných pozemků, kdy součástí jsou stavby občanské vybavenosti – ubytovacího zařízení a budovy pro vzdělání, je úkolem zpracovatele nalézt realizované prodeje obdobných nemovitostí a to v městě Šlapanice či okrajových částí Brna.

S ohledem na výše uvedený požadavek a charakter oceňované nemovitosti je zcela zřejmé, **že prodeje stejného, případně obdobného majetku JAKO CELKU se podaří pouze v ojedinělých případech.**

Z uvedeného důvodu tedy není možné sestavit plnohodnotnou databázi pro přímé porovnání, lze však nalezené údaje využít pro orientační určení příslušné jednotkové ceny a určit tak neplnohodnotnou porovnávací hodnotu alespoň jako kontrolní.

Ocenění porovnáním jako celku – určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a uvedení odhadnuté ceny.

Pro porovnání jsou z důvodu výrazného vlivu lokality přednostně vybírány zejména nemovité věci v totožné lokalitě, jako jsou nemovité věci oceňované, v případě malého vzorku porovnávaných nemovitých věcí pak i ze vzdálenějšího okolí. Jednotlivé odlišnosti jsou pak pro samotný výpočet zohledněny formou koeficientů, upravujících rozdíl mezi vlastnostmi porovnávaných a oceňovaných nemovitých věcí. Při výpočtu je pak využito i koeficientu zdroje informací, který zohledňuje přesnost informace o kupní ceně, tedy jedná-li se o skutečně realizovanou kupní cenu nebo cenu kupcem požadovanou, u které lze předpokládat v rámci cenového vyjednávání její úpravu.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, **se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.**

S ohledem na uvedený způsob přístupu k určení tržní hodnoty zvolil zpracovatel pro potřeby této analýzy přístup, který odpovídá přístupu, který by vedl k získání největších výnosů při zpeněžení posuzovaných nemovitých věcí. Tento způsob zahrnuje níže uvedený přístup:

Ocenění metodou porovnání jako součtu jednotlivých jednotek – základní princip této metody je stejný jako metoda porovnáním celku. Rozdíl je tvořen skutečností, že porovnávány jsou prostory, které je možné dle požadavků zapsat do KN jako jednotky, a to jak jednotky určené k bydlení tak i jednotky nebytové, a to při využití všech souvislostí a zásad.

Součet porovnávacích hodnot všech jednotek je následně upraven o podmiňující náklady, aby bylo tento způsob ocenění možné využít. Jedná se o náklady nutné k možnosti rozdělení budovy na jednotky (právní služby, zaměření jednotek, zápis do KN), dále o náklady nutné k prodeji všech jednotek (provize RK, případně inzerce a právní služby) a částku, vyjadřující hodnotu času stráveného zvýšenou dobou prodeje, obtížností organizace, riziko „neprodeje“ určitých jednotek v přiměřeném čase a konečně i motivační složku k využití tohoto způsobu řešení.

6.3. Ocenění součtem cen jednotek

6.3.1 Analýza trhu

Pro určení výše tržní hodnoty „jednotek“ provedl zpracovatel průzkum realitního trhu ve městě Šlapanice, katastrálním území Šlapanice a nejbližším okolí ulice Nádražní, se zaměřením na prodej **bytových jednotek** ve zděných bytových domech a **nebytových prostor** v komerčních objektech.

Pro zajištění přesnosti porovnání byly vybírány jednotky s alespoň některým z charakteristických znaků:

- Bytové jednotky v dobrém stavebně-technickém stavu se základním příslušenstvím
- Bytové jednotky o dispozici garsonka bez balkónů a sklepů
- ve zděných bytových domech bez výtahu a bez garážových a parkovacích stání
- situované v klidné lokalitě města Šlapanice s dobrou dostupností centra s dobrou dostupností zastávek MHD
- v bytovém domě, kde jednotky nejsou vymezeny prohlášením vlastníka, avšak s okamžitou možností převodu do OV bez povinnosti dalších úhrad.
- Nebytové prostory v historické budově se základním zázemím

Z průzkumu trhu lze konstatovat, že k datu vypracování odborného vyjádření se na trhu v katastrálním území Šlapanice a nejbližším okolí ulice Nádražní nenabízejí bytové jednotky a nebytové prostory v rámci budov obdobného charakteru v obdobném stavebně-technickém stavu. V nabídce převažují byty po kompletní rekonstrukci, či novostavby v rámci developerských projektů **Do databáze tedy bylo nutno zahrnout bytové jednotky a nebytové prostory i ze vzdálenějšího okolí okrajových částí města Brna (Líšeň, Slatina). Pro sestavení databáze bytových jednotek zpracovatel využil převážně objekt bývalé ubytovny v ul. Jedovnické, Brno-Líšeň, která svým charakterem odpovídá objektu posuzovanému.**

Trh byl zkoumán na internetových serverech www.sreality.cz, www.jiho.moravskereality.cz a www.realitycity.cz, www.bezrealitky.cz a na databázovém serveru www.inem.cz.

Jak je patrné z průzkumu trhu, který je součástí přílohy analýzy, pohybují se jednotkové kupní a nabídkové ceny srovnatelných bytových jednotek o dispozici garsoniéra či 1+kk v katastrálním území Šlapanice a blízkém okolí (Brno-Líšeň), v rozmezí od 86 000 Kč/m² do 97 000 Kč/m²/užitné plochy. S ohledem na umístění, stavebně-technický stav, vybavení, přístup do centra či dostupnosti MHD, zpracovatel jako odpovídající jednotkovou cenu bytových jednotek o dispozici garsoniéra, 1+kk, v prostorách ubytovacího zařízení, stanovil ve výši 70 000,- Kč/m².

Jednotková cena bytových jednotek ceny pro potřeby analýzy činí 70 000,00 Kč/m².

Nebytové prostor obdobného charakteru se nabízely za jednotkové ceny v rozmezí od 31 000 Kč/m² do 79 400 Kč/m²/užitné plochy. S ohledem na umístění, stavebně-technický stav, vybavení, přístup do centra či dostupnosti MHD, parkovací možnosti, zpracovatel jako odpovídající jednotkovou cenu nebytových prostor v budově vzdělávacího střediska, stanovil ve výši 50 000,- Kč/m².

Jednotková cena nebytových prostor pro potřeby analýzy činí 50 000,00 Kč/m².

Nebytové prostory pohostinských zařízení se nabízely v období od roku 2020 do roku 2022 za jednotkové ceny v rozmezí od 21 500 Kč/m² do 36 364 Kč/m²/užitné plochy. S ohledem na umístění, stavebně-technický stav, vybavení, přístup do centra či dostupnosti MHD, parkovací možnosti, zpracovatel jako odpovídající jednotkovou cenu nebytových prostor pohostinského zařízení v budově vzdělávacího střediska, stanovil ve výši 30 000,- Kč/m².

Jednotková cena nebytových prostor pohostinského zařízení pro potřeby analýzy činí 30 000,00 Kč/m².

Výsledky průzkumu trhu bytových jednotek a nebytových prostor je uveden v Příloze A-06.

6.3.2 Souhrn užitných ploch

UBYTOVACÍ ZAŘÍZENÍ					
Podlaží					
1.NP		2.NP		3.NP	
byt č.	užitná plocha	byt č.	užitná plocha	byt č.	užitná plocha
1	18,87 m ²	2	18,87 m ²	3	38,28 m ²
1a	17,69 m ²	2a	17,69 m ²	3z	17,70 m ²
1b	17,75 m ²	2b	17,75 m ²	3a	17,48 m ²
1c	17,53 m ²	2c	17,53 m ²	3b	17,46 m ²
1d	17,50 m ²	2d	17,50 m ²	3c	17,48 m ²
1e	17,52 m ²	2e	17,52 m ²	3d	17,20 m ²
1f	20,58 m ²	2f	17,29 m ²	3e	17,30 m ²
1g	18,39 m ²	2g	18,39 m ²	3y	38,49 m ²
1h	18,81 m ²	2h	18,81 m ²	3f	17,80 m ²
1i	17,80 m ²	2i	17,80 m ²	3g	17,86 m ²
1j	17,86 m ²	2j	17,86 m ²	3h	17,72 m ²
1k	17,95 m ²	2k	17,95 m ²	3i	17,68 m ²
1l	17,74 m ²	2l	17,74 m ²	3j	17,81 m ²
1m	17,77 m ²	2m	17,77 m ²	3k	17,91 m ²
	253,76 m²	2n	17,81 m ²	3l	16,98 m ²
		2o	17,91 m ²	3m	18,39 m ²
		2p	17,29 m ²		323,54 m²
		2q	18,39 m ²		
			321,87 m²		
ČISTÁ UŽITNÁ PLOCHA BYTOVÝCH JEDNOTEK CELKEM				899,17 m²	

VZDĚLÁVACÍ BUDOVA									
Podlaží									
1.PP		1.NP		2.NP		3.NP			
místnost	užitná plocha	místnost	užitná plocha	místnost	užitná plocha	místnost	užitná plocha		
Pohostinské zařízení	162,63 m ²	cvičebna 1	58,86 m ²	kancelář	31,30 m ²	kancelář	70,99 m ²		
CELKEM 1.NP	162,63 m²	cvičebna 2	21,26 m ²	zasedací místnost	106,82 m ²	kancelář	42,65 m ²		
		cvičebna 3	58,86 m ²	kuchyňka	10,81 m ²	kancelář	50,05 m ²		
		kanceláře vč. zázemí	109,21 m ²	kancelář	11,05 m ²	CELKEM	163,69 m²		
				kancelář	29,25 m ²				
				kancelář	13,66 m ²				
				kancelář	8,29 m ²				
				kancelář	24,40 m ²				
		CELKEM	248,19 m²	CELKEM	235,58 m²				
ČISTÁ UŽITNÁ PLOCHA NEBYTOVÝCH PROSTOR/JEDNOTEK								647,46 m²	

6.3.3 Podmiňující náklady pro ocenění součtem

Součet porovnávacích hodnot všech jednotek je následně upraven o náklady, nutné k možnosti rozdělení budovy na jednotky (právní služby, zaměření jednotek, zápis do KN), dále o náklady nutné k prodeji všech jednotek (provize RK, případně inzerce a právní služby, vybavení kuchyňskými linkami, apod) a částku, vyjadřující hodnotu času stráveného zvýšenou dobou prodeje, obtížností organizace, riziko „neprodeje“ určitých jednotek v přiměřeném čase a konečně i motivační složku k využití tohoto způsobu řešení.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti stanovuje zpracovatel na základě praktických zkušeností tyto podmiňující náklady ve výši 30 % z celkové ceny ubytovacího zařízení a 20 % z celkové ceny vzdělávací budovy, stanovené součtem jednotek.

6.3.4 Rekapitulace

Na základě výše uvedeného byla pomocí srovnání s obdobnými nemovitostmi určena tržní hodnota bytového domu:

Typy bytů	Užitná plocha (m ²)	Jednotk. cena (Kč/m ²)	Cena (zaokrouhleně v Kč)
Cena bytů, jako jednotek	899,17	70 000	62 941 900,00
Podmiňující náklady		30 %	18 882 570,00
CENA ZA UBYTOVACÍ ZAŘÍZENÍ CELKEM			44 059 330,00

Na základě výše uvedeného byla pomocí srovnání s obdobnými nemovitostmi určena tržní hodnota komerčního objektu:

Typy nebytových prostor	Užitná plocha (m ²)	Jednotk. cena (Kč/m ²)	Cena (zaokrouhleně v Kč)
Cena nebytových prostor jako jednotek	647,46	50 000	32 373 000,00
Cena nebytových prostor pohostinského zařízení	162,63	30 000	4 878 900,00
Podmiňující náklady		20 %	7 450 380,00
CENA ZA VZDĚLÁVACÍ BUDOVU CELKEM			29 801 520,00

Porovnávací hodnota areálu (součtem jednotek) k datu ocenění činí (zaokrouhleně) 73 860 000,00 Kč.

6.4. Ocenění porovnáním jako celku

6.4.1 Analýza trhu

Pro určení výše tržní hodnoty komerčního areálu, zahrnujícího ubytovací zařízení a vzdělávací budovu, provedl zpracovatel průzkum realitního trhu ve městě Šlapanice, katastrálním území Šlapanice a nejbližším okolí ulice Nádražní, se zaměřením na prodej **polyfunkčních komerčních areálů** se zastoupením administrativních/vzdělávacích prostor, ordinací či stravovacích prostor a dále prostor ubytovacích.

Pro zajištění přesnosti porovnání byly vybírány jednotky s alespoň některým z charakteristických znaků:

- Areál situovaný v klidné oblíbené lokalitě města Šlapanice
- Dostatečné parkovací plochy
- Areál působí navenek uzavřeným dojmem, přesto je přístup do jednotlivých objektů a prostor umožněn několika vstupy
- Vzdělávací budova obsahuje prostory, které lze v rámci minimální adaptace možno využít jak ke vzdělávání, tak k administrativní činnosti, pro sídlo společnosti, či např. jako ordinaci praktického lékaře

- V 1.podzemním podlaží vzdělávací budovy se rozkládá stravovací provoz vč. vybavené kuchyně až pro 100 zákazníků
- Ubytovací zařízení je po rekonstrukci v dobrém stavu
- Ubytovací zařízení obsahuje převážně pokoje s jedním nebo dvěma lůžky se sociálním zázemím bez kuchyňského koutu
- Mezi oběma objekty se rozkládají volné plochy pozemků s klidovou zónou
- Pro vytápění a ohřev TUV slouží pro oba objekty společná plynová kotelna, situovaná v 1.PP ubytovacího zařízení
- Všechny prostory jsou vhodně doplněny sociálním zázemím

Na realitním trhu se k datu ocenění v městě Šlapanice, katastrální území Šlapanice, nenabízí dostatečný vzorek obdobných areálů k prodeji, které by splňovaly všechny výše uvedené znaky. Realitní trh v místě nabízí jeden polyfunkční areál, obsahující obdobné prostory jako posuzovaný areál, žádné další však v nabídce nejsou a ani v nedávné minulosti realizované prodeje obdobného majetku neproběhly. Z uvedeného důvodu zpracovatel přistoupil k rozšíření okruhu na sousední katastrální území a okrajové části spádového města Brna s charakterem lokality, blízcímu se charakteru umístění předmětného areálu.

Pro sestavení databáze tedy byly vybrány 2 areály, které ve svých charakteristikách splňují zcela alespoň některé z těchto znaků, ostatní znaky (stavebně-technický stav, lokalita) byly pro zajištění přesnosti zohledněny ve výsledné jednotkové ceně.

Trh byl zkoumán na internetových serverech www.sreality.cz, www.jiho.moravskereality.cz a www.realcity.cz, www.bezrealitky.cz a na databázovém serveru www.inem.cz.

Jak je patrné z průzkumu trhu, který je součástí přílohy analýzy, pohybují se jednotkové kupní a nabídkové ceny srovnatelných komerčních/polyfunkčních areálů v katastrálním území Šlapanice a blízkém okolí (Brno-Zábřovice) v rozmezí od 24 000 Kč/m² do 51 000 Kč/m²/užitné plochy. S ohledem na atraktivitu lokality, stavebně-technický stav, alternativní možnosti využití, parkovací možnosti, přístup do centra či dostupnosti MHD, zpracovatel jako odpovídající jednotkovou cenu komerčního areálu stanovil ve výši 30 000,- Kč/m².

Jednotková cena areálu MUNI jako celku pro potřeby analýzy činí 26 000,00 Kč/m².

Výsledky průzkumu trhu komerčních areálů je uveden v Příloze A-08.

6.4.2 Souhrn užitných ploch

Ubytovací zařízení

Celková započitatelná plocha včetně společných komunikačních prostor (chodby schodiště): **1060,83 m²**

Vzdělávací budova

Celková započitatelná plocha včetně společných komunikačních prostor (chodby schodiště): **830,80 m²**

6.4.3 Rekapitulace

Na základě výše uvedeného byla pomocí srovnání s obdobnými nemovitostmi určena tržní hodnota areálu jako celku:

Areál MUNI	Započitatelná plocha (m ²)	Jednotk. cena (Kč/m ²)	Cena (zaokrouhleně v Kč)
Ubytovací zařízení	1 060,83	26 000	27 581 580,00
Vzdělávací budova	830,80	26 000	21 600 800,00
CENA ZA AREÁL MUNI CELKEM			49 182 380,00

Tržní hodnota areálu (jako celku) k datu ocenění činí (zaokrouhleně) 49 182 000,00 Kč.

6.5. Rekapitulace a tržní hodnota

Výpočty ve výše uvedených kapitolách došel zpracovatel ke dvěma porovnávacím hodnotám, rozdílným pojetým přístupem k segmentu trhu, se kterým byly oceňované nemovitosti porovnávány.

- | | |
|---|------------------|
| ▪ Porovnávací hodnota porovnáním součtem jednotek | 73 816 000,00 Kč |
| ▪ Porovnávací hodnota porovnáním jako celku | 49 182 000,00 Kč |

Na základě uvedených porovnávacích hodnot v případě oceňování nemovitostí zpracovatel vyhodnotí oba cenové údaje a s přihlédnutím k výsledkům dalších metod, byly-li v ocenění využity, určí po zvážení všech vlivů, souvislostí a zásad závěrečnou tržní hodnotu

Dle názoru zpracovatele pro účely této analýzy není nutné definovat tržní hodnotu jediným číslem, zejména proto, že obě uvedené hodnoty se nacházejí nad úrovní ceny sjednané. Zpracovatel proto pro závěr analýzy ponechá k dispozici oba cenové údaje, aby z výsledků bylo patrné, že jakýkoli zvolený přístup při využití metody porovnáním k ocenění ukáže ve svém závěru, že cena sjednaná je cenou nižší.

V případě požadavku na určení tržní hodnoty lze konstatovat, že tato by se nacházela v rozpětí od 49 182 000 Kč do 73 816 000 Kč.

7. Minimální hodnota majetku

7.1. Zadání

Druhá otázka, na kterou má tato analýza odpovědět, zní:

2. *Jaká je minimální hodnota nemovitého majetku v případě, že se stavby, které jsou součástí pozemků, ukážou jako stavby neodpovídající nejlepšímu možnému využití.*

Uvedená otázka má za úkol odpovědět na problematiku vhodnosti zvoleného využití pozemků pro zástavbu stavbami s charakterem ubytovacího zařízení, které doplňuje objekt pro vzdělávání a určit tak minimální hodnotu pořizovaného majetku v případě, že se ukáže z jakéhokoli důvodu vhodné stavby odstranit.

Tento způsob náhledu na nemovitý majetek vychází z těchto předpokladů:

- Pozemky jsou entitou danou, jejich množství se nezvětšuje, nelze je vyrobit, neopotřebovávají se a v případech obdobných analyzovanému je zřejmé, že jsou majetkem, jehož hodnota se nemůže odstraněním staveb snížit.
- Stavby pořizovaného majetku jsou stavbami, realizovanými v určité době a za určitých požadavků na jejich rozsah, funkci a standard užívání, který se v průběhu času může měnit.
- Požadavky vlastníků se v rámci času mění a v určitých případech dochází k situacím, kdy stávající stavby není možné využít tím nejlepším či nejekonomičtějším způsobem a vlastník stojí před rozhodnutím o jejich změně či odstranění.

Odpověď na otázku nejlepšího využití u pořizovaného nemovitého majetku vyžaduje samostatnou obsáhlou úvahu. Pro účely této studie zpracovatel využil pro odpověď na 2. otázku zjednodušené formy, definované těmito předpoklady:

- Pozemky jsou trvalá hodnota, jež v souvislosti se stavem staveb na nich umístěných nemění svou výši. Ta je daná především možností jejich využití dle územně plánovací dokumentace, což jejich hlavním cenotvorným parametrem.

Pro potřeby minimální hodnoty majetku tedy bude uvažováno **s hodnotou pozemků bez staveb**.

- Tuto cenu pozemků je možné získat pouze po odstranění stávajících staveb, přičemž cena za jejich odstranění je

nákladem, který cenu prázdných pozemků snižuje. Položkou, kterou je možné k ceně pozemků připočítat je však cena materiálu, který je možné po demolici prodat.

Přestože lze důvodně předpokládat, že cena demolice by převýšila cenu, za kterou by bylo možno materiál získaný ze staveb prodat, je pro zjednodušení celého případu uvažováno, že tyto dvě ceny budou v obdobné výši.

Pro účely této analýzy tak lze zjednodušeně využít přístupu, že minimální hodnota pořizovaného majetku se pohybuje ve výši tržní hodnoty volných stavebních pozemků pro zástavbu v souladu s územně plánovací dokumentací.

7.2. Hodnota stavebního pozemku

Hlavním cenotvorným parametrem pozemků jsou možnosti jejich využití, daného platnou územně plánovací dokumentací, přičemž v oceňovaném případě se jedná o Územní plán města Šlapanice. Pozemky jsou situovány ve funkční ploše občanské vybavenosti.

Zpracovatel provedl průzkum realitního trhu a katastru nemovitostí pro zajištění relevantní databáze pro výpočet tržní hodnoty pozemků.

K datu analýzy lze konstatovat, že ani na realitním trhu ani v evidenci realizovaných prodejů dle katastru nemovitostí nelze dohledat na území města Šlapanice nebo v blízkém okolí pozemky, na které lze dle Územního plánu umístit stavbu občanského vybavení. Zpracovateli se podařilo dohledat pouze jeden prodaný pozemek, který nabylo do vlastnictví Město Šlapanice. Tento pozemek je situován v ploše ON – občanská vybavenost nadmístního významu. Na tomto pozemku Město Šlapanice vybudovalo městskou knihovnu s bistro.

Pozemek parc.č. 905 byl Městem Šlapanice odkoupen v přepočtu za 4.319,- Kč/m² vč. budovy č.p.p. 1238, která byla dle dostupných údajů ve zhoršeném stavebně-technickém stavu. Jelikož byla tato stavba novým vlastníkem záhy odstraněna, lze výše uvedenou jednotkou cenu považovat za relevantní vůči obdobným pozemkům v cenové úrovni roku 2017.

Zpracovatel tuto cenu upravil pro účely výpočtu tržní hodnoty pozemků o vývoj cen nemovitostí, který od roku 2017 do roku 2022 činí nárůst o 110 %. Přepočtená jednotková cena by tak dnes činila 9 070,- Kč/m².

Pro účely ověření tržní hodnoty zpracovatel provedl kontrolní propočty cen stavebních pozemků. S ohledem na skutečnost, že trh s pozemky pro občanské vybavení ve Městě Šlapanice prakticky neexistuje, sestavil zpracovatel databázi stavebních pozemků pro ostatní využití (bydlení či služby, viz. příloha A-07). Hledaná jednotková cena se nachází v rozpětí 6 000 – 12 600 Kč/m² (zaokrouhleně).

Se zohledněním všech souvislostí a výše uvedených skutečností stanovil zpracovatel jednotkovou tržní hodnotu pozemků areálu ve výši **8 500 Kč/m².**

Výpočet minimální ceny: $2\,486\text{ m}^2 \times 8\,500,00\text{ Kč/m}^2 = 21\,131\,000,00\text{ Kč}$

Minimální hodnota areálu (pozemků) k datu ocenění činí..... 21 131 000,00 Kč

Výsledky průzkumu trhu stavebních pozemků je uveden v Příloze A-07.

8. *Vyhodnocení sjednané/požadované ceny*

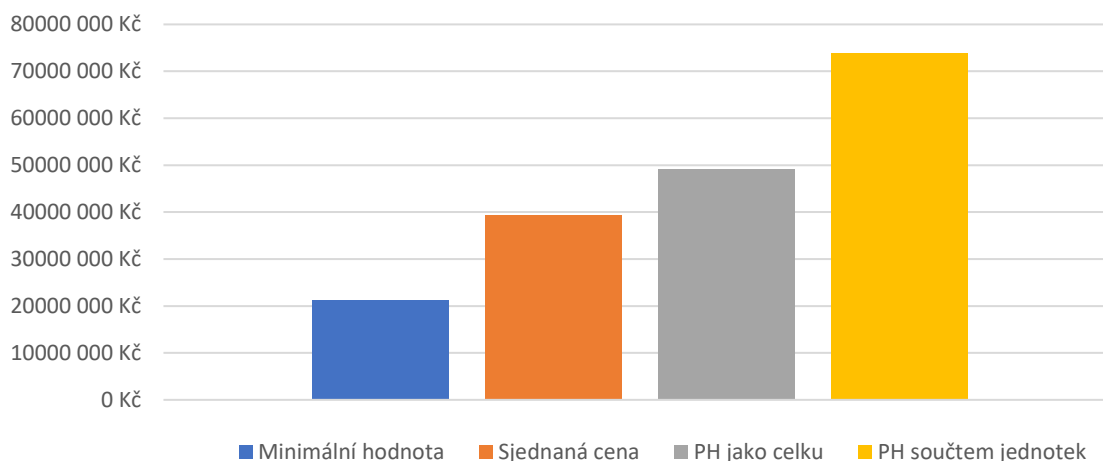
V kapitole 5. této analýzy je uvedena výše požadované ceny, jejíž skladba byla v nabídce Masarykovy univerzity členěna do několika částí. Ze složení celkové požadované ceny lze pro potřeby této analýzy využít část, týkající se nemovitého majetku. V nabídce je k této části uvedeno, že prodej je MU ochotna realizovat za následujících podmínek:

- Prodej nemovitých věcí za cenu 39 379 000,00 Kč /konečná cena – DPH se neuplatňuje/

Pro vyhodnocení sjednané ceny v rámci této analýzy zpracovatel vypočítal tyto cenové ukazatele:

- Určil porovnávací hodnotu (PH) majetku součtem jednotek ve výši 73 816 000,00 Kč /vč. DPH/
- Určil porovnávací hodnotu (PH) majetku přímým porovnáním ve výši 49 182 000,00 Kč /vč. DPH/
- Určil minimální cenu nemovitého majetku ve výši 21 131 000,00 Kč /vč. DPH/

Tyto tři cenové ukazatele lze graficky zobrazit následujícím způsobem:



Z uvedených výsledků je zřejmé, že sjednaná kupní cena, za kterou lze nemovitý majetek do vlastnictví města pořídit, se nachází v rozpětí cen, určených zpracovatelem přičemž k jednotlivým výsledkům lze uvést následující komentář.

1. Sjednaná cena je cenou, která tvoří 80,07 % porovnávací hodnoty určené porovnáním jako celku a 53,35 % porovnávací hodnoty součtem jednotek v této analýze. Z tohoto pohledu lze konstatovat, že sjednaná cena je pro město velmi výhodnou. Zároveň je však nutno uvést, že určená porovnávací hodnota určená porovnáním součtem jednotek je hodnotou maximální, kterou lze při prodeji analyzovaného majetku očekávat a zvolená způsob prodeje vyžaduje určité úsilí a jistý čas na realizaci. Porovnávací hodnota určená porovnáním jako celku je údajem spíše kontrolním, kdy pro řádně provedené ocenění není k datu vypracování analýzy dostatečný vzorek realizovaných prodejů či nabídka na reálním trhu a tuto hodnotu je potřeba takto vnímat.
2. Minimální hodnota tvoří 53,70 % ceny sjednané. Tuto hodnotu tvoří pouze tržní hodnota pozemků bez staveb, tedy ta část nemovitého majetku, jež nepodléhá v čase technické či morální degradaci a obecně ji lze označit za nositele cenové stability.

9. *Silné a slabé stránky majetku*

Posuzovaný nemovitý majetek je tvořen uzavřeným areálem, jež je možné stejně jako v minulosti využívat jedním subjektem v celé šíři svého rozsahu případně každou z budov samostatně a to i s větším množstvím uživatelů. Silné a slabé stránky posuzovaného majetku lze tedy vnímat rozdílně právě s ohledem na konečný stav jeho užívání.

Přestože k datu zpracování této analýzy není rozhodnuto o konečném schématu užívání a případně dispozici s majetkem, lze silné a slabé stránky majetku pro potřeby této analýzy definovat v úrovni obecných zásad platných při stanovení hodnot nemovitostí.

SILNÉ STRÁNKY:

- Areál je zasazen do klidné a oblíbené rezidenční lokality města Šlapanice s velmi dobrou dostupností centra města, jeho občanské vybavenosti i zastávek MHD či železniční stanice
- Spádové město Brno se nachází v přijatelné dojezdové vzdálenosti
- V blízkém areálu bývalého cukrovaru vznikne nové kulturní a společenské centrum města, což zvýší i atraktivitu posuzovaného areálu
- Areál navenek působí kompaktním dojmem a má k dispozici parkovací stání či volné plochy pozemků ve vnitrobloku
- V rámci areálu je k dispozici ubytovací zařízení v běžném standardu a vzdělávací budova s velkou variabilitou vnitřních prostor, jejichž využití může zahrnovat i jiné využití než využití, ke kterému byla určena.
- Oba objekty areálu jsou společně propojeny komunikačním krčkem a je možné je využívat současně
- Variabilita prostor a využití více subjekty zároveň umožňuje množství vedlejších vstupů a společných prostor chodeb
- V případě adaptace ubytovacího zařízení na objekt s trvalým bydlením lze s ohledem na současnou poptávku po bydlení očekávat vysokou míru ziskovosti případného projektu
- Oba objekty areálu mají k dispozici dostatek sociálního zázemí

SLABÉ STRÁNKY:

- Případnou adaptaci prostor limituje využití, dané platným územním plánem města Šlapanice
- Obě budovy areálu jsou spolu propojeny nejen komunikačně (spojovací krček), ale i provozně – vzdělávací budova je zásobována teplem z plynové kotelny, umístěné v 1.PP ubytovacího zařízení
- Vzdělávací budovu a její přístavbu trápí strávená nebo chybějící izolace proti zemní vlhkosti, v budoucnu se předpokládá nákladnější sanace zdiva s úpravou okolního přilehlého terénu
- Očekávané poměrně vysoké provozní náklady a náklady na údržbu

10. Shrnutí a závěr

Tato analýza měla za úkol shrnout parametry pořizovaného majetku a odpovědět na 3 základní otázky, jež jsou z pohledu zpracovatele pro vyhodnocení pořízení rozhodující.

Cílem analýzy bylo odpovědět na otázky:

1. *Je požadovaná cena za prodej souboru nemovitých věcí Masarykovy univerzity ve výši 39 379 000 Kč odpovídající a je možné ji označit jako cenu, která je pro město Šlapanice výhodná.*

V rámci této analýzy určil zpracovatel rozpětí tržní hodnoty, ve kterém by se měla cena nemovitého majetku pohybovat. Požadovaná cena MUNI ve výši 39 379 000 Kč, kterou na základě podkladů objednatele lze označit za cenu sjednanou (dohodou smluvních stran) je cenou nižší, než je určené rozpětí tržní hodnoty v rozsahu od 49 182 000 Kč do 73 816 000 Kč. S ohledem na tuto skutečnost lze konstatovat, že cena sjednaná je pro město Šlapanice CENOU VÝHODNOU.

2. *Jaká je minimální hodnota nemovitého majetku v případě, kdy se stavby, které jsou součástí pozemků, ukážou jako stavby neodpovídající nejlepšímu možnému využití pozemků.*

Minimální hodnota nemovitého majetku pro případ, kdy se ukáže, že stavby, které jsou součástí pozemků, neodpovídají nejlepšímu možnému využití pozemků a z pozice vlastníka je uvažováno o celkové přestavbě či demolici, činí 21 131 000 Kč.

3. *Jaká jsou silné a slabé stránky nemovitého majetku, který bude předmětem koupě městem.*

Silné a slabé stránky pořizovaného majetku je nutné vnímat v kontextu jeho plánovaného využití, zejména proto, že nemovitý majetek je tvořen souborem nemovitostí - areálem. Pro potřeby této analýzy tedy zpracovatel přistoupil k definování silných a slabých stránek majetku v úrovni obecných zásad platných při stanovení hodnot nemovitostí. Jejich přesný výčet je uveden v kapitole 9. této analýzy.

POUŽITÁ LITERATURA, PŘEDPISY A DALŠÍ PODKLADY

Literatura

- [1] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie a praxe oceňování nemovitostí*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016.
- [2] BRADÁČ A., SCHOLZOVÁ V., KREJČÍŘ P.: *Úřední oceňování majetku 2018*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2017.
- [3] ZAZVONIL Z.: *Odhad hodnoty nemovitostí*. Nakladatelství Ekopress, s.r.o., 2012.
- [4] ZAZVONIL Z.: *Odhad hodnoty pozemků*. Nakladatelství Economica, 2007.
- [5] ORT P.: *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Nakladatelství Leges, s.r.o. Praha, 2013.

Předpisy

- **Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)** ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb. (zrušena část devátá), zákona č. 257/2004 Sb. (změny v § 19 a § 20 - změny terminologie kapitálového trhu), zákona č. 296/2007 Sb. (zrušena část čtvrtá), zákona č. 188/2011 Sb. (změna oceňování cenných papírů - §§ 19 a 20), zákona č. 350/2012 Sb. (aktualizace názvosloví podle stavebního zákona), zákona č. 303/2013 Sb. (rekodifikace soukromého práva), zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí č. 340/2013 Sb. (zrušení části šesté – změn v zákonu o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.), zákonného opatření Senátu o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů č. 344/2013 Sb. (rovněž zrušena část šestá), zákona č. 228/2014 Sb. (autorský zákon – změna § 17 ohledně doby trvání) a zákona č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony (v § 9 přidáno společné povolení, kterým se stavba umísťuje a povoluje).
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)** ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.
- **Zákon č. 526/1990 Sb. o cenách** ve znění zákona č. 135/1994 Sb., zákona č. 151/1997 Sb., zákona č. 29/2000 Sb., zákona č. 141/2001 Sb., zákona č. 276/2002 Sb., zákona č. 124/2003 Sb., zákona č. 354/2003 Sb., zákona č. 124/2003 Sb., zákona č. 484/2004 Sb., zákona č. 217/2005 Sb., zákona č. 377/2005 Sb., zákona č. 230/2006 Sb., zákona č. 261/2007 Sb., zákona č. 183/2008 Sb., zákona č. 403/2009 Sb., zákona č. 457/2011 Sb., zákona č. 18/2012 Sb. a zákona č. 303/2013 Sb.
- **Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)**, jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 68/2007 Sb., č. 191/2008 Sb., č. 227/2009 Sb., č. 281/2009 Sb., č. 345/2009 Sb., č. 424/2010 Sb., č. 420/2011 Sb., č. 142/2012 Sb., č. 167/2012 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 257/2013 Sb., č. 31/2015 Sb., č. 91/2016 Sb., č. 298/2016 Sb., č. 264/2016 Sb., č. 183/2017 Sb., č. 194/2017 Sb., č. 205/2017 Sb., č. 193/2017 Sb. a č. 225/2017 Sb.
- **Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník**, ve znění změn č. 460/2016 Sb., č. 303/2017 Sb. a č. 111/2018 Sb.

Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

SEZNAM PŘÍLOH

- A-01: Výpis z katastru nemovitostí
- A-02: Výřez z katastrální mapy
- A-03: Fotodokumentace ze dne 03. 05. 2022
- A-04: Mapa oblasti
- A-05: Záplavová oblast i
- A-06: Databáze bytů a nebytových prostor - rozdělení na jednotky
- A-07: Databáze pozemků – minimální cena
- A-08: Databáze komerčních areálů

přílohy

A-01: Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.05.2022 23:59:00

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583952 Šlapanice

Kat.území: 762792 Šlapanice u Brna

List vlastnictví: 2793

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Masarykova univerzita, Žerotínovo náměstí 617/9, Brno-město, 60200 Brno	00216224	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1789/1	848	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Šlapanice, č.p. 465, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 1789/1				
1789/2	335	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1790/1	712	ostatní plocha	jiná plocha	
1790/2	541	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 1790/2				
1790/3	15	ostatní plocha	jiná plocha	
1790/4	35	ostatní plocha	jiná plocha	

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 zřizování a provozování vedení
plynárenského zařízení dle článku II. smlouvy a GP 2283-114/2008
Oprávnění pro
GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 27295567
Povinnost k
Parcela: 1789/1, Parcela: 1789/2
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 22.06.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.07.2010.
V-8581/2010-703
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna číslování parcel
geometrickým plánem č. 1654-185/2003, původně část p.č. 1790/1
Povinnost k
Parcela: 1790/3, Parcela: 1790/4
- o Změna číslování parcel
neměřickým náčrtem ZPMZ č. 1675 do parcely zanikla p.č. 1790/5 (původně část p.č. 1790/1)
Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
strana 1

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 583952 Šlapanice
Kat.území: 762792 Šlapanice u Brna List vlastnictví: 2793

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Povinnost k
Parcela: 1790/2

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

o Jiná listina ze dne Rozhodnutí Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy o převodu do vlastnictví, č.j. 34 942/98-14 ze dne 19.01.1999.

POLVZ:98/1999 Z-11400098/1999-734

Pro: Masarykova univerzita, Žerotínovo náměstí 617/9, Brno-město, RČ/IČO: 00216224
60200 Brno

o Smlouva o bezúplatném převodu ze správy PF ČR (§ 2 z.č.569/1991 Sb.) ze dne 28.11.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.12.2003.

V-2913/2003-734

Pro: Masarykova univerzita, Žerotínovo náměstí 617/9, Brno-město, RČ/IČO: 00216224
60200 Brno

o Kolaudační rozhodnutí č.j. výst.-1261/2003 /Ze stavebního úřadu ve Šlapanicích ze dne 09.10.2003. Právní moc ke dni 14.10.2003.

Z-1151/2004-734

Pro: Masarykova univerzita, Žerotínovo náměstí 617/9, Brno-město, RČ/IČO: 00216224
60200 Brno

o Kolaudační rozhodnutí č.j. výst.-1595/2003 /Ze stavebního úřadu ve Šlapanicích ze dne 09.12.2003. Právní moc ke dni 10.12.2003.

Z-1151/2004-734

Pro: Masarykova univerzita, Žerotínovo náměstí 617/9, Brno-město, RČ/IČO: 00216224
60200 Brno

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

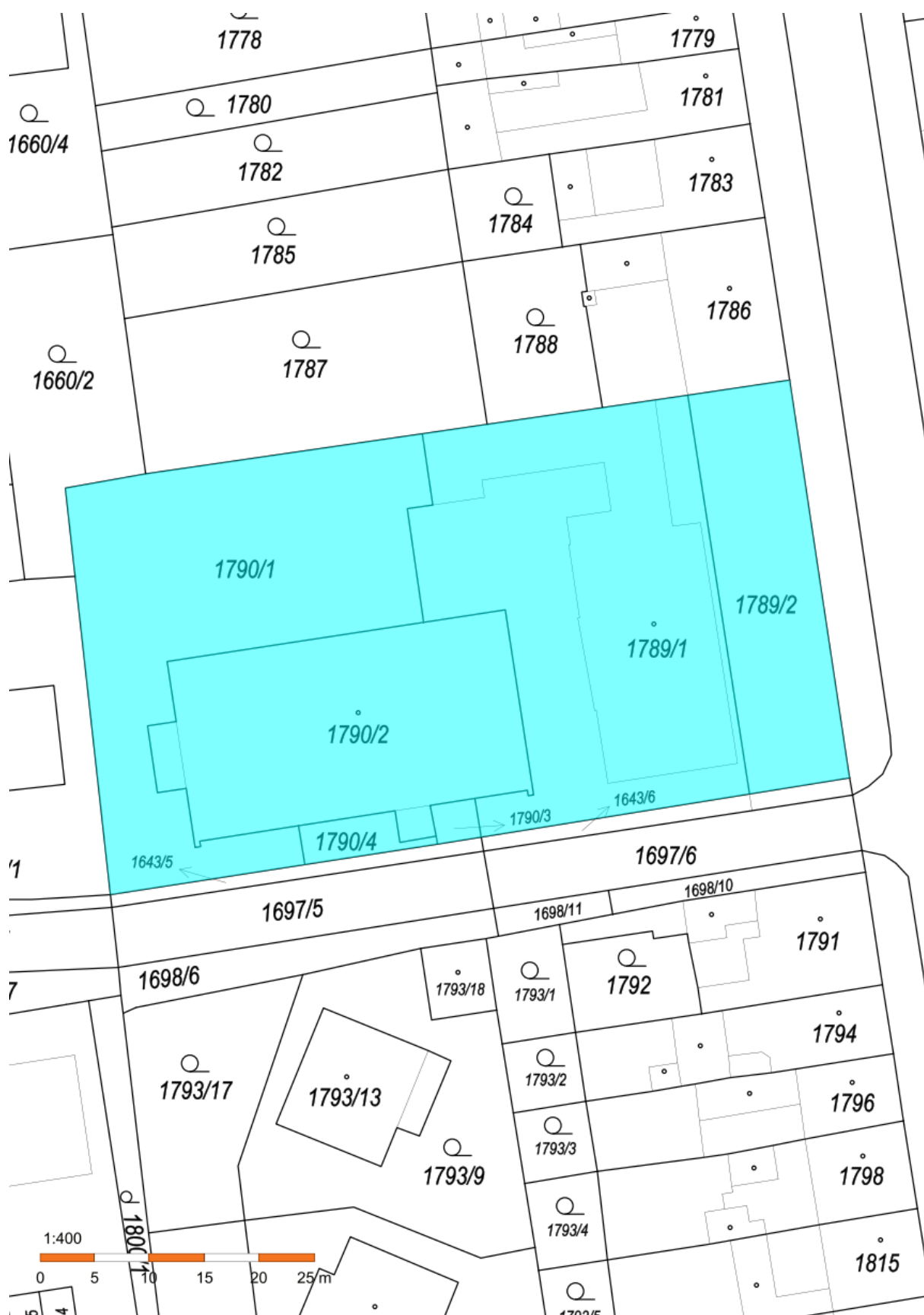
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhотовeno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 30.05.2022 23:51:09

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

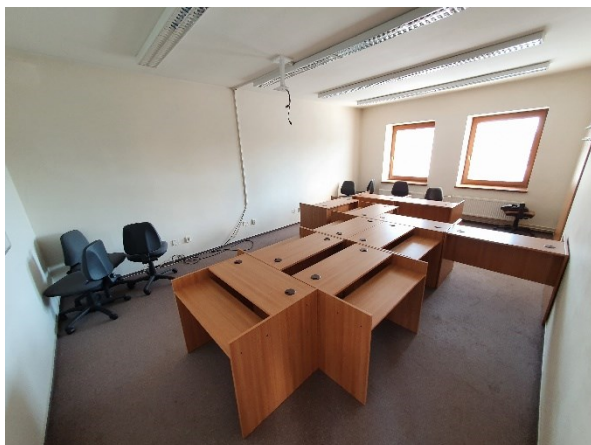
A-02: Výřez z katastrální mapy



A-03: Fotodokumentace ze dne 03. 05. 2022







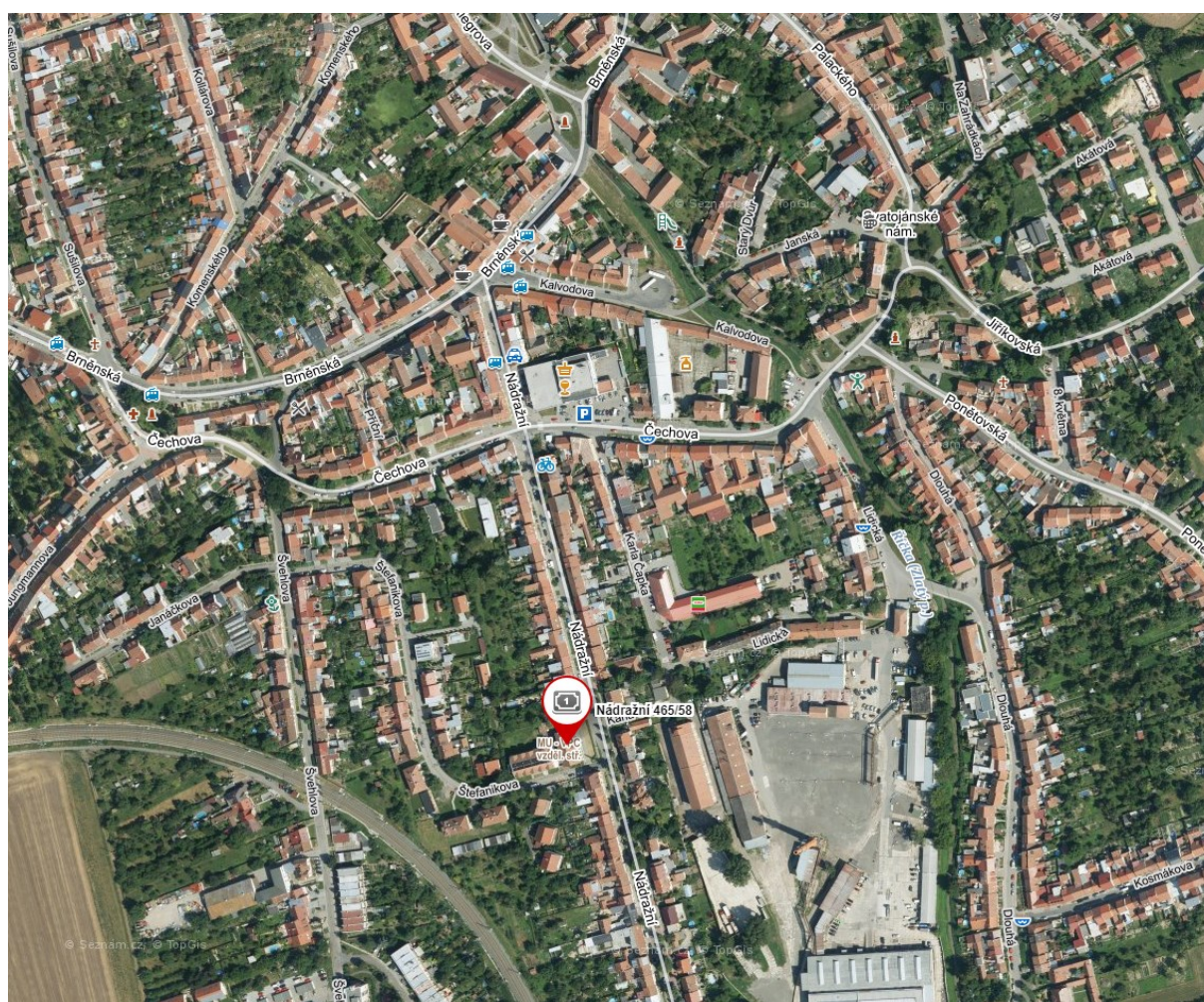
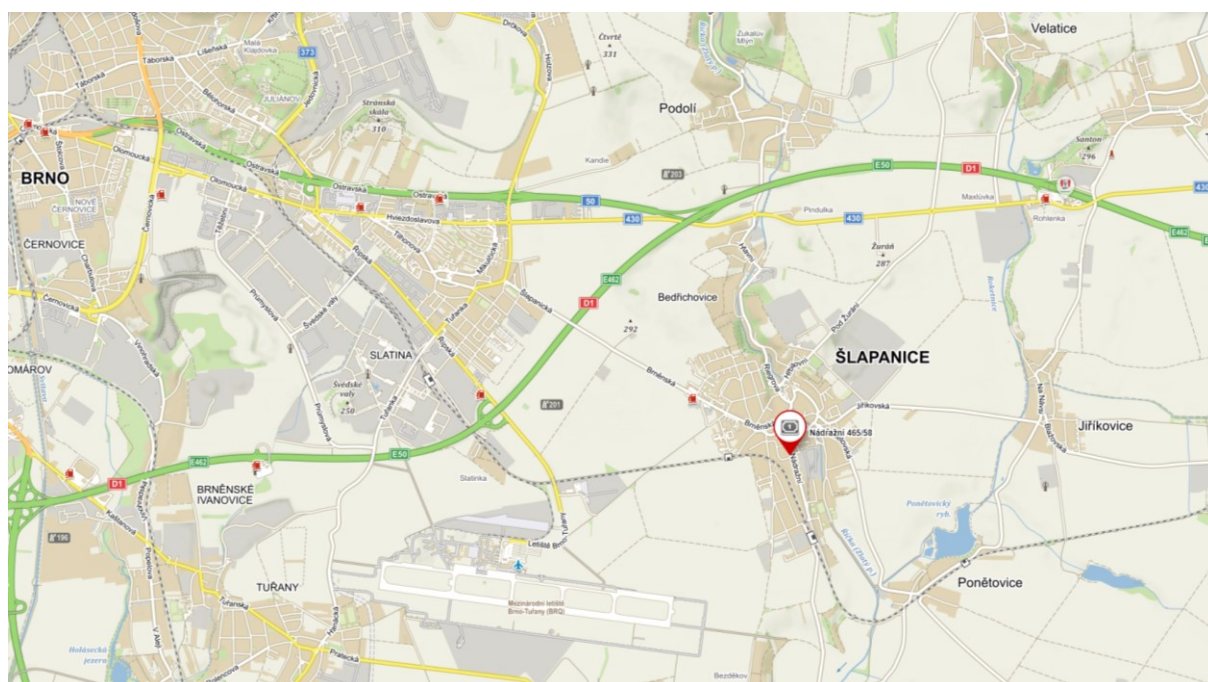








A-04: Mapa oblasti



A-05: Záplavová oblast



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Jihomoravský kraj
Okres: Brno-venkov
Obec - část obce: Šlapanice - Šlapanice

Ulice, č.p./č.o.: Nádražní 465/58
PSČ: 66451

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

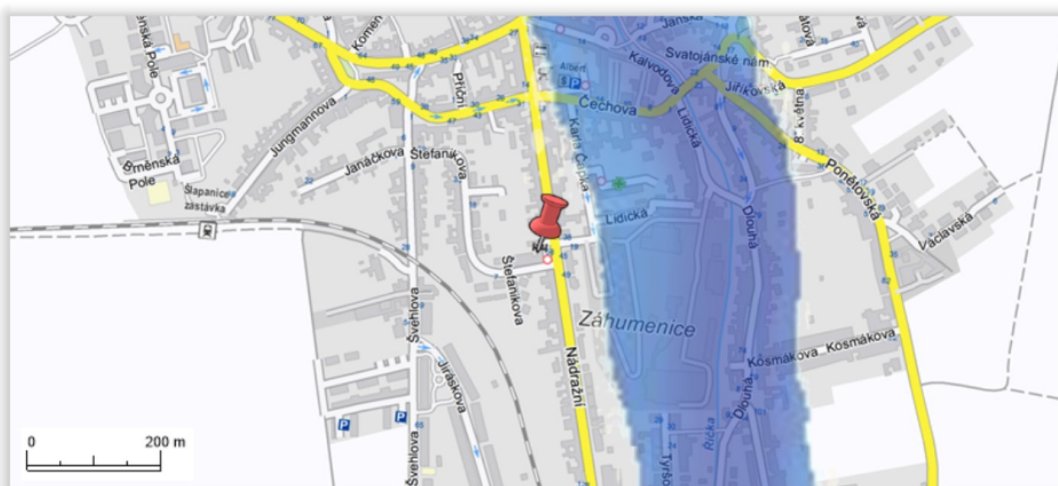
Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -589929 Y: -1165181

Souřadnice GPS: N: 49°9'48,3" E: 16°43'36,38"

Kód adresy: 24081973 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright © 2022 CEDA Maps a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodně:

Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) – geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód adresy – předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.



Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Podmínky užívání a zásady ochrany osobních údajů – úplné znění ke stažení [zde](#).

A-06: Databáze bytů a nebytových prostor - rozdělení na jednotky

Prodej, Byt, 20 m², Jedovnická, Brno, okres Brno-město

Identifikace



Byt, 20 m², Jedovnická, Brno, okres Brno-město

Celková cena: 1 940 000 Kč

Adresa: Jedovnická, Brno, okres Brno-město

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	1 940 000 Kč	Vlastnictví	Osobní
Poznámka k ceně	1 940 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Konstrukce budovy	Panelová
Stav objektu	Velmi dobrý	Podlahová plocha	20
Plocha užitná	20	Dispozice	1+kk
Umístění objektu	Klidná část obce		

Slovní popis

Ideální startovací byt pro jednu či dvě osoby, byt bude žádaný i na případný pronájem. Jedná se o přízemní byt 1+kk v panelovém domě na ulici Jedovnická, v Líšni. Z obytného pokoje je vidět jedním velkým oknem směrem na západ, do stráně a přilehlého lesíku. Ve vymalovaném bytě je jednoduchá kuchyňská linka s dvou plotýnkovou elektrickou varnou deskou. Je zde sprchový kout společně s novou toaletou a pračkou. V okolí domu je klidné prostředí, kde lze bez obtíží parkovat. V blízkosti nejedete obchodní dům Lidl, pěšky se za 3 min dostanete na zastávku tramvaje č. 8, odkud je přímé spojení do centra, na hlavní nádraží za 14 min. Dům je zateplen, jsou zde plastová okna. Kromě náterů lodžie neplánuje SVJ žádné další opravy. SVJ splácí úvěr na opravu domu, na prodávanou bytovou jednotku je třeba doplatit méně než 40.000Kč, splátka je hrazena z fondu oprav. Náklady na služby budou dodány vážným zájemcům, aktuální využití má byt k dispozici dobře fungujícím správcem domu v tomto měsíci. V domě je společný prostor na kola, k bytu nenáleží sklep. V případě vícero zájemců oběhává možnost, že přistoupíme k elektronické aukci - férovo a transparentní řešení.

Prodej, Byt, 24 m², Jedovnická, Brno, okres Brno-město

Identifikace



Byt, 24 m², Jedovnická, Brno, okres Brno-město

Celková cena: 2 200 000 Kč

Adresa: Jedovnická, Brno, okres Brno-město

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	2 200 000 Kč	Vlastnictví	Osobní
Poznámka k ceně	2 200 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně poplatků, včetně právního servisu	Konstrukce budovy	Panelová
Stav objektu	Dobrý	Elektrina	230V
Plocha užitná	24	Dispozice	1+kk

Slovní popis

Aktuálně si Vám dovoluji nabídnout prodej malometrážního bytu 1+kk o celkové velikosti 24 m², včetně venkovní lodžie (2,2 m²) v krásné a klidné části města Brna v Jedovnické ulici. Byt je rozdělen do menší kuchyňky, samostatného pokoje a oddělené koupelny a WC. Byt se umístěn v SNP s výhledem. Podlahová krytina v pokoji a kuchyni je z lino, v koupelně se sprchovým koutem a na WC je položená dlažba. 2 okna jsou plastová. Součástí nabídky prodeje bytové jednotky je pračka, lednice, mikrovlnná trouba a v případě zájmu i šatní skříň, rozkládací pohovka, stůl a židle. Lokalita je v blízkosti centra, které pohodlně dosáhnete do 15 - ti minut, nejbližší tramvajová zastávka je ve vzdálenosti do 2 minut, obchodní centrum s prodejny Lidl a Billa ve vzdálenosti do 5 minut, dostupnost na dálnici D1 do cca 7 minut. Fincentrum Vám nabízí možnost vypracování nezávislého porovnání a tvorby hypotéky na míru dle Vašich požadavků a možností. Díky exkluzivním podmínkám u finančních institucí, perfektní znalosti trhu a kvalitnímu klientskému servisu se můžete spolehnout, že Vám doporučíme nejlepší financování Vaší nemovitosti a pomůžeme vyřídit veškeré náležitosti. Pro více informací mě neváhejte kontaktovat.

Prodej, Byt, 23 m², Jedovnická, Brno, okres Brno-město

Identifikace



Byt, 23 m², Jedovnická, Brno, okres Brno-město

Celková cena: 1 980 000 Kč

Adresa: Jedovnická, Brno, okres Brno-město

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	1 980 000 Kč	Vlastnictví	Osobní
Poznámka k ceně	1 980 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Konstrukce budovy	Panelová
Stav objektu	Dobrý	Elektrina	230V
Podlahová plocha	23	Plocha užitná	23
Dispozice	1+kk	Umístění objektu	Sídlště

Slovní popis

Nabízíme k koupi byt o dispozici 1+kk s balkonem ve vyhledávané lokalitě Brno-Líšeň. Byt má zděné jádro a nové spotřebiče. První patro panelového domu s výhledem nabízí ideální bydlení pro veškerou věkovou kategorii, nebo jako investice. Veškerá občanská vybavenost v okolí. Výborná dopravní dostupnost. V případě zájmu neváhejte kontaktovat makléře. Financování zajistíme.

Prodej, Byt, 23 m², Jedovnická, Brno, okres Brno-město

Identifikace



Byt, 23 m², Jedovnická, Brno, okres Brno-město

Celková cena: 2 200 000 Kč

Adresa: Jedovnická, Brno, okres Brno-město

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	2 200 000 Kč	Vlastnictví	Osobní
Poznámka k ceně	2 200 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu	Konstrukce budovy	Panelová
Stav objektu	Velmi dobrý	Plocha užitná	23
Dispozice	1+kk		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji byt o velikosti 1+kk s lodžii v klidné a tiché části Brno-Líšeň, ul. Jedovnická. Byt se nachází ve 2. NP patrového revitalizovaného panelového domu s výhledem, jenž je situován v klidné části Líšně, 8 min tramvají do centra Brna. Jednotka o celkové ploše cca 23m² a o dispozicích: pokoj 13,1m², předstíř s kuch.koutem 3,4m², koupelna se sprchovým koutem a WC 3,6m², lodžie 3,1m². Vybavení: kuchyňský kout - kuchyňská linka, varná deska, lednice. V pokoji a kuchyni lino v imitaci plovoucí podlahy, v koupelně s WC je položena dlažba, okna plastová. Pokoj s lodžii je orientován na jihozápad. V okolí je výborná občanská vybavenost - potravin, restaurace, mateřská škola, lékárna, čerpací stanice, zastávka MHD. Doporučujeme jak k bydlení nebo jako vynikající investice k pronájmu, nízké měsíční náklady.

Prodej, Byt, 25 m², Jedovnická, Brno, okres Brno-město

Identifikace



Byt, 25 m², Jedovnická, Brno, okres Brno-město

Celková cena: 2 199 000 Kč

Adresa: Jedovnická, Brno, okres Brno-město

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	2 199 000 Kč	Vlastnictví	Osobní
Poznámka k ceně	2 199 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Konstrukce budovy	Panelová
Stav objektu	Dobrý	Elektrina	230V
Podlahová plocha	25	Plocha užitná	25
Dispozice	1+kk	Umístění objektu	Rušná část obce

Slovní popis

Nabízíme k koupi byt o dispozici 1+kk ve vyhledávané lokalitě, na ulici Jedovnická. Byt se zděným jádrem se nachází v 1. patře panelového domu s výhledem a je částečně vybaven nábytkem, který je možno v bytě ponechat. Veškerá občanská vybavenost v okolí. Výborná dopravní dostupnost. V případě zájmu neváhejte kontaktovat makléře. Financování zajistíme.

Prodej, Byt, 20 m², Jedovnická, Brno, okres Brno-město

Identifikace



Byt, 20 m², Jedovnická, Brno, okres Brno-město

Celková cena: 1 790 000 Kč

Adresa: Jedovnická, Brno, okres Brno-město

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	1 790 000 Kč	Vlastnictví	Osobní
Poznámka k ceně	1 790 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Konstrukce budovy	Panelová
Stav objektu	Po rekonstrukci	Podlahová plocha	20
Plocha užitná	20	Dispozice	1+kk
Umístění objektu	Klidná část obce		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji byt 1+kk s lodžii na rozhraní Líšně a Židenic, vhodný k investici na pronájem nebo jako startovací byt. V bytě jsou nízké měsíční náklady (asi 1500,- Kč/měsíc), jeho celková plocha je 20,1 m² a je po částečné rekonstrukci (koupelna, kuchyňská linka). Zastávka MHD (tramvaj číslo 8) je zhruba 2 minuty chůze od domu. Byt se nachází ve 3. nadzemním podlaží s výhledem, není však bezbariérový. Volný ihned, možno financovat hypotékou. Více informací u makléře.



Prodej ordinace 88 m²

Nádražní, Šlapanice [Panorama](#)

6 990 000 Kč (79 432 Kč za m²)

[Spočítat hypotéku](#)

Na základě výhradního zastoupení nabízíme k prodeji řadový rodinný dům, v němž je umístěna ordinace obvodního lékaře.

Dům je jednopodlažní, částečně podsklepený. Střecha je sedlová s půdou, kde je možné provést případnou vestavbu dodatečných obytných prostor.

Přízemí se skládá z vstupního zádveří a chodby, čekárny, přijímací místnosti sestry, vyšetřovny a zázemí lékaře (místnost s kuchyňkou, šatna, koupelna se sprchou a WC). U čekárny je druhé samostatné WC pro pacienty. Z čekárny je vstup na terasu (4 m²) a zahrádku (cca 50 m²). Okna do ulice byla vyměněna za plastová, do zahrádky jsou dřevěná. Menší sklep má plochu cca 10 m².

Topení je zajištěno plynovým kotlem a ústředním topením, rozvody jsou provedené v mědi. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě - elektřina, voda, plyn a kanalizace.

Parkování je možné na ulici před domem.

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 552 m², Holzova, Brno, okres Brno-město

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 552 m², Holzova, Brno, okres Brno-město

Celková cena: 16 990 000 Kč

Adresa: Holzova, Brno, okres Brno-město

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	16 990 000 Kč	Konstrukce budovy	Cihlová
Stav objektu	Velmi dobrý	Typ domu	Patrový
Zastavěná plocha (m ²)	184	Podlahová plocha	552
Plocha užitná	552	Umístění objektu	Klidná část obce
Plyn	Plynovod		

Slovní popis

Exkluzivně nabízíme komerční budovu v Brně na ulici Holzova. Nemovitost je vhodná jak na podnikání, tak nabízí zajímavou možnost kombinovat podnikání s nadstandardním bydlením. Cihlová novostavba domu je stavěna z nadstandardních materiálů. Celková plocha pozemku je 818m², zastavěná plocha budovy je 184m², užitná plocha domu je 552m². Nemovitost je vhodná pro podnikání, ale také je zde možnost zajímavě kombinovat podnikání a bydlení. Přízemí domu je průchozí z venkovního prostoru do dvourákosého až do zahrady. V přízemí se nachází technické zázemí budovy, atrium vhodné pro umístění recepcie. V zadní části se nachází letní kuchyně s křeslem a pecí na pizzerii. Za letní kuchyní se nachází zasklená terasa. V přízemí je samostatné WC. První patro domu má dvě samostatné kanceláře, velký obývací prostor s kuchyňským koutem a menší místnosti vhodné jako sklad. V tomto prostoru je stylový krb s kameninovým obložním, který akumuluje teplo. Z prostoru lze jít přímo na terasu, která je průchozí na zahradu. K dispozici je koupelna se sprchovým koutem a samostatné WC. Druhé patro domu má dvě samostatné kanceláře, velký obývací prostor s kuchyňským koutem. V obývacím pokoji je zářevný kotel od krbu, který akumuluje teplo. V tomto patře je k dispozici koupelna s vanou a samostatné WC. Atrium domu má prosklenou střechu, která má možnost větrání elektronicky ovládanými okny a vyhřívané okapy. Schodiště je z mramorových náslapů, stejně jako všechny parapety u hliníkových oken s trojskly. Všechny okna domu mají předokenní žaluzie ovládané elektronicky. Dům má podlahové vytápění i topné tělesa. Voda v domě se používá studniční. Samotná studna má mramorovou desku a je designovým prvkem domu. V domě je i zaveden veřejný vodovod, plyn a veřejná kanalizace. V domě se nachází sklep s výměníkem vzduchu o velikosti 20m². Zahrada je rozdělena na tři části: první část je relaxační s nádhernou zákládovou stěnou tvořenou na míru, kdy vyhlásl i prestižní ocenění. Druhá část zahrady je koncipována jako užitková pro pěstování plodin. Zadní část zahrady má různorodé plodící ovocné stromy. Celá zahrada má rozvod vody a závlahy. Dostupnost na dálnici je cca 1,5km, do centra města cca 5 minut. U domu je množství parkovacích míst jak pro majitele, tak zákazník.

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 101 m², Houbalova, Brno, okres Brno-město

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 101 m², Houbalova, Brno, okres Brno-město

Celková cena: 5 900 000 Kč

Adresa: Houbalova, Brno, okres Brno-město

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	5 900 000 Kč	Konstrukce budovy	Skeletová
Stav objektu	Novostavba	Typ domu	Přízemní
Podlahová plocha	101	Plocha užitná	101
Umístění objektu	Klidná část obce	Plyn	Plynovod

Slovní popis

Nabízíme prodej novostavby prostor určených k podnikání jako kanceláře + 4x kryté parkovací stání přímo u vstupu do předměstných nebytových prostor. CP nebytových prostor je 101m² se zázemím (kuchyňka s konferenčním / prezentačním prostorem, zázemí vstupu, 2x prostorná kancelář, koupelna s vanou, samostatné WC + bidet, úklidová komora). Vstup do prostor je přímo na konci slepé ulice, což poskytuje příjemný pracovní klid, jedná se o novostavbu polyfunkčního komplexu Rezidence Houbalova z roku 2016, na ul. Houbalova, Brno - Líšeň. Jedná se o prostory kolaudované jako kanceláře, které se nachází v 1. NP s přímým vstupem z ulice a je zde k dispozici kuchyňka, obědový kout a jedací/prezentační místo atd.. Objekt je elektronicky zabezpečen systémem Jablotron. Okna a vstupní dveře jsou hliníkové, obědový kout a jedací/prezentační místo atd.. Objekt je elektronicky zabezpečen systémem Jablotron. Okna a vstupní dveře jsou velmi pěkné, dobře udržované a celkové vskusem navržené. Jedná se o klidné místo s dostupností restaurací s poledním menu a zázemím s obchody vzdáleným 400 m (Havana, U Fidele, Albert, Sklizená aj.). Vhodné např. pro menší projekční kancelář, arch. ateliér, web design, grafické studio, pracovní zázemí v Brně atp.. Prostory jsou ihned k dispozici. Prodávající nabízí i možnost (není však podmínkou) prodat předemt převodu společně se společností (s.r.o.), která předemtné nebytové prostory vlastní již od roku 2016 (bezdlužnost, účetní výkazy atp. jsou k dispozici). Více info k předemtným prostorům v RK, prohlídky po dohodě - id. v odpovídajících hodinách.

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 450 m², Slatina, Brno, okres Brno-město

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 450 m², Slatina, Brno, okres Brno-město

Celková cena: 18 000 000 Kč

Adresa: Slatina, Brno, okres Brno-město

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	18 000 000 Kč	Konstrukce budovy	Cihlová
Stav objektu	Velmi dobrý	Typ domu	Patrový
Umístění bytu na podlaží	3	Topení	Ústřední dálkové
Zastavěná plocha (m ²)	140	Plocha užitná	450
Umístění objektu	Okraj obce	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet podlaží	3	Plyn	Plynovod

Slovní popis

Nabízíme k prodeji administrativní budovu, ve velmi dobrém stavu o celkové výměře 450 m² v Brně-Slatině, nedaleko od dálnice a letiště. Nemovitost se nachází v zajímavé lokalitě se vstupem z hlavní ulice na vlastním pozemku o výměře 515 m². Objekt má tři podlaží. V prvním podlaží je recepce a dvě kanceláře, součástí větší kanceláře je kuchyňská linka. Ve druhém podlaží jsou dvě nadstandardně vybavené kanceláře a velká odkluzná jedací místnost. Ve třetím podlaží je prostorný byt s barem a velkou koupelnou. Na každém podlaží se nachází sociální zařízení, WC se sprchovým koutem. V suterénu je umístěna kotelná, telefonní ústředna, zabezpečovací ústředna a výtlaček POO na hlídaci agenturu a hlavní rozvod pro internet i kamerový systém. Každé podlaží je vybaveno samostatně ovládanou klimatizací. V zadní části pozemku se nachází 6 parkovacích míst, další dvě místa jsou před budovou. Objekt je centrálně vytápěn a kuseně zařízen. Budova je zabezpečena alarmem s GSM bránou, okna, dveře a jednotlivé prostory osazeny čidly. Prostory jsou vybaveny kamerovým a nahrávacím systémem s možností vzdáleného připojení. Vlastní přípojka elektřiny a plynu. Kotelná vybavena kotlem Viessmann Vitocrossal 300 a bojlerem Vitocell 100, všechny rozvody jsou v mědi. Cena uvedena včetně DPH. Průkaz energetické náročnosti zatím není zpracovaný, proto uvádíme dle nařízení energ. třídu G. Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 45 m², Slatina, Brno, okres Brno-město

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 45 m², Slatina, Brno, okres Brno-město

Celková cena: 2 550 000 Kč

Adresa: Slatina, Brno, okres Brno-město

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	2 550 000 Kč	Konstrukce budovy	Cihlová
Stav objektu	Velmi dobrý	Typ domu	Patrový
Umístění bytu na podlaží	4	Zastavěná plocha (m²)	45
Plocha užitná	45	Umístění objektu	Klidná část obce
Počet podlaží	4	Plyn	Plynovod

Slovní popis

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme prodej obchodních prostor V Brně Slatině. Vchod do ulice zajišťuje bezproblémový přístup stejný, tak zadní vchod vhodný pro zásobování. Prostory o celkové velikosti 45m² jsou vhodné pro zřízení bistra, restaurace, občerstvení, kavárny, baru, kanceláře, ateliéru, nebo obchodu. Lze také bezproblémově zařídit k bydlení. Dům i samotné prostory jsou ve výborném stavu. Nemovitost je dostatečně členěná, aby vyhověla různým druhům podnikání. Doporučuji jako výhodnou investici s optimální návratností.

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 550 m², Jírova, Brno, okres Brno-město

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 550 m², Jírova, Brno, okres Brno-město

Celková cena: 20 000 000 Kč

Adresa: Jírova, Brno, okres Brno-město

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	20 000 000 Kč	Konstrukce budovy	Panelová
Stav objektu	Dobrý	Typ domu	Přízemní
Plocha užitná	550		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji komerční budovu na ulici Jírova v Brně Líšni. Jedná se o komerční budovu, stavbu občanské vybavenosti ve které prodáváme nás většinou podíl na budově. Přízemní část budovy stavebně oddělena od prodávacích prostor je ve vlastnictví města Brna a je zde kotlená zajišťující TUV a topení okolním budovám. Nabízené prostory o celkové podlahové ploše cca 550m², jsou dispozičně: přízemí vchod chodba schodiště do druhého nadzemního patra. Dále v přízemí vlastními nakládací rampu, sklad a vchod, výtah, momentálně do pronajatých prostor zavedeného sportbaru. Jedná se o bar s kapacitou přes 100 míst, kde jsou zákazníci zvyklí chodit sledovat sportovní přenosy, hrát kulečnick, stolní fotbal, šipky. Máme zde sociální zázemí pro dárny, pány i personál. Za barem, v oddělené části je kuchyně. Pro zaměstnance zde máme kancelář, šatny, sprchy, WC a sklady. Budova svou polohou ve středu městské části u zastávky MHD, obchodu, úřadů nabízí velký potenciál dalšího využití. Pro více informací volejte makléře.

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 214 m², Komenského, Šlapanice, okres Brno-venkov

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 214 m², Komenského, Šlapanice, okres Brno-venkov

Celková cena: 4 600 000 Kč

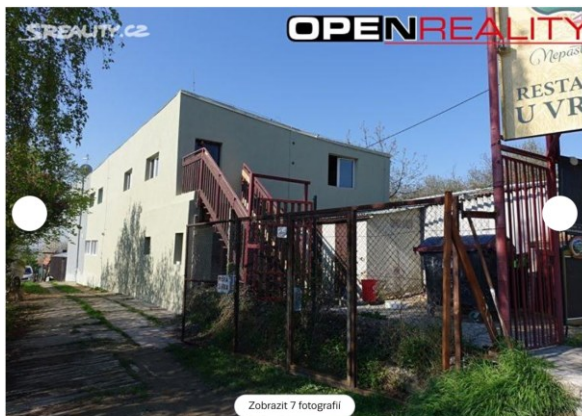
Adresa: Komenského, Šlapanice, okres Brno-venkov

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	4 600 000 Kč	Konstrukce budovy	Cihlová
Stav objektu	Velmi dobrý	Typ domu	Přízemní
Umístění bytu na podlaží	2	Podlahová plocha	214
Plocha užitná	214	Umístění objektu	Centrum obce
Počet podlaží	2		

Slovní popis

Komerční objekt Šlapanice u Brna. Se souhlasem majitele nabízíme k prodeji komerční objekt ve Šlapanicích. Objekt se nachází přímo u tramvajové zastávky, cca 10 km od centra Brna, v blízkosti dálnice D1. Cihlový objekt je nyní využíván jako restaurace. V přízemí nemovitosti je bar, restaurace, menší taneční parket, WC a kuchyně. Ohřev vody / vytápění plynovým kotlem, prostor je vybaven klimatizací. V patře se nachází zázemí pro personál, možnost vybudování nástavby a rozšíření podkrovní. Dle územního plánu je možné objekt přebudovat např. na sídlo firmy, provozování služeb, zdravotnické zařízení, nebo objekt k bydlení. Uvedená cena je včetně zařízení restaurace. V obci je kompletní občanská vybavenost.



Prodej restaurace 550 m² Věstonická, Brno - Židenice

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

19 000 000 Kč (34 545 Kč za m²)

[Spočítat hypotéku](#)

Nabízíme k prodeji pěknou zavedenou restauraci a bar na Vinohradech - U Vrtule. Restaurace je nyní využívána pouze jako vývařovna a není v provozu. Podlahová plocha cca 550m². Restaurace je na dvě patra. V přízemí má 55 míst + záchody, šatna pro zaměstnance, místnost na pivo, kuchyně, bar, v patře 50 míst + záchody a bar. Součástí budovy je i kancelář s kuchyňkou a koupelnou se samostatným vchodem, možné využití i pro přespání. Z příjezdové cesty je přístupná prostorná garáž. Za budovou restaurace je zahrádka 80 míst a gril, dále chata a cca 2200m² pozemek.

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 37 m², Masarykovo náměstí, Šlapanice, okres Brno-venkov

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 37 m², Masarykovo náměstí, Šlapanice, okres Brno-venkov

Celková cena: 1 280 000 Kč

Adresa: Masarykovo náměstí, Šlapanice, okres Brno-venkov

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	1 280 000 Kč	Konstrukce budovy	Cihlová
Stav objektu	Novostavba	Typ domu	Patrový
Plocha užitná	37		

Slovní popis

Hledáte menší prostory pro své podnikatelské aktivity? Nabízíme komerční prostor o velikosti 37 m² se skladem a sociálním zázemím přímo na náměstí Šlapanic. Možnost koupě i pronájmu. Pro bližší informace volejte na 724 556 225 nebo napište na email hmrvkova@moravika-centrum.cz. Jedinečnost umístění v sousedství Radnice, nové Orlovny, školy a školky, obchodů i muzea na náměstí Šlapanic u Brna zde nabízí dostatek příležitostí pro Vaše aktivity. Snadná dostupnost do města Brna a na dálnici D1. V přízemí domu je možno k bytu dokoupit garážové stání. Energetická třída B

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 39 m², Trnkova, Brno, okres Brno-město

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 39 m², Trnkova, Brno, okres Brno-město

Celková cena: 2 141 000 Kč

Adresa: Trnkova, Brno, okres Brno-město

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	2 141 000 Kč	Konstrukce budovy	Smíšená
Stav objektu	Novostavba	Typ domu	Patrový
Elektrina	230V	Plocha užitná	39

Slovní popis

Prodej kanceláře o podlahové ploše 39 m² ve 4.NP administrativní budovy na ulici Trnkova v Brně - Líšni. Jedná se o novostavbu administrativní budovy, kolaudace 05/2020. Ke kanceláři je možnost přikoupit garážové stání případně venkovní parkovací stání. Více informací najdete na www.rdpark.eu

A-07: Databáze pozemků – minimální cena

Prodej, Pozemek, 8334 m², Slatina, Brno, okres Brno-město

Identifikace



Pozemek, 8334 m², Slatina, Brno, okres Brno-město
Celková cena: 95 576 000 Kč
Adresa: Slatina, Brno, okres Brno-město

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	95 576 000 Kč	Plocha pozemku (m²)	8334
-------------	---------------	---------------------------------------	------

Slovní popis

Ve výhradním zastoupení Vám nabízíme pozemek složený z více parcel o celkové výměře 10 743 m² (délka 195 m, šířka 55 m) v Brně-Slatině, který je dle platného územního plánu určen k výstavbě RD - v červnu 2022 proběhne schválení územního plánu a v srpnu 2022 tento vejde v platnost. V současné době žádá městská část Slatina hlavního architekta o zpracování stavební studie. Městská část Slatina má velkou občanskou vybavenost. Velkou výhodou lokality je dobrá dopravní dostupnost, kterou zajišťují pravidelné linky MHD a také nedaleký nájezd na dálnici. Jsou zde všechny typy škol, městský úřad, pošta, lékařské ordinace, několik sportovních areálů a supermarketů. Nákupní a zábavní Shopping park Brno nabízí bohatou síť obchodů i služeb. V okolí je také spousta turistických tras a cyklostezek. Slatina je ideálním místem spojujícím bydlení v klidné lokalitě s přírodou s městským stylem života. Pro více informací či případnou prohlídku kontaktujte reálného makléře. S financováním nemovitosti Vám rádi pomůžeme.

Prodej, Pozemek, 1232 m², Václavská, Šlapanice, okres Brno-venkov

Identifikace



Pozemek, 1232 m², Václavská, Šlapanice, okres Brno-venkov
Celková cena: 7 490 000 Kč
Adresa: Václavská, Šlapanice, okres Brno-venkov

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	7 490 000 Kč	Plocha pozemku (m²)	1232
Elektrina	230V	Plyn	Plynovod
Provize	včetně provize		

Slovní popis

Jen pár minut od Brna, s výbornou dostupností na D1, navíc se zpracovanou studií i podanou žádostí o stavební povolení. Pokud hledáte ideální místo pro vaši investici, právě jste ho našli. Představujeme vám stavební pozemek o rozloze 1 232 m², který leží ve Šlapanicích. Skvělé je, že spousta práce už současný majitel provedl za vás. Žádost o stavební povolení je podána na bytový dům (130 m² zastavěné plochy) o 2 nadzemních podlažích, 3 bytových jednotkách a 2 ateliérech. Pozemek je již také vyjmut ze zemědělského půdního fondu, vyčištěn a připraven k okamžité výstavbě, jakmile ji stavební úřad schválí. Vaši investici tak nic v cestě nestojí. Šlapanice jsou navíc oblíbenou lokalitou k bydlení. Najdete tu všechno, co k pohodlnému životu potřebujete. A pokud se vám zasteskne po velkoměstě, do centra Brna se dostanete zhruba za 20 minut. Zaujaly vás tato investiční příležitosti? Ozvěte se našemu makléři, rád vám sdělí podrobnosti.

Prodej, Pozemek, 2700 m², Sokolnická, Brno, okres Brno-město

Identifikace



Pozemek, 2700 m², Sokolnická, Brno, okres Brno-město
Celková cena: 16 200 000 Kč
Adresa: Sokolnická, Brno, okres Brno-město

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	16 200 000 Kč	Plocha pozemku (m²)	2700
Elektrina	230V	Umístění objektu	Okraj obce
Plyn	Plynovod		

Slovní popis

Nabízíme stavební pozemek v katastrálním území Tuřany při ulici Sokolnická. Šířka pozemku je 19 m. Pozemek je vhodný k výstavbě dvou a více rodinných domů, doplněných o adekvátní plochu zahrady, popř. i bytových domů. Podle současněho územního plánu města Brna je pozemek zařazen do plochy BC (Plochy čistého bydlení) s indexem podlažní plochy 0,5. V návrhu nového územního plánu je pozemek zařazen do plochy C (plochy smíšené obytné) s možností zástavby do výškové úrovně 10 m, umožňující výstavbu rodinného bydlení, bytových domů nebo polyfunkčních objektů. Pozemek navazuje na zástavbu rodinných domů a v současnosti je zemědělsky využíván. V katastru nemovitostí je pozemek veden jako orná půda. Inženýrské sítě jsou dostupné v ulici Sokolnická. Na využití pozemku je zpracována zastavovací studie, ve které je na předem určeném pozemku umístěno 5 rodinných domů. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor dopravy, povolil závažným stanoviskem umístění sjezdu a napojení pozemků z ulice Sokolnická. Tuřany jsou vyhledávanou částí Brna s výbornou dostupností do centra MHD i autem a nabízejí plnou občanskou vybavenost (MŠ, ZŠ, pošta, potravinář, sportoviště, restaurace apod.). Prodej přímo od majitele a se zajištěním právním servisem.

Prodej, Pozemek, 750 m², Dolní, Brno, okres Brno-město

Identifikace



Pozemek, 750 m², Dolní, Brno, okres Brno-město
Celková cena: 9 450 000 Kč
Adresa: Dolní, Brno, okres Brno-město

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	9 450 000 Kč	Plocha pozemku (m²)	750
Umístění objektu	Centrum obce		

Slovní popis

V přímém zastoupení majitele nabízíme možnost koupě stavební parcely v Brně městské části Dolní Heršpice. Jedná se o parcelu s celkovou výměrou 750m² z toho 84m², již jako zastavěná plocha a nádvorek. Právě na této části stojí budova s vlastním šlsem popisným v tuto chvíli využívaná jako garáž se schválenou provozovnou na auto dílnu. V návrhu nového územního plánu je pozemek je vedený jako plochy bydlení. Struktura zástavby nízkopodlažní rezidenční bydlení s výškovou úrovní zástavby 3-10m. Uliční šíře pozemku je 18,5m a délka 40,5m. Inženýrské sítě jako obecní vodovod, plyn a elektrifika, jsou na hranici pozemku. Kanalizace v tuto chvíli není vybudovaná, avšak městská část má v plánu ve výhledu několika let zbudovat. Jedná se o velmi klidnou lokalitu, pozemek se nachází cca 100m od hlavní komunikace, tím nabízí klid a minimální hluk z okolí. Pozemek lze využít jak pouze na bydlení, tak i spojit s podnikáním. Více informací a sjednání termínu prohlídky s Vámi rád dohodnu po telefonické domluvě či emailu.

Prodej, Pozemek, 468 m², Smetanova, Šlapanice, okres Brno-venkov

Identifikace



Pozemek, 468 m², Smetanova, Šlapanice, okres Brno-venkov
Celková cena: 3 000 000 Kč
Adresa: Smetanova, Šlapanice, okres Brno-venkov

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	3 000 000 Kč	Plocha pozemku (m²)	468
Odpad	Veřejná kanalizace	Plyn	Plynovod

Slovní popis

Nabízíme vám stavební pozemek v ulici Smetanova v obci Šlapanice u Brna. Parcelní číslo 2659/3. Pozemek má uliční šíř 10 m a zvedá se do mírného svahu 46 m. Celková plocha je 468 m². Pozemek je nyní vedený jako zahrada a pro stavbu je potřeba doložit projekt na stavební úřad a s tímto projektem projde schválením a převodem na stavební ve lhůtě 6-8 měsíců (dle vyjádření SÚ) Pozemek je dle platného územního plánu vedený v území určeném k bydlení. Veškeré sítě jsou na hranici pozemku v komunikaci (voda, plyn a elektrifika). Ulice Smetanova je šlepná a tedy velmi klidná. V minulých letech proběhla rozsáhlá rekonstrukce železniční tratě ve Šlapanicích a tím se výrazně snížila hluková v obytných částech. Šlapanice jsou obcí s kompletní občanskou vybaveností včetně gymnázia, polikliniky a MHD spojené s Brnem včetně nočních rozjezdových linek. Pro více informací volejte makléře.

Prodej, Pozemek, 555 m², Šlapanická, Sokolnice, okres Brno-venkov

Identifikace



Pozemek, 555 m², Šlapanická, Sokolnice, okres Brno-venkov
Celková cena: 5 500 000 Kč
Adresa: Šlapanická, Sokolnice, okres Brno-venkov

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	5 500 000 Kč	Plocha pozemku (m²)	555
Umístění objektu	Klidná část obce	Plyn	Plynovod

Slovní popis

Prodám poslední volný stavební pozemek v obci Sokolnice s uliční šíří 19,5m. Pozemek má ideální orientaci na J.V. Veškeré přípočky na pozemek (vč. přípojovacích šachet a pilířů). Více informací na telefonu. Reální kanceláře nevolat!

A-08: Databáze komerčních areálů

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 750 m², Nádražní, Šlapanice, okres Brno-venkov

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 750 m², Nádražní, Šlapanice, okres Brno-venkov

Celková cena: 17 990 000 Kč

Adresa: Nádražní, Šlapanice, okres Brno-venkov

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	17 990 000 Kč	Konstrukce budovy	Cihlová
Stav objektu	Dobry	Typ domu	Patrový
Elektrina	230V	Plocha užitná	750
Plyn	Plynovod		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji formou elektronické aukce polyfunkční zděný objekt na ul. Nádražní ve Šlapanicích. Jedná se o soubor tří domů s průjezdem do vnitrobloku, kde je pozemek určený k parkování. Nemovitost má celkem 4 komerční prostory (velkou prodejnu s galerií, vinnárnu, obchod se zdravou výživou a volný komerční prostor sloužící dříve jako cykloprodejna). Dále jsou zde 2 bytové jednotky (byt 3+1 orientovaný do uliční fronty a byt 2+1, který se nachází ve vnitrobloku). Úžitná plocha cca 750 m², celková plocha pozemků 783 m². Dispozice: Levá část - obchodní prostor s galerií zasahující nad střední část - (výměra 314 m²) Střední část - vstup do vnitrobloku umístěné v 1. PP zasahující pod nemovitost v levé části - (výměra 111 m²). Průchod do komerční jednotky - obchod se zdravou výživou (výměra 91 m²), další vstup z vnitrobloku. Pravá část - obchodní jednotka - bývalá cykloprodejna, nyní využíváno zdravou výživou - (výměra 44 m²) Bytová jednotka 3+1 v podkrovi (výměra 80m²) přístupné z levé části domu přes komerční prostor. Vnitroblok - byt 2+1 (výměra 64 m²), dvorní kancelář využíváno obchodem se zdravou výživou (46 m²) Parkovací stání pro 4 automobily, technické zázemí - kotlena, dvorek s přístavkem, sklep. Objekt je připojen na všechny inženýrské sítě: elektrina 230/400V, plyn, veřejný vodovod, kanalizace. Komerční prostory i byty jsou pronajaty na dobu neurčitou i určitou s výpovědní lhůtou 3 nebo 6 měsíců. Plány domů (podlaží), výměry, použité materiály, nájemní prostor a další podrobné informace na vyžádání. Nemovitost lze financovat hypotečním úvěrem. Každý zájemce je povinen si zjistit skutečný současný stav pozemku, porostu a staveb zejména s ohledem na případné reklamace vlastností předmětu aukce. Tato nemovitost není zatížena žádnými dluhy, exekucemi nebo jiným omezením vlastnického práva. Elektronická aukce se bude konat dne: 12.8.2021 od 14:00 hod do 14:30 hod. V aukci čtíte nabídku ceny formou přímých na našem portále aukci a dražeb. Více informací na <https://www.e-drazby.cz/index.php?obj=&dd=Mjg0ODAw> Aukční jistota se automaticky vrací, pokud se v aukci zájemce nestane vítězem nebo vítězem v pořadí. GPS: 49.164965363, 16.726717016 Prohlídka se bude konat ve středu 4.8.2021 od 14:00. Pro potvrzení účasti volejte zástupce aukční společnosti. V případě, že nikdo nepotvrdí účast, prohlídka se konat nebude. Účast na prohlídce není podmínkou pro účast v aukci.



Prodej kanceláře 3 225 m²

Masarykova, Blansko

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

78 000 000 Kč (24 186 Kč za m²)

[Spočítat hypotéku](#)

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme na prodej komerční objekt v Blansku, na ulici Masarykova. Celková plocha 3.225 m², zastavěná plocha 1.338 m². Jedná se o pětipodlažní budovu, která disponuje prostory pro různé komerční využití. Nachází se zde kanceláře, ve dvore prostory pro lehkou výrobu, skladové prostory. V boční části je umístěn komerční prostor o velikosti cca 270 m², přístupný přímo z ulice a zařízený jako bar, restaurace nebo kavárna. Parkování na vlastním parkovišti ve dvore. Velkou výhodou je poloha blízko centra města Blanska, přímo před budovou je zastávka městské dopravy a Česká pošta.

Dle územního plánu se jedná o plochy občanského vybavení komerčního typu s využitím: administrativní a obchodní areál firem, obchodní prodej, stravování, věda a výzkum, služby, některé výrobní služby.

Více informací u makléře.

Energetická náročnost budov C.

Původní cena před zdražením 76.000.000 Kč



Prodej činžovního domu 434 m²

Pastrnkova, Brno - Zábřovice

21 990 000 Kč (50 668 Kč za m²)

[Spočítat hypotéku](#)

Exkluzivně Vám nabízíme prodej domu v Brně na ul. Pastrnkova. Jedná se o dominantní rohový objekt o čtyřech nadzemních podlažích a jednom podzemním. Součástí prodeje jsou také dvě garáže, hned vedle hlavního vstupu do domu. Možné využití jako reprezentativní sídlo společnosti, či menší bytový dům (do 90. let byla nemovitost užívána k bydlení).

Celková plocha pozemku: 155 m²

Celková užitná plocha: cca 433,7 m² celková podlahová plocha: 385,6 m²
+ dvě garáže (15 a 16 m²)

- 1.NP – 74 m² – komerční prostor – nyní provozováno jako obchod s výpočetní technikou
- 2.NP – 78,7 m² – kanceláře
- 3.NP – 83,3 m² – kanceláře
- 4.NP – 86,3 m² – zasedačka / školící středisko – nově zbudováno v roce 2011/2012
- 1.PP – 63,3 m² – sklep (sklady + kotelna)

Provedené rekonstrukce:

- 1997 - částečná oprava spojená se změnou užívání na sídlo firmy (původně bytový dům) – výměna oken, centrální vytápění, rozvody ZTL elektro, úpravy dispozic. Kolaudace v roce 1997
- 2011 - rekonstrukce a dostavba 4.NP včetně střechy – částečné zateplení fasády, doplněna klimatizace (tepelná čerpadla na střechu – topí/chladi) klimatizační jednotky ve 2.NP, 3.NP a 4.NP
- 2019/2020 rekonstrukce ulic Tomáškova/Pastrnkova – rekonstrukce přípojek kanalizace a vody