

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 7090-95-22

NEMOVITÁ VĚC:	Komerční objekt č.p. 2535 (bývalá restaurace GANADAS) včetně příslušenství, který stojí na pozemcích parc. č. 4422/245 a parc. č. 4422/246 ve vlastnictví jiného vlastníka.
Katastrální údaje :	Kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Líšeň
Adresa nemovité věci:	Sedláčkova 2535/6, 628 00 Brno - Líšeň

OBJEDNAVATEL:	Ing. Miloslav Půček insolvenční správce dlužníka Royal Stars, s.r.o.
Adresa objednatele:	Nad Vývozem 4876, 760 05 Zlín

ZHOTOVITEL :	Ing. Milan Kroupa
Adresa zhotovitele:	Stupno 227, 338 24 Břasy

ÚČEL OCENĚNÍ:	Odhad ceny obvyklé pro stanovení prodejní ceny pro účely zpeněžení formou veřejné dobrovolné dražby, přímého prodeje, výběrového řízení, (ocení stávajícího stavu)
----------------------	--



OBVYKLÁ CENA	1 890 000,- Kč
---------------------	-----------------------

Datum místního šetření:	8.5.2022	Stav ke dni :	8.5.2022
-------------------------	----------	---------------	----------

S umožněním vstupu do objektu

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 8 příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení je uloženo v archivu zhotovitele

V Praze, dne 1.6.2022

Výtisk č. 1

NÁLEZ

Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek s odhadem ceny obvyklé v místě a čase nemovitých věcí - komerční objekt č.p. 2535 včetně příslušenství, který stojí na pozemcích parc. č. 4422/245 a parc. č. 4422/246 ve vlastnictví jiného vlastníka, který je zapsán na LV č. 7206, k.ú. Líšeň, obec Brno.

Ocenění je vypracováno na žádost objednavatele a bude použito jako podklad za účelem provedení zpeněžení nemovité věci v insolvenčním řízení.

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 7206, k.ú. Líšeň, obec Brno ze dne 25.4.2022
- snímek katastrální mapy k.ú. Líšeň, obec Brno
- stavební povolení ze dne 27.7.1995
- kolaudační rozhodnutí ze dne 5.12.1995
- půdorys stavby
- cenové standardy ve stavebnictví rok 2022 dle RTS, a.s.
- územní plán Statutárního města Brno
- cenové údaje nabídek prodeje stavebních pozemků a pronájmu prostor komerčních objektů
- informace a fotodokumentace zjištěné při místním šetření

Vlastnické údaje a specifikace předmětu ocenění

Dle listu vlastnictví LV č. 7206, k.ú. Líšeň, obec Brno ze dne 25.4.2022:

oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je :

Royal Stars, s.r.o., Sedláčkova 2535/6, 628 00 Brno – Líšeň, IČO: 26291959

oddíl B - nemovitosti:

- stavba – obchod Líšeň č.p. 2535 stojící na parc. 4422/245 (LV č. 4657) a na parc. 4422/246 (LV č. 4658),

oddíl B1 - jiná práva:

- Bez zápisu

oddíl C - omezení vlastnického práva:

Zástavní právo smluvní pro Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG

Zástavní právo exekutorské pro Josef Ondruš

Zástavní právo exekutorské pro Lubomír Ducháček

Zástavní právo exekutorské pro Lubomír Pšurný

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pro Finanční úřad pro Jihomoravský kraj

Závazek nezajistit zástavní právo ve výhodnějším pořadí nový dluh pro Finanční úřad pro Jihomoravský kraj

Závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého pro Finanční úřad pro Jihomoravský kraj

oddíl D - jiné zápisy:

Zahájení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Plomby a upozornění:

- Bez zápisu

Dokumentace a skutečnost:

Vzhledem k umožnění vstupu do oceňovaného objektu jsou popisy nemovitosti včetně posouzení opotřebení a standardu vybavení provedeny z informací získaných z místního šetření uvnitř i vně objektu, z vyhledané stavební dokumentace na stavebním úřadu a z veřejně přístupných informací.

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící jednopodlažní nepodsklepený komerční objekt č.p. 2535 (bývalá restaurace GANADAS) včetně příslušenství nacházející se na cizích pozemcích plně zastavěných objektem. Objekt se nachází na v severovýchodní části města Brno, městská část Líšeň podél ulice Sedláčkova s přístupem z této ulice na pozemcích ve vlastnictví Statutárního města Brno a dále přes pozemek parc. 4422/138 ve vlastnictví jiného vlastníka bez smluvního řešení přístupu a příjezdu.

Příslušenství objektu tvoří přípojky IS – elektro, veřejný vodovod, veřejná kanalizace a plyn.

Oceňovaný objekt se nachází ve stavebně stabilizované lokalitě severovýchodní části města Brno, městská část Líšeň s převládající zástavbou - v těsné blízkosti obchodní areál, prodejní areál automobilů a parkovací plochy a v okolí rezidenční bydlení v bytových domech s občanskou vybaveností v docházkové vzdálenosti a s dobrou dopravní dostupností cca 5,5 km do absolutního centra Brna.

Infrastruktura této lokality umožňuje napojení na veškeré přípojky IS – elektro, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plyn a telefon.

Město Brno je statutárním městem Jihočeského kraje s cca 382.405 obyvateli, s kompletní občanskou vybaveností a dopravní obslužností odpovídající parametrům krajského města.

Dle platného územního plánu statutárního města Brno se oceňovaná nemovitost komerčního objektu nachází ve stabilizovaném území s funkčním využitím ploch SO smíšené plochy obchodu a služeb. Umístění budovy je v souladu s územním plánem statutárního města Brno.

Dle zprávy o nebezpečí povodně české asociace pojišťoven ČAP je pro komerční objekt evidován kód záplavy 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy.

OBSAH

1. Nákladová hodnota

- 1.1. Komerční objekt č.p. 2535 vč. příslušenství – stavební náklady na kompletní rekonstrukci
- 1.2. Komerční objekt č.p. 2535 vč. příslušenství – věcná hodnota

2. Výnosová hodnota

- 2.1. Komerční objekt č.p. 2535 vč. příslušenství

OCENĚNÍ

Základní pojmy, metody a způsob ocenění

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch stejného, popřípadě obdobného majetku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalámit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Odhad obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty (minulost)
- Metoda porovnávací (současnost)
- Metoda výnosová (budoucnost)

Při ocenění nemovitosti byly využity níže uvedené metody. Aplikace jednotlivých metod ocenění včetně vyhodnocení jejich závěrů a stanovení ceny obvyklé nemovitosti je podrobně popsáno v následujících kapitolách.

Metoda zjištění věcné hodnoty (nákladová metoda): je založena na principu pojetí náhrady. Teoretickým základem při oceňování nemovitého majetku je tvrzení, že perspektivní kupující nebude ochoten platit za tento majetek víc, než by činily náklady na jeho pořízení. Při ocenění touto metodou se zjišťují hodnoty zastavěné plochy, obestavěného prostoru objektů, průměrné ceny za příslušnou měrnou jednotku, skutečné opotřebení. Věcná hodnota, ve výsledku potom odpovídá nákladům, které je zapotřebí vynaložit na pořízení průměrně opotřebovaného majetku stejného stáří, obdobných vlastností a přiměřené intenzity užívání. Reprodukční hodnota odpovídá nákladům, které je zapotřebí vynaložit na výstavbu bez vlivu opotřebení k datu ocenění.

Z reprodukční hodnoty bylo vycházeno pro stanovení nákladů nutných na opravy ke zprovoznění komerčního objektu a stanovení věcné hodnoty po odhadu opotřebení.

Metoda výnosová: teoretickým základem oceňování výnosovou metodou je tvrzení, že hodnota majetku je rovna současné hodnotě očekávaných čistých výnosů z tohoto majetku plynoucích a to v průběhu období, po které bude majetek vlastněn. Jedná se o vztah mezi tokem čistých peněžních příjmů a cenou. Případný investor nemá ve skutečnosti zájem nakupovat hmotnou podstatu, ale zajištěný tok čistých příjmů. Tento tok příjmů je odvozen z využití oceňovaného majetku. Do nákladů jsou zahrnuty provozní náklady.

Vzhledem k tomu, že komerční objekt má specifické parametry – stavba stojí v plné míře na cizích pozemcích a přístup je přes cizí pozemky, pro který nelze dohledat na realitním serveru sreality.cz srovnatelné komerční objekty k porovnání v místě a blízkém okolí, nebyla porovnávací metoda použita, neboť by objektivně nevystihla aktuální prodejní cenu.

Vzhledem k tomu, že se jedná o komerční objekt, který po zprovoznění může generovat očekávaný čistý zisk, byla výnosová metoda použita jako metoda nejobjektivněji vystihující možnosti objektu z pohledu výnosů a nákladů nejen provozních, ale i stavebních nákladů na zprovoznění a nákladů na pronájem cizích pozemků z důvodu umístění objektu na cizích pozemcích a řešení přístupu přes cizí pozemky k objektu.

1. Nákladová hodnota

1.1. Komerční objekt č.p. 2535 vč. příslušenství – stavební náklady na kompletní rekonstrukci Popisu oceňované nemovité věci

Vzhledem k neumožnění vstupu do všech místností, je popis a stav parametrů konstrukcí vnitřních prostor objektu odhadován pouze z omezených dostupných informací při místním šetření.

Jedná se o samostatně stojící jednopodlažní nepodsklepený komerční objekt č.p. 2535 (bývalá restaurace GANADAS) včetně příslušenství nacházející se na cizích pozemcích plně zastavěných objektem.

Příslušenství objektu tvoří přípojky IS – elektro, veřejný vodovod, veřejná kanalizace a plyn (stav napojení objektu na inženýrské sítě však není znám).

Komerční objekt je převážně obdélníkového půdorysu na pozemcích parc. č. 4422/245 a parc. č. 4422/246. Z hlediska konstrukčního se jedná o zděnou stěnovou konstrukci. Základy jsou žb pasy s funkční hydroizolací. Svislé obvodové konstrukce jsou z cihel a částečně z ocelových výkladů a vnitřní příčky z cihel/tvárníc či z SDK desek. Vodorovné stropní konstrukce v dohledatelné části chybí, provedení lehkými stropními podhledy bylo odstraněno, v části prostor není možné dohledat. Střeška je mansardová, ocelového krovu z příhradových ocelových vazníků se střešní částečně zateplenou krytinou živičné šindele a v části pultová se střešní krytinou živičné pásy. Na střeše je umístěna strojovna VZT v nefunkčním stavu bez vnitřních instalací rozvodů. Klempířské konstrukce jsou tvořeny pozinkovaným plechem, v části s vnitřními litinovými střešními svody. Venkovní fasáda je dvouvrstvá bez zateplení. Vnitřní omítky nejsou, byly v dostupné části odstraněny. Pouze v sociálním zázemí WC a sprch a některých provozních místností jsou na vnitřních stěnách keramické obklady. Okna a výkladce jsou ocelové konstrukce. Venkovní dveře jsou ocelové konstrukce a vnitřní dveře z většiny chybí. Podlahy jsou betonové konstrukce s povrchy keramická dlažba a v otevřených prostorách bez povrchů. Vytápění objektu bylo ústřední na plyn, ale nyní nebyl dohledán kotel. Ohřev TUV nebyl dohledán. Rozvody elektro poškozeny a osvětlení nebylo dohledáno. Rozvody vody, kanalizace a plynu nejsou známy.

Dispoziční řešení dle vyhledaného půdorysu ze stavebního odboru (dle dostupných informací při místním šetření dispozice místností dle půdorysu ze stavebního úřadu, ve většině dispozice odpovídá skutečnosti).

Podlahové plochy místností

název místnosti	užitná plocha v m2	koef. využití plochy	započítatelná plocha v m2
jídelna	86,36	1,00	86,36
kuchyně	55,80	1,00	55,80
manažer	6,46	1,00	6,46
zádveří	2,28	1,00	2,28
umývárna WC muži	2,53	1,00	2,53
pisoár	2,80	1,00	2,80
WC muži	1,71	1,00	1,71
umývárna WC ženy	4,61	1,00	4,61
WC ženy	1,17	1,00	1,17
WC pro invalidy	2,88	1,00	2,88
úklidová komora	5,00	1,00	5,00
multiplex	15,66	1,00	15,66
umývárna WC ženy personál	1,35	1,00	1,35
WC ženy personál	1,35	1,00	1,35
umývárna WC muži personál	1,35	1,00	1,35
WC muži personál	1,35	1,00	1,35
denní místnost	9,80	1,00	9,80
šatna muži personál	6,85	1,00	6,85
šatna ženy personál	6,85	1,00	6,85

sprcha muži personál	1,90	1,00	1,90
sprcha ženy personál	1,90	1,00	1,90
úklidová komora	1,71	1,00	1,71
chodba	11,06	1,00	11,06
objednávka	3,27	1,00	3,27
sklad	9,51	1,00	9,51
mrázírna	17,55	1,00	17,55
chladírna	8,10	1,00	8,10
sklad odpadů	10,37	1,00	10,37
sklad	15,00	1,00	15,00
chodba	12,78	1,00	12,78
zavěťří	1,82	1,00	1,82
prádelna	4,56	1,00	4,56
CELKEM	315,69		315,69

Započitatelná podlahová plocha k výnosové hodnotě činí 315,69 m².

Dle vizuálních informací znalce z místního šetření byly zjištěny tyto závady:

- střešní krytina se zvýšeným opotřebením
- venkovní fasáda se zvýšeným opotřebením
- vnitřní omítky z velké části odstraněny
- vnitřní obklady na soc. zázemí a provozních prostor v části poškozené
- sanita na soc. zázemí v části demontována či poškozena
- elektro rozvody a osvětlení demontovány
- vytápění a ohřev vody není známé
- okna a výkladce převážně poškozená
- dveře venkovní převážně poškozené
- dveře vnitřní převážně chybí
- povrchy podlah v otevřené části prostor chybí a dlažba většinou poškozená
- stropní pohledy nejspíš všude chybí

Vzhledem k tomu, že se jedná o stavbu dle kolaudačního rozhodnutí z roku 1995 je počítáno s kompletní rekonstrukcí všech konstrukcí krátkodobé životnosti odpovídající současnému standardu vybavení a aktuálním stavebním normám.

Stavebně technický stav komerčního objektu č.p. 2535 dle dostupných informací působí velmi zanedbaným neudržovaným dojmem před nutnou kompletní rekonstrukcí, odpovídající stáří a neprováděné údržbě, a proto pro ocenění odhaduji stav jako zhoršený standard před generální rekonstrukcí.

Stavební náklady materiálu a prací na provedení kompletní rekonstrukce byly odhadnuty z reprodukční hodnoty stavby dle odhadovaného procenta konstrukcí, které budou ponechány a které budou vyměněny.

Reprodukční hodnota stavby byla provedena nákladovým způsobem dle obestavěného prostoru vypočteného z předloženého půdorysu a doměřených výšek řezů a cenových stavebních ukazatelů vydaných v roce 2022 za využití statistik společnosti RTS a.s. Cenové ukazatele (nebo také ceny podle účelových jednotek) jsou základním prvkem pro první propočty cen staveb a stavebních objektů. Na základě dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů jsou na reprezentativních položkových rozpočtech sledovány náklady podle jednotlivých druhů staveb a z množiny cenových údajů jsou následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku odpovídající danému druhu staveb.

Stavební náklady stavby (reprodukční cena staveb) jsou stanoveny jako součin obestavěného prostoru a jednotkové ceny dle databáze společnosti RTS a.s. Ocenění venkovních úprav bylo

provedeno procentuální sazbou z nákladových hodnot hlavní stavby a z cenových stavebních ukazatelů vydaných v roce 2022 za využití statistik společnosti RTS a.s. za rok 2021. Vzhledem k vysokému nárůstu stavebních materiálů a prací byla, pro objektivní posouzení, jednotková cena mírně navýšena.

Obestavěný prostor

Komerční objekt č.p. 2535

Počet NP	1
zastavěná plocha 1.NP	269,24 m ²
zastavěná plocha 1.NP - přístavba	88,66 m ²
Konstrukční výška 1.NP	3,00 m
Konstrukční výška 1.NP - přístavba	3,20 m
Obestavěný prostor 1.NP	807,73 m ³
Obestavěný prostor 1.NP - přístavba	283,70 m ³
Obestavěný prostor zastřešení	165,65 m ³
Obestavěný prostor	1 257,08 m³

Reprodukční cena staveb

Obestavěný prostor celkem	1 257 m ³
Základní jednotková cena (RTS 803.5.1)	8 630 Kč/m ³
Koeficient úprav	1,05
Upravená jednotková cena	9 062 Kč/m ³
Stavební náklady hlavní staveb	11 391 024 Kč
DPH	21%
Reprodukční cena hlavní stavby	13 780 000 Kč
Stavební náklady venkovních úprav 2% z hlavní stavby	227 820 Kč
DPH	21%
Reprodukční cena venkovních úprav	280 000 Kč
Reprodukční cena CELKEM	14 060 000 Kč

Odhad stavebních nákladů na kompletní rekonstrukci

Název konstrukce	objemový podíl konstrukce	stavební náklady (Kč)	rozsah ponechaných konstrukcí	stavební náklady (Kč vč. DPH)	náklady na rekonstrukci (Kč vč. DPH)
1. Základy vč. zemních prací	6,10%	840 580	100,0%	840 580	0
2. Svislé konstrukce	15,30%	2 108 340	100,0%	2 108 340	0
3. Stropy	8,10%	1 116 180	0,0%	0	1 116 180
4. Krov, střecha	6,20%	854 360	100,0%	854 360	0
5. Krytiny střeš	2,90%	399 620	100,0%	399 620	0
6. Klempířské konstrukce	0,60%	82 680	100,0%	82 680	0
7. Úprava vnitřních povrchů	7,30%	1 005 940	0,0%	0	1 005 940
8. Úprava vnějších povrchů	3,30%	454 740	0,0%	0	454 740
9. Vnitřní obklady keramické	3,20%	440 960	0,0%	0	440 960
11. Dveře	3,70%	509 860	0,0%	0	509 860
13. Okna	5,80%	799 240	0,0%	0	799 240
14. Povrchy podlah	3,30%	454 740	0,0%	0	454 740
15. Vytápění	4,80%	661 440	0,0%	0	661 440
16. Elektroinstalace	5,90%	813 020	0,0%	0	813 020
17. Bleskosvod	0,30%	41 340	0,0%	0	41 340
18. Vnitřní vodovod	3,20%	440 960	80,0%	352 768	88 192
19. Vnitřní kanalizace	3,10%	427 180	100,0%	427 180	0
20. Vnitřní plynovod	0,40%	55 120	100,0%	55 120	0
21. Ohřev teplé vody	2,00%	275 600	0,0%	0	275 600
22. Vybavení kuchyní	1,90%	261 820	0,0%	0	261 820
23. Vnitřní hygienické vyb.	4,20%	578 760	0,0%	0	578 760
25. Ostatní	4,90%	675 220	0,0%	0	675 220
27. VZT	3,50%	482 300	0,0%	0	482 300
CELKEM	100,0%	13 780 000	37,2%	5 120 648	8 659 352

Komerční objekt č.p. 2535 vč. příslušenství – stavební náklady na kompletní rekonstrukci po zaokrouhlení činí 8 660 000,- Kč

1.2.Komerční objekt č.p. 2535 vč. příslušenství – věcná hodnota

Při nákladové metodě ocenění majetku výpočtem věcné hodnoty je vycházeno z předpokladu, že potenciální kupující nebude ochoten platit za tento majetek víc, než by činily náklady na jeho pořízení.

Při ocenění touto metodou byly zjišťovány hodnoty zastavěné plochy, obestavěného prostoru vypočteného z předloženého půdorysu a doměřených výšek řezů a cenových stavebních ukazatelů vydaných v roce 2022 za využití statistik společnosti RTS a.s. a skutečného opotřebení.

Věcná hodnota, ve výsledku potom odpovídá nákladům, které je zapotřebí vynaložit na pořízení stejně opotřebovaného majetku stejného stáří, obdobných vlastností a přiměřené intenzity užívání.

Cenové ukazatele (nebo také ceny podle účelových jednotek) jsou základním prvkem pro první propočty cen staveb a stavebních objektů. Na základě dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů jsou na reprezentativních položkových rozpočtech sledovány náklady podle jednotlivých druhů staveb a z množiny cenových údajů jsou následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku odpovídající danému druhu staveb.

Vzhledem k tomu, že se jedná o objekt dlouhodobě neužívaný bez údržby, který díky násilným vstupem nepřizpůsobivých obyvatel dovnitř objektu došlo k velkému poškození a demontáži většiny konstrukcí krátkodobé životnosti. Z těchto důvodů je počítáno s nutností kompletní výměny těchto konstrukcí v rámci komplexní rekonstrukce pro znovu zprovoznění objektu.

Objekt byl postaven a zkolaudován v roce 1995 (stáří 27 roků) a od té doby, dle dostupných informací, nebyly prováděny žádné modernizace. Takže u konstrukcí dlouhodobé životnosti, které budou ponechány odhaduji opotřebení 27% a u konstrukcí převážně krátkodobé životnosti demontovaných či poškozených, kdy je počítáno s kompletní výměnou, odhaduji opotřebení 100%.

Výpočet věcné hodnoty

Název konstrukce	objemový podíl konstrukce	rozsah rekonstrukce	stavební náklady (Kč)	rozsah dokončených konstrukcí	stavební náklady (Kč vč. DPH)	opotřebení
1. Základy vč. zemních prací	6,10%	100,0%	840 580	100,0%	840 580	27,00%
2. Svislé konstrukce	15,30%	100,0%	2 108 340	100,0%	2 108 340	27,00%
3. Stropy	8,10%	100,0%	1 116 180	0,0%	0	100,00%
4. Krov, střecha	6,20%	100,0%	854 360	100,0%	854 360	27,00%
5. Krytiny střech	2,90%	100,0%	399 620	100,0%	399 620	27,00%
6. Klempířské konstrukce	0,60%	100,0%	82 680	100,0%	82 680	27,00%
7. Úprava vnitřních povrchů	7,30%	100,0%	1 005 940	0,0%	0	100,00%
8. Úprava vnějších povrchů	3,30%	100,0%	454 740	0,0%	0	100,00%
9. Vnitřní obklady keramické	3,20%	100,0%	440 960	0,0%	0	100,00%
11. Dveře	3,70%	100,0%	509 860	0,0%	0	100,00%
13. Okna	5,80%	100,0%	799 240	0,0%	0	100,00%
14. Povrchy podlah	3,30%	100,0%	454 740	0,0%	0	100,00%
15. Vytápění	4,80%	100,0%	661 440	0,0%	0	100,00%
16. Elektroinstalace	5,90%	100,0%	813 020	0,0%	0	100,00%
17. Bleskosvod	0,30%	100,0%	41 340	0,0%	0	100,00%
18. Vnitřní vodovod	3,20%	100,0%	440 960	80,0%	352 768	27,00%
19. Vnitřní kanalizace	3,10%	100,0%	427 180	100,0%	427 180	27,00%
20. Vnitřní plynovod	0,40%	100,0%	55 120	100,0%	55 120	27,00%
21. Ohřev teplé vody	2,00%	100,0%	275 600	0,0%	0	100,00%
22. Vybavení kuchyní	1,90%	100,0%	261 820	0,0%	0	100,00%
23. Vnitřní hygienické vyb.	4,20%	100,0%	578 760	0,0%	0	100,00%
25. Ostatní	4,90%	100,0%	675 220	0,0%	0	100,00%
27. VZT	3,50%	100,0%	482 300	0,0%	0	100,00%
CELKEM	100,0%		13 780 000		5 120 648	

Při výpočtu věcné hodnoty nákladovou metodou je vycházeno z aktuálního stavu a nákladových reprodukčních cen konstrukcí dle obestavěného prostoru vypočteného z předloženého půdorysu a doměřených výšek řezů a cenových stavebních ukazatelů vydaných v roce 2022 za využití statistik společnosti RTS a.s. U konstrukcí, které budou kompletně vyměněny není počítáno s nákladovými cenami.

Vzhledem k tomu, že věcná hodnota, ve výsledku odpovídá nákladům, které je zapotřebí vynaložit na pořízení stejně opotřebovaného majetku stejného stáří, obdobných vlastností a přiměřené intenzity užívání, bylo nutné vypočítat průměrné opotřebení objektu stávajících a demontovaných konstrukcí a k tomu přípojek IS.

Výpočet průměrného opotřebení vychází z reprodukčních cen stavebních nákladů ponechaných konstrukcí a vyměněných konstrukcí po rekonstrukci k celkové reprodukční ceně 13 780 300,- Kč.

Výpočet opotřebení stavby: $5\,120\,648,- \text{ Kč} * 27\% + 8\,659\,653,- \text{ Kč} * 100\% = 10\,042\,277,96 \text{ Kč}$

$$10\,042\,277,96 \text{ Kč} / 13\,780\,300,- \text{ Kč} = 72,87\%$$

Věcná hodnota stavby, výpočet: $5\,120\,648,- \text{ Kč} - 5\,120\,648,- \text{ Kč} * 72,87\% = 1\,389\,231,80 \text{ Kč}$

Věcná hodnota IS, výpočet: $275\,663,- \text{ Kč} - 275\,663,- \text{ Kč} * 27\% = 201\,233,99 \text{ Kč}$

Věcná hodnota stavba + IS celkem, výpočet: $1\,389\,231,80 \text{ Kč} + 201\,233,99 \text{ Kč} = 1\,590\,465,79 \text{ Kč}$

Komerční objekt č.p. 2535 vč. příslušenství – věcná hodnota po zaokrouhl. činí 1 590 000,- Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Komerční objekt č.p. 2535 vč. příslušenství

Výpočet výnosové hodnoty

Pro stanovení výnosové hodnoty nebyly předloženy objednavatelem žádné ekonomické údaje o výnosech a nákladech, neboť objekt je dlouhodobě neužíván.

Z těchto důvodů bylo nutné odhadnout výši budoucích výnosů z nájemného po provedení kompletní rekonstrukce objektu dle úrovně obvykle dosažitelného nájemného v dané lokalitě, pro daný typ užitných ploch s využitím na restauraci, na základě porovnání nabídky cen pronájmu na realitním serveru sreality.cz oproti oceňovanému objektu se započitatelnou plochou 315,69 m².

Do odhadované výše budoucích provozních nákladů bylo nutné započítat nejen provozní náklady na daň z nemovitosti a pojištění objektu, (ostatní provozní náklady na energie a údržbu dle obvyklých zvyklostí u pronájmu restaurací si hradí nájemce). Náklady na pojištění byly vypočteny ve výši 6 promile z reprodukční ceny ve výši 8.268,- Kč a náklady na daň z nemovitosti byly vypočteny z daňové kalkulačky vč. započtení místního koef. 3,5 ve výši 12.530,- Kč.

Vzhledem k tomu, že objekt stojí na pozemcích jiného vlastníka bez smluvního řešení a přístup je rovněž přes pozemek jiného vlastníka, rovněž bez smluvního řešení, bylo nutné do provozních nákladů zahrnout i náklady na pronájem pozemků pod objektem a náklady na pronájem pozemku k přístupu do objektu dle obvyklé ceny pozemků v místě.

Výše obvyklého nájemného pozemků byla stanovena dle obvyklých postupů výpočtu nájemného z ceny obvyklé pozemku, kdy u fyzických osob se počítá cena obvyklého nájmu jako 5% z ceny pozemku a u právnických osob 7% - 8% z ceny pozemku.

Vzhledem k tomu, že se jedná o vlastníka staveb - právnickou osobu objektu stojící na pozemcích jiného vlastníka, bylo pro výpočet obvyklého nájemného použito 8% z odhadnuté porovnávací hodnoty pozemku.

Vzhledem k tomu, že se jedná o objekt před kompletní rekonstrukcí bez současné možnosti provozu objektu, bylo nutné od odhadnuté výše výnosové hodnoty odečíst náklady na kompletní rekonstrukci zprovoznění objektu ve vypočtené výši v tomto posudku 8.660.000,- Kč.

S ohledem objektivního posouzení očekávaného výnosu z pohledu analýzy trhu s nemovitými věcmi s ohledem nabídky a poptávky segmentu trhu s nemovitostmi pro využití prostor - restaurace, byla výše kapitalizační míry odvozena z cenové vyhlášky pro obchod a služby ve výši míry kapitalizace 7%. Do kapitalizační míry bylo nutné promítnout rizikovou přírážku za polohu (okraje města) + 1,5% a za technický stav (po kompletní rekonstrukci) - 1,0% tj. přírážka ve výši + 0,5%. Celková použitá kapitalizační míra tak činí 7,5 %.

Porovnávací metoda výše pronájmu prostor restaurace objektu

Výpočet porovnávací hodnoty

Charakteristika oceňovaného prostoru a srovnávacích prostor

Oceňovaný pozemek	nabídková výše pronájmu v Kč/měsíc	započitatelná plocha v m ²	jednotková výše pronájmu v Kč/m ² /měsíc	lokality	stav	vybavení
Prostory restaurace, ul. Sedláčkova, Brno-Líšeň		315,69		vzdálený okraj širšího centra	po kompletní rekonstrukci	restaurace se soc. zázemím, VZT
Srovnávací pozemky						
Brno-město, ul. Starobrněnská	50 000	188	266	absolutní centrum	po kompletní rekonstrukci	restaurace se soc. zázemím, VZT
Brno-Veveří, ul. Kounicova	60 000	213	282	okraj absolutního centra	část. reko	cukrárna, s výrobnou, možnost změny na obchod
Brno-město, ul. Běhounkova	60 000	240	250	absolutní centrum	část. reko	využíván dříve jako restaurace, možnost využití i jako kanceláře, obchod
Brno-město, ul. Náměstí Svobody	175 000	270	648	absolutní centrum	po kompletní rekonstrukci	nadstandardní restaurace se soc. zázemím, VZT

Oceňovaný objekt

Prostory restaurace, ul. Sedláčkova, Brno-Líšeň

Srovnávací prostory

název	jednotková nabídková cena Kč/m ²	koef. redukce	jednotková nabídková cena Kč/m ² po redukcii	K1	K2	K3	K4	K5	I	jednotková cena oceňovaného pozemku po srovnání Kč/m ² /měsíc
Brno-město, ul. Starobrněnská	266	0,95	253	1,20	1,00	1,00	1,00	1,15	1,38	183
Brno-Veveří, ul. Kounicova	282	0,95	268	1,15	0,85	0,90	0,85	1,00	0,75	358
Brno-město, ul. Běhounkova	250	0,95	238	1,20	0,90	0,85	0,90	1,10	0,91	261
Brno-město, ul. Náměstí Svobody	648	0,90	583	1,20	1,10	1,20	1,10	1,20	2,09	279
celkem										1 081
průměr										270
max										358
min										183

koeficient redukce - snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a reálnosti prodejní ceny

K1 koeficient úpravy na polohu objektu

K2 koeficient úpravy na stav prostor

K3 koeficient úpravy na vybavení prostor

K4 koeficient úpravy na využití prostor
 K5 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)
 I index odlišnosti $I = 1 * K2 * K3 * K4 * K5$

**Jednotková cena pronájmu prostor-restaurace zaokrouhleně 270,- Kč/m²/měsíc,
 (3240,- Kč/m²/rok)**

Výpočet porovnávací hodnoty pronájmu dle jednotkové ceny

Započitatelná plocha 315,69 m²
 Jednotková cena pronájmu 3240,- Kč/m²/rok
 Výpočet: 3240,- Kč/m²/rok * 315,69 m² = 1 022 836,60 Kč

Porovnávací hodnota ročního pronájmu komerčního objektu č.p. 2535 vč. příslušenství po zaokrouhlení činí 1 022 836,- Kč

Porovnávací metoda výše ceny stavebních pozemků pro odhad výše pronájmu pozemků

Výpočet porovnávací hodnoty

Charakteristika oceňovaného pozemku a srovnávacích pozemků

Oceňovaný pozemek	nabídková cena v Kč	plocha pozemku v m2	jednotková nabídková cena v Kč/m2	lokality	využití dle ÚP	inž. sítě	obslužná komunikace	provize RK
Pozemky stavební, ul. Sedláčkova, Brno-Líšeň		358		vzdálený okraj širšího centra	SO-plochy obchodu a služeb	IS-E,V,K,P	ANO	
Srovnávací pozemky								
Brno-Horní Heršpice	42 500 000	8257	5 147	vzdálený okraj širšího centra	SV-plochy výroby a služeb	IS - E,V,K,P vzdálené	ANO	NE
Brno-Starý Lískovec	3 711 000	728	5 098	okraj města v blízkosti D1	parkovací plochy	IS - E	ANO	ANO
Brno-Přízřenice	16 477 625	1992	8 272	okraj města	BO-plochy všeobecného bydlení	IS - E,V, nutná výstavba žumpy, P	ANO	ANO
Brno-Horní Heršpice, ul. Sokolova	64 459 500	18417	3 500	vzdálený okraj širšího centra	SV-plochy výroby a služeb	IS - E,V,K,P vzdálené	ANO	NE

Oceňovaný pozemek

Pozemky stavební, ul. Sedláčkova, Brno-Líšeň

Srovnávací pozemky

název	jednotková nabídková cena Kč/m2	koef. redukce	jednotková nabídková cena Kč/m2 po redukcí	K1	K2	K3	K4	K5	K6	I	jednotková cena oceňovaného pozemku po srovnání Kč/m2
Brno-Horní Heršpice	5 147	0,90	4 632	1,00	1,00	0,90	0,85	0,95	0,95	0,69	6 710
Brno-Starý Lískovec	5 098	0,80	4 078	0,90	1,00	0,80	0,90	0,80	0,85	0,44	9 255
Brno-Přízřenice	8 272	0,85	7 031	0,90	1,00	0,95	0,95	1,20	1,20	1,17	6 011

Brno-Horní Heršpice, ul. Sokolova	3 500	0,85	2 975	1,00	1,00	0,90	0,75	0,95	0,95	0,61	4 884	
											celkem Kč/m2	26 859
											průměr Kč/m2	6 715
											max Kč/m2	9 255
											min Kč/m2	4 884

koeficient redukce - snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a reálnosti prodejní ceny

- K1 koeficient úpravy na polohu objektu
K2 koeficient úpravy na dopravní dostupnost
K3 koeficient úpravy na celkový stav napojení na IS
K4 koeficient úpravy dle velikosti pozemku
K5 koeficient úpravy dle využití pozemku dle ÚP
K6 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)
I index odlišnosti $I = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6$

Jednotková cena pozemku zaokrouhleně 6715,- Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty pronájmu pozemků dle jednotkové ceny pozemku

Jednotková cena pozemku 6715,- Kč/m²

pronájem z ceny pozemku v % 8%

Výpočet: $6715,- \text{ Kč/m}^2 * 8\% = 537,20 \text{ Kč/m}^2$

Jednotková cena ročního pronájmu po zaokrouhlení činí 537,- Kč/m²/rok

Výměra pozemků zastavěných objektem činí 358 m² a odhadnutá plocha přístupové cesty k objektu odměřené z katastrální mapy nahlížení do katastru činí 34 m², celkem 392 m².

Výpočet výše pronájmu pozemků dle jednotkové ceny ročního pronájmu

Výměra pozemků k pronájmu 392 m²

Jednotková cena ročního pronájmu pozemků 537,- Kč/m²/rok

Výpočet: $392 \text{ m}^2 * 537,- \text{ Kč/m}^2/\text{rok} = 210 504,- \text{ Kč/rok}$

Roční pronájem pozemků pod objektem a k přístupu k objektu činí 210 504,- Kč

Výnosová hodnota

Položka	Hodnota	
Tržní nájemné	1 022 836	Kč/rok
Náklady na daň z nemovitosti	12 530	Kč/rok
Náklady na pojištění 6 promile s reprodukční ceny	8 268	Kč/rok
Náklady na pronájem pozemků	210 504	Kč/rok
Náklady celkem	231 302	Kč/rok
Stabilizovaný výnos	791 534	Kč/rok
Kapitalizační míra	7,50%	%
Výnosová hodnota - budoucí po rekonstrukci	10 553 781	Kč
Náklady na zprovoznění	8 660 000	Kč
Výnosová hodnota - současná před rekonstrukcí	1 893 781	Kč

Výnosová hodnota komerčního objektu č.p. 2535 vč. příslušenství před kompletní rekonstrukcí po zaokrouhlení činí 1 890 000,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Nákladová hodnota

1.1. Komerční objekt č.p. 2535 vč. příslušenství – stavební náklady na kompletní rekonstrukci 8 660 000,- Kč

2.1. Komerční objekt č.p. 2535 vč. příslušenství – věcná hodnota 1 590 000,- Kč

2. Výnosová hodnota

3.1. Komerční objekt č.p. 2535 vč. příslušenství 1 890 000,- Kč

Závěrečná analýza dílčích hodnot pro odhad ceny obvyklé:

Posouzením jednotlivých dílčích hodnot je zřejmé, že:

Věcná hodnota je pro odhad ceny obvyklé hodnotou o stavu objektu z pohledu stáří, parametrů prostor a standardu vybavení a to vzhledem ke zhoršenému stavebně technickému stavu před nutnou kompletní rekonstrukcí hodnotou doplňující o současném stavu objektu.

Výnosová hodnota je hodnotou vycházející z očekávaného užitku a nabídky a poptávky trhu s nemovitostmi a vzhledem k tomu, že se jedná o komerční prostory, je pro odhad aktuální ceny obvyklé hodnotou nejvíce vystihující možnosti objektu z pohledu výnosů i v budoucnosti a také nutnosti vložení nákladů do rekonstrukce objektu a nákladů na řešení umístění objektu na cizích pozemcích bez řešeného přístupu přes cizí pozemky.

Výnosová hodnota oproti věcné hodnotě vystihuje i možnosti objektu z pohledu využitelnosti prostor v lokalitě.

Vzhledem k tomu, že se jedná v celém rozsahu o komerční objekt, jejichž hodnota a využití je výrazně ovlivněno místní nabídkou a poptávkou trhu pronájmu komerčních ploch, odhaduji cenu obvyklou vycházející z výnosové hodnoty, ve které se promítají povyšující i ponižující parametry.

Stanovisko znalce:

Při stanovení výsledné obecné ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace. Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami:
 - nabídka komerčních objektů – restaurace podobných parametrů v místě není,
- b) parametry povyšující cenu:
 - umístění v klidné lokalitě Brno-Líšeň s obchodní a bytovou zástavbou v okolí a s kompletní OV v docházkové vzdálenosti a s dobrou dopravní dostupností cca 5,5 km do absolutního centra Brna,
 - rozsáhlá bytová zástavba bytových domů v místě navyšuje poptávku po komerčních objektech služeb, restaurací,
 - možnost napojení na kompletní IS – elektro, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plyn,
- c) parametry ponižující cenu:
 - umístění objektu na cizích pozemcích bez smluvního řešení,
 - přístup k objektu přes cizí pozemky bez smluvního řešení,
 - stav objektu bez dlouhodobé údržby ve zhoršeném stavu před kompletní rekonstrukcí, s nutností vložení stavebních nákladů cca 8,66 mil. Kč na kompletní rekonstrukci.

Cena obvyklá je stanovena bez vlivu omezení na předmětu ocenění váznuoucích, která jsou zapsána na LV č. 7206, k.ú. Líšeň, obec Brno ze dne 25.4.2022.

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů stanovuji ke dni 8.5.2022 cenu obvyklou předmětu ocenění komerčního objektu č.p. 2535 ve výši 1.890.000,- Kč.

**Obvyklá cena
1 890 000,- Kč**

V Praze, 1.6.2022

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227
338 24 Břasy

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 7090-95-22 znaleckého deníku.

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce s odhadcem Ing. Petrem Poláčkem, IČO: 43092667, předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité, který zajistil a připravil podklady pod poř. č. 042/22

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

1. výpis z katastru nemovitostí LV č. 7206, k.ú. Líšeň, obec Brno ze dne 25.4.2022
2. katastrální mapa pro k.ú. Líšeň, obec Brno
3. mapa umístění
4. fotopříloha
5. půdorys objektu
6. legenda místností
7. nabídkové ceny prodeje stavebních komerčních pozemků k porovnání
8. nabídkové ceny pronájmu restauračních prostor k porovnání

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.04.2022 15:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 7206

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

**Royal Stars, s.r.o., Sedláčkova 2535/6, Líšeň, 62800
Brno**

26291959

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Líšeň, č.p. 2535

obchod

4422/245, LV 4657

4422/246, LV 4658

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 **Zástavní právo smluvní**

ve výši 180.000,- EUR

Oprávnění pro

**Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, Am
Belvedere 1, 1100 Wien, Rakouská republika**

Povinnost k

Stavba: Líšeň, č.p. 2535

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.06.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.06.2005.**

v-7799/2005-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**

pohledávka ve výši 2.000.000,- Kč + příslušenství a náklady oprávněného

Oprávnění pro

**Ondruš Josef, Václavská 29, 66461 Holasice, RČ/IČO:
570529/1944**

Povinnost k

Stavba: Líšeň, č.p. 2535

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 122 EX-49/2015 -9 Exekutorský úřad Kroměříž ze dne 28.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2015 15:24:23. Zápis proveden dne 23.02.2015.**

V-2267/2015-702

Pořadí k 28.01.2015 15:24

o **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**

pohledávka ve výši 1.000.000,- Kč + příslušenství a náklady oprávněného

Oprávnění pro

**Ducháček Lubomír, č.p. 201, 69188 Milovice, RČ/IČO:
561104/2503**

Povinnost k

Stavba: Líšeň, č.p. 2535

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 122 EX-92/2015 -8 Soudní exekutor Mgr. David Chaloupka, Exekutorský úřad Kroměříž, Jánská 25/1, Kroměříž, ze dne 10.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.04.2022 15:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 7206

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

10.02.2015 13:56:19. Zápis proveden dne 05.03.2015.

V-3421/2015-702

Pořadí k 10.02.2015 13:56

- o **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
pohledávka ve výši 51.391,18 EUR + příslušenství a náklady oprávněného

Oprávnění pro

Pšurný Lubomír, Drahová 818, Ostrožské Předměstí, 68724

Uherský Ostroh, RČ/IČO: 640310/2519

Povinnost k

Stavba: Líšeň, č.p. 2535

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 122 EX-93/2015 -8 Soudní exekutor Mgr. David Chaloupka, Exekutorský úřad Kroměříž, Jánská 25/1, Kroměříž, ze dne 10.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2015 13:57:16. Zápis proveden dne 05.03.2015.**

V-3422/2015-702

Pořadí k 10.02.2015 13:57

- o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**
ve výši 911.292,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody

98/4, Brno-město, 60200 Brno

Povinnost k

Stavba: Líšeň, č.p. 2535

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 382188/16/3002-00540-704543 Finanční úřad pro Jihomoravský kraj - Územní pracoviště Brno II ze dne 01.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2016 11:05:42. Zápis proveden dne 24.02.2016; uloženo na prac. Brno-město**

V-2261/2016-702

Pořadí k 02.02.2016 11:05

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 382188/16/3002-00540-704543 Finanční úřad pro Jihomoravský kraj - Územní pracoviště Brno II ze dne 01.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2016 11:05:42. Zápis proveden dne 24.02.2016; uloženo na prac. Brno-město**

V-2261/2016-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 382188/16/3002-00540-704543 Finanční úřad pro Jihomoravský kraj - Územní pracoviště Brno II ze dne 01.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2016 11:05:42. Zápis proveden dne 24.02.2016; uloženo na prac. Brno-město**

V-2261/2016-702

D Poznámky a další obdobné údaje

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.04.2022 15:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 7206

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

- **pověřený soudní exekutor: Mgr. David Chaloupka, Jánská 25/1, 767 01 Kroměříž**

Povinnost k

**Royal Stars, s.r.o., Sedláčkova 2535/6, Líšeň, 62800
Brno, RČ/IČO: 26291959**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce vydané Exekutorským úřadem Kroměříž 122 EX-49/2015 -6 ze dne 28.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2015 15:25:28. Zápis proveden dne 02.02.2015; uloženo na prac. Kroměříž Z-513/2015-708**

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Stavba: Líšeň, č.p. 2535

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 122 EX-49/2015 -9 Exekutorský úřad Kroměříž ze dne 28.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2015 15:24:23. Zápis proveden dne 04.02.2015; uloženo na prac. Brno-město Z-1481/2015-702**

o **Zahájení exekuce**

- **pověřený soudní exekutor: Mgr. David Chaloupka, Jánská 25/1, 767 01 Kroměříž**

Povinnost k

**Royal Stars, s.r.o., Sedláčkova 2535/6, Líšeň, 62800
Brno, RČ/IČO: 26291959**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce vydané Exekutorským úřadem Kroměříž 122 EX-93/2015 -6 ze dne 09.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2015 13:56:40. Zápis proveden dne 12.02.2015; uloženo na prac. Kroměříž Z-675/2015-708**

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Stavba: Líšeň, č.p. 2535

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 122 EX-93/2015 -8 Exekutorský úřad Kroměříž ze dne 10.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2015 13:57:16. Zápis proveden dne 06.03.2015; uloženo na prac. Brno-město Z-2162/2015-702**

o **Zahájení exekuce**

- **pověřený soudní exekutor: Mgr. David Chaloupka, Jánská 25/1, 767 01 Kroměříž**

Povinnost k

**Royal Stars, s.r.o., Sedláčkova 2535/6, Líšeň, 62800
Brno, RČ/IČO: 26291959**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce vydané Exekutorským úřadem Kroměříž 122 EX-92/2015 -7 ze dne 10.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2015 13:55:35. Zápis proveden dne 12.02.2015; uloženo na prac. Kroměříž Z-672/2015-708**

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Stavba: Líšeň, č.p. 2535

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.04.2022 15:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 7206

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 122 EX-92/2015 -8 Exekutorský úřad Kroměříž ze dne 10.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2015 13:56:19. Zápis proveden dne 26.02.2015; uloženo na prac. Brno-město Z-2161/2015-702

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Vojtěch Jaroš, Rooseveltova 2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

Royal Stars, s.r.o., Sedláčkova 2535/6, Líšeň, 62800
Brno, RČ/IČO: 26291959

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 133 EX-2059/2016 -9 ze dne 02.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2016 18:15:14. Zápis proveden dne 15.11.2016; uloženo na prac. Znojmo Z-8536/2016-713

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ondřej Svoboda, Beranových 130, 199 00 Praha 18

Povinnost k

Royal Stars, s.r.o., Sedláčkova 2535/6, Líšeň, 62800
Brno, RČ/IČO: 26291959

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 184 EX 3849/17-8 k 103 EXE-39/2018 -8 ze dne 16.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2018 07:11:14. Zápis proveden dne 19.01.2018; uloženo na prac. Praha Z-2232/2018-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Stavba: Líšeň, č.p. 2535

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 184 EX-3849/2017 -14 Exekutorský úřad Praha 9 ze dne 17.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2018 07:11:15. Zápis proveden dne 25.01.2018; uloženo na prac. Brno-město Z-732/2018-702

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice, Masarykova 679/33, Litoměřice 412 01

Povinnost k

Royal Stars, s.r.o., Sedláčkova 2535/6, Líšeň, 62800
Brno, RČ/IČO: 26291959

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 124 EX-8051/2018 -14 Exekutorský úřad Litoměřice ze dne 10.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2018 10:13:24. Zápis proveden dne 12.12.2018; uloženo na prac. Brno-město Z-14558/2018-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.04.2022 15:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 7206

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Stavba: Líšeň, č.p. 2535

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 124 EX-8051/2018 -18 Exekutorský úřad v Litoměřicích ze dne 11.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2018 10:13:24. Zápis proveden dne 14.12.2018; uloženo na prac. Brno-město**

Z-14559/2018-702

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 124 EX-8051/2018 -18 Exekutorský úřad Litoměřice ze dne 11.12.2018. Právní moc ke dni 10.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2019 12:25:46. Zápis proveden dne 20.02.2019; uloženo na prac. Brno-město**

Z-2053/2019-702

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

**Royal Stars, s.r.o., Sedláčkova 2535/6, Líšeň, 62800
Brno, RČ/IČO: 26291959**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-5955/2020 -12 ze dne 17.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2020 16:45:12. Zápis proveden dne 19.06.2020; uloženo na prac. Brno-venkov**

Z-8816/2020-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Stavba: Líšeň, č.p. 2535

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex-5955/2020 -15 Exekutorský úřad Brno-venkov ze dne 22.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2020 18:04:59. Zápis proveden dne 26.06.2020; uloženo na prac. Brno-město**

Z-6102/2020-702

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o **Rozsudek soudu o určení právního vztahu 16 Co-350/2011 -84 Krajský soud v Brně - potvrzení rozsudku ze dne 01.11.2013. Právní moc ke dni 10.12.2013.**

Z-31596/2013-702

Pro: Royal Stars, s.r.o., Sedláčkova 2535/6, Líšeň, 62800 Brno

RČ/IČO: 26291959

o **Rozsudek soudu o určení právního vztahu 63C-187/2008 -48 Městský soud v Brně ze dne 24.03.2011. Právní moc ke dni 10.12.2013.**

Z-31596/2013-702

Pro: Royal Stars, s.r.o., Sedláčkova 2535/6, Líšeň, 62800 Brno

RČ/IČO: 26291959

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.04.2022 15:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 7206

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

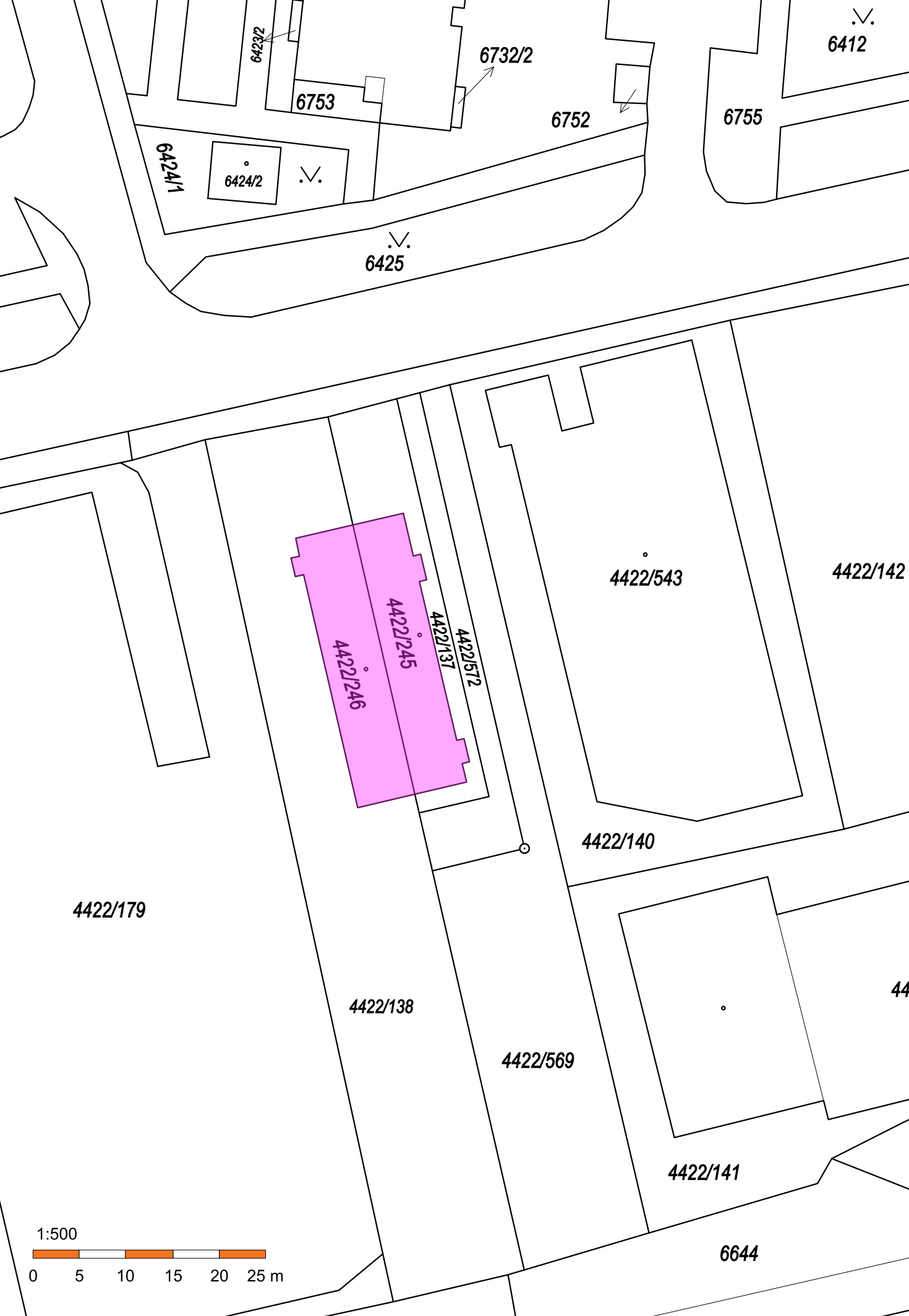
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

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

Vyhotoveno: 25.04.2022 15:17:56

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:



4422/245
4422/246

4422/543

4422/142

4422/140

4422/179

4422/138

4422/569

4422/141

6644

6753

6732/2

6752

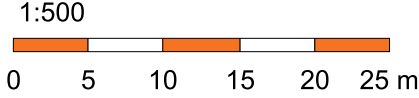
6755

6412

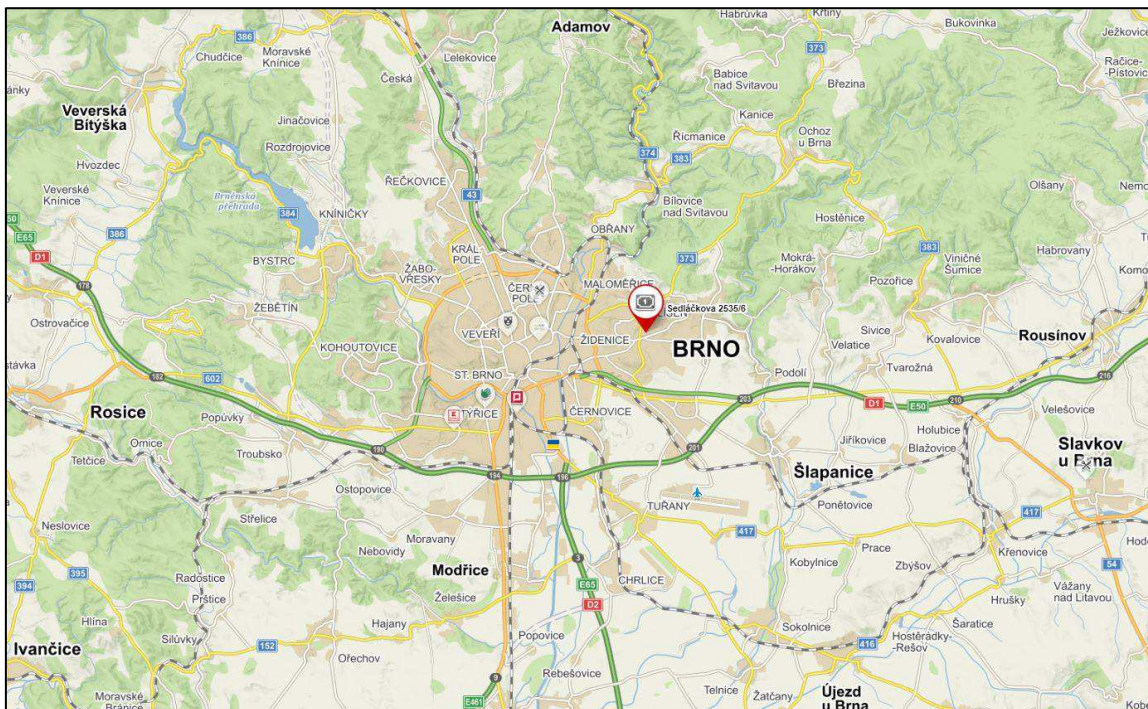
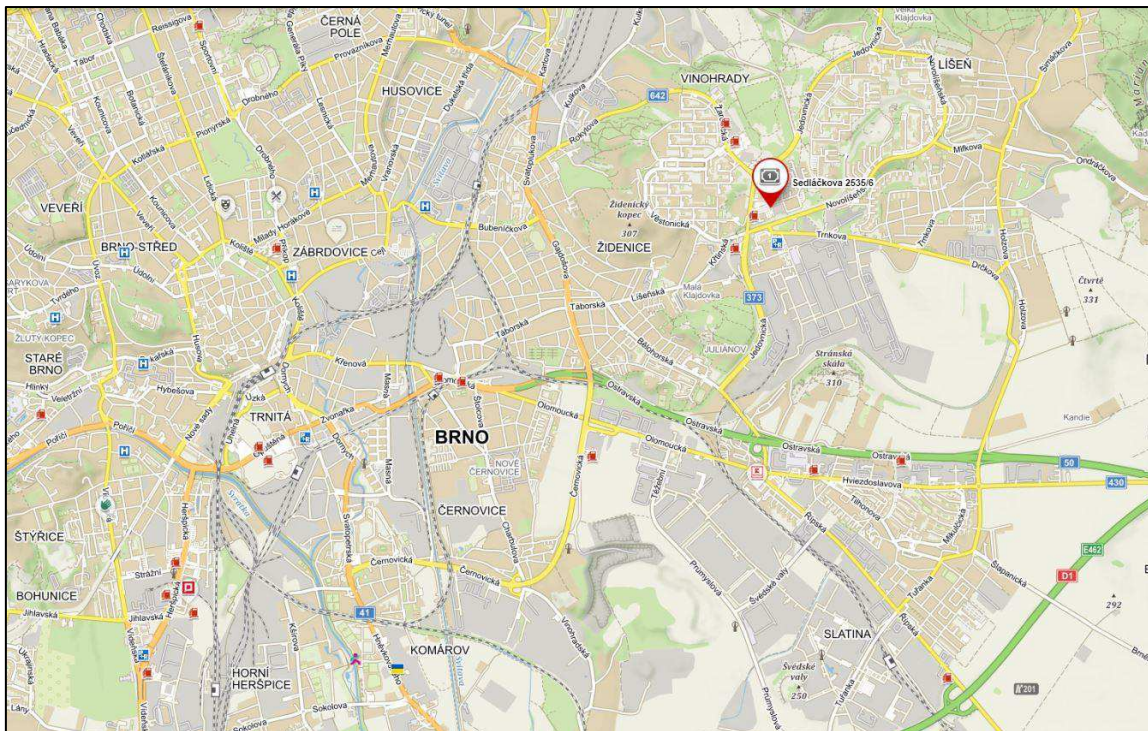
6424/1

6424/2

6425



MAPA OBLASTI



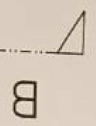
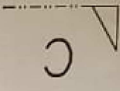
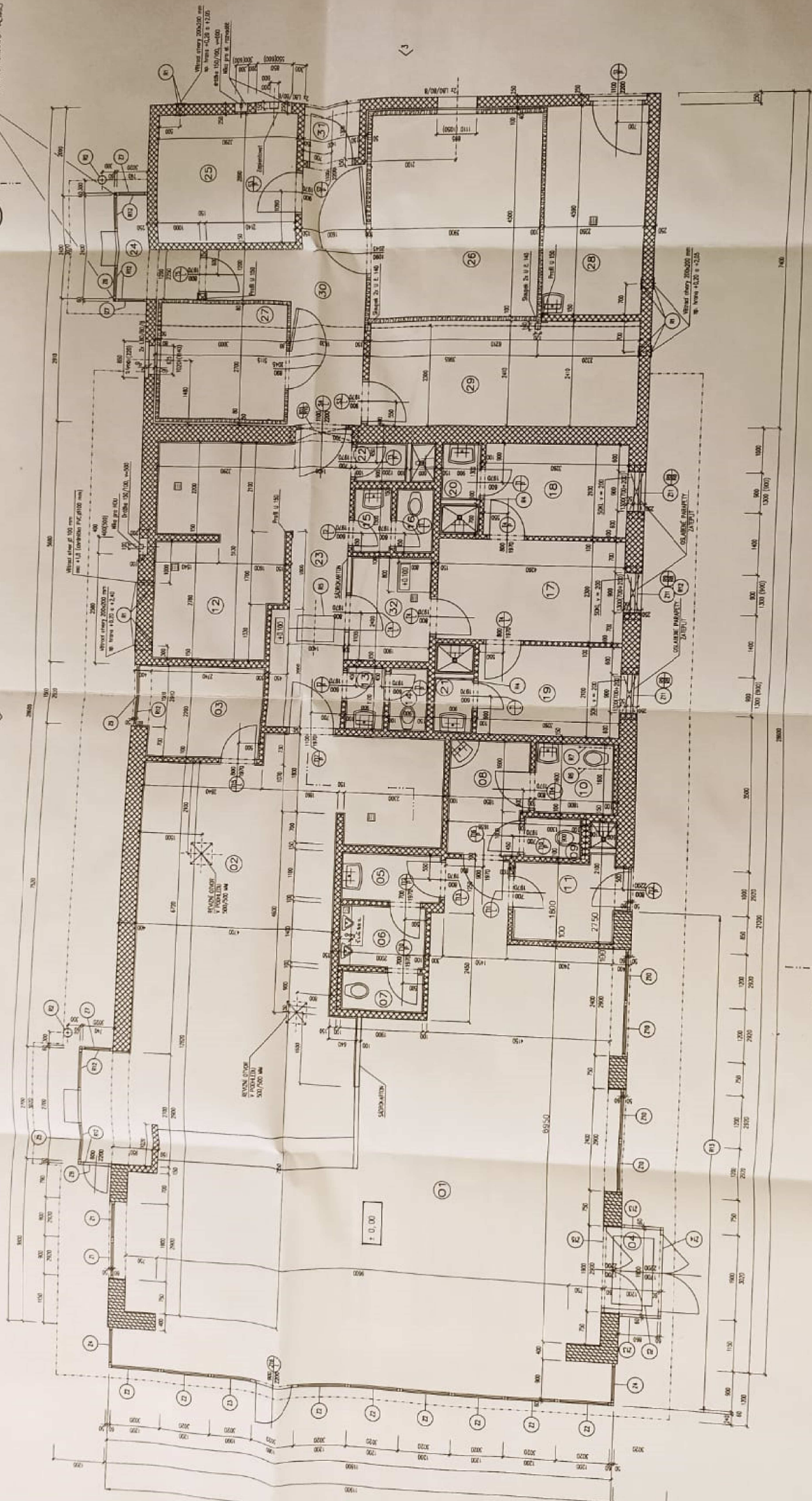
Zdroj: www.mapy.cz







PŪDORŲS



< 3

+ 0.00

1. MĖGIA - MŪKŲ SŪKĖLIŠKŲ
DRAKŲŲ PĀGĀRĀTĀ VĀKŲŲ
DĀRĪTĀS TĀKĀS, SĪKĀS
MĒRĪGĀS (MĒRĪGĀS PĀRĀRĀS)

Muro storis 200x200 mm
Muro storis 100 mm
Muro storis 150 mm
Muro storis 100 mm

Muro storis 200x200 mm
Muro storis 100 mm
Muro storis 150 mm
Muro storis 100 mm

Muro storis 100 mm
Muro storis 150 mm
Muro storis 100 mm
Muro storis 150 mm

Muro storis 100 mm
Muro storis 150 mm
Muro storis 100 mm
Muro storis 150 mm

Muro storis 100 mm
Muro storis 150 mm
Muro storis 100 mm
Muro storis 150 mm

Muro storis 100 mm
Muro storis 150 mm
Muro storis 100 mm
Muro storis 150 mm

Muro storis 100 mm
Muro storis 150 mm
Muro storis 100 mm
Muro storis 150 mm

TABULKA MÍSTNOSTÍ

POL.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA m ²	PODLAHA	STĚNY	PODHLAD
01	JÍDELNA	86,36	KERAMICKÁ DLAŽBA 300 x 300 mm	OLEJENÁ TAPETA DŘEVĚNÝ OKLAD V-1100 KERAMICKÝ SOKL	SÁROKARTON MINERALFASÉ V-23/2A
02	KUCHYNĚ	55,80	KERAMICKÁ DLAŽBA 150 x 150 mm	KERAMICKÝ OKLAD DO VÝŠKY PODHLADU	SÁROKARTON V-23/2J
03	MANAŽER	6,46	KERAMICKÁ DLAŽBA 150 x 150 mm	KERAMICKÝ OKLAD DO VÝŠKY PODHLADU	MINERALFASÉ V-25
04	ZÁDVEŘÍ	2,28	KERAMICKÁ DLAŽBA 300 x 300 mm ROHOŽKA	PROSKLENÁ STĚNA	SÁROKARTON V-23
05	UMÝVÁRNA WC MUŽI	2,53	KERAMICKÁ DLAŽBA 300 x 300 mm	KERAMICKÝ OKLAD DO VÝŠKY PODHLADU	SÁROKARTON V-25
06	PISOÁR	2,80	KERAMICKÁ DLAŽBA 300 x 300 mm	KERAMICKÝ OKLAD DO VÝŠKY PODHLADU	SÁROKARTON V-25
07	WC MUŽI	1,71	KERAMICKÁ DLAŽBA 300 x 300 mm	KERAMICKÝ OKLAD DO VÝŠKY PODHLADU	SÁROKARTON V-25
08	UMÝVÁRNA WC ŽENY	4,61	KERAMICKÁ DLAŽBA 300 x 300 mm	KERAMICKÝ OKLAD DO VÝŠKY PODHLADU	SÁROKARTON V-25
09	WC ŽENY	1,17	KERAMICKÁ DLAŽBA 300 x 300 mm	KERAMICKÝ OKLAD DO VÝŠKY PODHLADU	SÁROKARTON V-25
10	WC PRO INVALIDY	2,88	KERAMICKÁ DLAŽBA 300 x 300 mm	KERAMICKÝ OKLAD DO VÝŠKY PODHLADU	SÁROKARTON V-25
11	ÚKLIDOVÁ KOMORA	5,00	KERAMICKÁ DLAŽBA 300 x 300 mm	KERAMICKÝ OKLAD DO VÝŠKY PODHLADU	MINERALFASÉ V-25
12	MULTIPLIX	15,66	KERAMICKÁ DLAŽBA 200 x 200 mm	KERAMICKÝ OKLAD DO VÝŠKY PODHLADU	MINERALFASÉ V-25
13	UMÝVÁRNA WC ŽENY PERSONÁL	1,35	KERAMICKÁ DLAŽBA 200 x 200 mm	KERAMICKÝ OKLAD DO VÝŠKY PODHLADU	MINERALFASÉ V-25
14	WC ŽENY PERSONÁL	1,35	KERAMICKÁ DLAŽBA 200 x 200 mm	KERAMICKÝ OKLAD DO VÝŠKY PODHLADU	MINERALFASÉ V-25
15	UMÝVÁRNA WC MUŽI PERSONÁL	1,35	KERAMICKÁ DLAŽBA 200 x 200 mm	KERAMICKÝ OKLAD DO VÝŠKY PODHLADU	MINERALFASÉ V-25
16	WC MUŽI PERSONÁL	1,35	KERAMICKÁ DLAŽBA 200 x 200 mm	KERAMICKÝ OKLAD DO VÝŠKY PODHLADU	MINERALFASÉ V-25
17	DENNÍ MÍSTNOST	9,80	KERAMICKÁ DLAŽBA 200 x 200 mm	LATEXOVÁ MALBA KERAMICKÝ SOKL DŘEVĚNÝ OKLAD V-1100	MINERALFASÉ V-25
18	ŠATNA MUŽI PERSONÁL	6,85	KERAMICKÁ DLAŽBA 200 x 200 mm	LATEXOVÁ MALBA KERAMICKÝ SOKL	MINERALFASÉ V-25
19	ŠATNA ŽENY PERSONÁL	6,85	KERAMICKÁ DLAŽBA 200 x 200 mm	LATEXOVÁ MALBA KERAMICKÝ SOKL	MINERALFASÉ V-25
20	SPRCHA MUŽI PERSONÁL	1,90	KERAMICKÁ DLAŽBA 200 x 200 mm	KERAMICKÝ OKLAD DO VÝŠKY PODHLADU	SÁROKARTON V-25
21	SPRCHA ŽENY PERSONÁL	1,90	KERAMICKÁ DLAŽBA 200 x 200 mm	KERAMICKÝ OKLAD DO VÝŠKY PODHLADU	SÁROKARTON V-25
22	ÚKLIDOVÁ KOMORA	1,71	KERAMICKÁ DLAŽBA 200 x 200 mm	KERAMICKÝ OKLAD DO VÝŠKY PODHLADU	MINERALFASÉ V-25
23	CHODBA	11,06	KERAMICKÁ DLAŽBA 200 x 200 mm	OLEJIVÝ NÁTĚR DO VÝŠKY PODHLADU OCHRANĚ PŮŠKY	MINERALFASÉ V-25
24	OBJEDNÁVKA	3,27	KERAMICKÁ DLAŽBA 200 x 200 mm	LATEXOVÁ MALBA KERAMICKÝ SOKL	MINERALFASÉ V-25
25	SKLAD	9,51	KERAMICKÁ DLAŽBA 200 x 200 mm	LATEXOVÁ MALBA KERAMICKÝ SOKL	MINERALFASÉ V-25
26	MRAZÍRNA	17,55	IZOLAČNÍ PANEĽ FRIGADON	IZOLAČNÍ PANEĽ FRIGADON	IZOLAČNÍ PANEĽ FRIGADON
27	CHLADÍRNA	8,1	KERAMICKÁ DLAŽBA 200 x 200 mm	IZOLAČNÍ PANEĽ FRIGADON	IZOLAČNÍ PANEĽ FRIGADON
28	SKLAD ODPADKŮ	10,37	PROTISLUŽNÝ SÁDROIT	OLEJIVÝ NÁTĚR DO VÝŠKY PODHLADU KERAMICKÝ SOKL	—
29	SKLAD	15,00	KERAMICKÁ DLAŽBA 200 x 200 mm	OLEJIVÝ NÁTĚR DO VÝŠKY PODHLADU KERAMICKÝ SOKL	—
30	CHODBA	12,78	KERAMICKÁ DLAŽBA 200 x 200 mm	OLEJIVÝ NÁTĚR DO VÝŠKY PODHLADU, OCHRANĚ PŮŠKY KERAMICKÝ SOKL	—
31	ZÁVĚTRÍ	1,82	KERAMICKÁ DLAŽBA 200 x 200 mm	OLEJIVÝ NÁTĚR DO VÝŠKY PODHLADU, OCHRANĚ PŮŠKY KERAMICKÝ SOKL	SÁROKARTON V-25
32	PRÁDELNA	4,56	KERAMICKÁ DLAŽBA 200 x 200 mm	OLEJIVÝ NÁTĚR DO VÝŠKY PODHLADU KERAMICKÝ SOKL	MINERALFASÉ V-25

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



42 500 000 Kč (5 147 Kč za m²)

Nabízíme exkluzivně k prodeji pozemek v centru města Brna, v části Horní Heršpice, o celkové výměře 8.257 m². Pozemek je lichoběžníkového tvaru. Pozemek je dle platného územního plánu určen převážně pro komerční výstavbu. V územním plánu je pozemek označený SV-SMÍŠENÉ PLOCHY VÝROBY A SLUŽEB. Přípustné jsou provozovny výroby a služeb, administrativní budovy, maloobchodní a velkoobchodní provozovny do velikosti 5000 m² prodejní plochy, provozovny stravování a ubytovací zařízení, zahradnictví, pro správu a pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnosti a

center pohybových aktivit, zábavní zařízení. Podmíněně mohou být přípustné byty pro majitele a vedoucí provozoven za podmínky, že jsou součástí stavebního objemu předmětné provozovny. Jedná se o právně nezatíženou nemovitost.

- Celková cena: **42 500 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **5 147 Kč**
- ID zakázky: **4/4497**
- Aktualizace: **08.04.2022**
- Plocha pozemku: **8257 m²**

Prodej komerčního pozemku 728 m² Brno - Brno-Starý Lískovec, okres Brno-město



3 711 000 Kč (5 098 Kč za m²)

Nabízíme na prodej částečně zpevněný pozemek o výměře 728 m² ke komerčnímu využití v lokalitě Brno - Starý Lískovec v blízkosti dálnice s dobrou dostupností do města. Pozemek je v ochranném pásmu dálnice a železnice. Pozemek není stavební a lze ho využít pouze k parkování bagrů, kontejnerů a eventuálně jiné techniky. Na pozemku je umístěna zelená buňka 15 m² a plechový sklad 18 m². Elektřina je přivedena do rozvaděče, který je umístěný na pozemku, jsou zde i zásuvky na připojení el. nářadí. Pozemek je celý oplocený betonovým plotem se vstupní bránou. Příjezd je po veřejné zpevněné komunikaci. Doporučujeme prohlídku.

- Celková cena: **3 711 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **5 098 Kč**
- Poznámka k ceně: **včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu**
- ID zakázky: **2201054**
- Aktualizace: **Dnes**
- Plocha pozemku: **728 m²**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Doprava: **Dálnice, Silnice, MHD, Autobus**
- Komunikace: **Asfaltová**

Prodej komerčního pozemku 1 992 m² Brno - Přízřenice, okres Brno-město



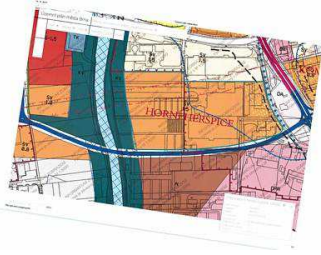
16 477 625 Kč (8 272 Kč za m²)

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme prodej stavební parcely o rozloze 1992 m². Brno - město, ulice Novomoravská, katastrální území Brno město - Přízřenice. Dále také Moravanské Lázně. Přístupová cesta asfaltová. Jedná se o parcelu v územním plánu BO plochy všeobecného bydlení – IPP 0,4. Na hranici pozemku jsou již vybudovány dva antoníčky. Taktéž vodovodní šachta s 2x vodovodní přípojkou. Sítě - voda a elektřina na hranici pozemku. Výstavba kanalizace se v lokalitě připravuje, vše již řeší příslušný úřad. Prozatím všichni řeší septikem. Plyn je zavedený v komunikaci. Lokalita, s perfektní dostupností do centra - 10 min., MHD v pochůzkové vzdálenosti (tramvaj). Rychlá dostupnost na přivaděče Vídeň, Bratislava,

Praha. V uvedené kupní ceně je již uvedena provize včetně DPH a právního servisu.

- Celková cena: **16 477 625 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **8 272 Kč**
- Poznámka k ceně: **Cena je uvedená včetně provize, poplatků a včetně advokátního, právního servisu.**
- ID zakázky: **Stavební pozemek, Brno město**
- Aktualizace: **Včera**
- Umístění objektu: **Okraj obce**
- Plocha pozemku: **1992 m²**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Plyn: **Plynovod**
- Elektřina: **400V**
- Doprava: **MHD**
- Komunikace: **Asfaltová**

Prodej komerčního pozemku 18 417 m² Sokolova, Brno - Horní Heršpice



64 459 500 Kč (3 500 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji pozemky v Brně v k.ú. Horní Heršpice mezi ulicí Sklenářská a řekou Svratkou, pozemky sousedí s VELUXem a OBI. Parcely jsou určeny dle ÚP pro komerční výstavbu SV-smíšené plochy výroby a služeb. Celková výměra pozemku je 21 000 m², ten byl geometrickým plánem rozdělen na parcely označené A,B1,B2, C,D1,D2, na vnitřní komunikaci F,G,H,i a na plochu ekologické stability neboli zeleně -E. V současné době je volná jen parcela B2. K ní přísluší spoluvlastnický podíl na zeleni 1277 m² a na cestě 499 m². Nad vnitřní komunikací vede VN 110kV a je zde nutno počítat s ochranným pásmem vedení. V úrovni komunikace G je vedena voda, plyn a podzemní vedení 22kV. Přes pozemky A,B1

a B2 vede dešťová kanalizace. Možnosti výstavby jsou obecně dány územním plánem města Brna. Záměrem současných vlastníků pozemků je do 11/2019 vybudovat vnitřní komunikaci a jednotlivé parcely zasítovat – voda, el.energie 220/400 V vč, samostatné trafostanice, event. oplocení a osvětlení.

- Celková cena: **64 459 500 Kč za nemovitost**
 - Cena za m²: **3 500 Kč**
 - ID zakázky: **1612KOP0526**
 - Aktualizace: **13.05.2022**
 - Plocha pozemku: **18417 m²**
-

Pronájem restaurace 240 m² Brno, okres Brno-město



60 000 Kč za měsíc (250 Kč za m²/měsíc)

Exkluzivně nabízíme k pronájmu obchodní prostory v lukrativní lokalitě přímo v centru Brna na ulici Běhounská. Jedinečnost těchto komerčních prostorů je umocněna svou strategickou polohou na Jakubském náměstí (Výčep Na stojáka), s krásnými výhledy na okolní zástavbu historické části Brna, které dominuje kostel sv. Jakuba. Prostory mají širokou možnost využití, je možné zde zřídit sídlo firmy, ordinaci, kavárnu či restauraci, kancelářské a obchodní prostory a mnoho dalšího. Vstup je z ulice Běhounská. Celá budova je v dobrém stavebně technickém stavu, v roce 2017 proběhla výměna oken a revitalizace budovy. Součástí nabízené nemovitosti k pronájmu je otevřený prostor o

podlahové ploše 240m², dále pak kuchyň, pánská a dámská toaleta, prostory schodiště a vstup na balkón. Prostor byl využíván jako restaurace. Prostory lze po dohodě stavebně upravit, např. spojit do většího celku a vytvořit tak prostorné a moderní open space kanceláře. K dispozici okamžitě po domluvě, majitel preferuje dlouhodobý pronájem. Doporučujeme osobní prohlídku, kterou jsme připraveni přizpůsobit Vaším časovým možnostem.

- Celková cena: **60 000 Kč za měsíc**
- Cena za m²: **250 Kč**
- Poznámka k ceně: **+ energie a služby, včetně DPH, + provize RK, včetně právního servisu**
- ID zakázky: **30011**
- Aktualizace: **Včera**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **1. podlaží z celkem 3**
- Užitná plocha: **240 m²**
- Datum nastěhování: **Ihned**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední plynové**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Telekomunikace: **Telefon, Internet, Kabelová televize, Kabelové rozvody**
- Elektřina: **230V**
- Doprava: **Silnice, MHD**
- Komunikace: **Betonová**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně ne hospodárná**

Pronájem restaurace 270 m² náměstí Svobody, Brno - Brno-město



175 000 Kč za měsíc (648 Kč za m²/měsíc) Nabízíme Vám zprostředkování pronájmu restaurace na hlavním brněnském náměstí. Odkup vybavení není podmínkou, vybavení rovněž není předmětem pronájmu. V případě Vašeho zájmu rádi poskytneme bližší podklady a sjednáme prohlídku, neváhejte mě kontaktovat. Pokud nabídka neodpovídá Vaším požadavkům, nabízím telefonickou či osobní konzultaci Vaší poptávky, na základě níž Vám případně poskytnu vhodné veřejné či neveřejné odpovídající nabídky.

- Celková cena: **175 000 Kč za měsíc**
- Cena za m²: **648 Kč**
- Poznámka k ceně: **+ DPH + služby a energie + kauce + provize RK (1 nájem +**

DPH)

- ID zakázky: **IETB99006**
- Aktualizace: **04.05.2022**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Typ domu: **Patrový**
- Užitná plocha: **270 m²**
- Datum nastěhování: **Ihned**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně ne hospodárná**

Pronájem restaurace 188 m²Starobrněnská, Brno - Brno-město



50 000 Kč za měsíc (266 Kč za m²/měsíc)

Nabízíme Vám zprostředkování zařízené restaurace v pěší zóně. Restaurace se nachází v 1.PP na ulici Starobrněnská a její vybavení je součástí pronájmu, nehradíte tedy žádné odstavné. Do kuchyně bude před započítáním nájmu dodáno další zcela nové vybavení pro provoz kuchyně (sporáky, atp.). Nájemci jsou dále k dispozici chladicí boxy na jídlo a pivo. Pro zaměstnance je připraveno nové zázemí vč. šatny, toalet a sprchového koutu. Pro zákazníky jsou k dispozici nové zařízené toalety. Prostory jsou volné ihned, proto se na nás neváhejte obrátit pro bližší informace, podklady či zajištění prohlídky. Pokud nabídka neodpovídá Vaším požadavkům, nabízím telefonickou či osobní konzultaci Vaší poptávky, na základě níž Vám případně poskytnu vhodné

veřejné či neveřejné nabídky.

Celková cena:**50 000 Kč za měsíc**

- Cena za m²:**266 Kč**
- Poznámka k ceně:**+ DPH + služby + kauce + provize RK (1 nájem + DPH)**
- ID zakázky:**IETB99863**
- Aktualizace:**04.05.2022**
- Stavba:**Cihlová**
- Stav objektu:**Po rekonstrukci**
- Typ domu:**Patrový**
- Užitná plocha:**188 m²**
- Datum nastěhování:**Ihned**
- Energetická náročnost budovy:**Třída G - Mimořádně nehospodárná**

Pronájem restaurace 213 m²Kounicova, Brno - Veveří



60 000 Kč za měsíc (282 Kč za m²/měsíc)

Nabízíme k pronájmu přízemní obchodní prostor s výlohou a oddělenou dílnou. Prostor se nachází v historické budově cukrárny Kolbaba na ulici Kounicova 11. Vhodné pro rozmanité využití. Je možné zde zřídit cukrárnu, kavárnu, prodejnu nebo reprezentativní obchodní prostory. Lze navázat na historii původní vyhlášené cukrárny Kolbaba. Rozměry: 212,3 m², Nájem: 60 000 Kč/měs., Služby: 9 000 Kč/měs. (výše služeb nastavena pro plný provoz cukrárny, lze upravit dle využití prostoru), Elektřina a plyn: bude přepsáno na nájemníka. Kauce: 1 krát měsíční platba nájmu. Provize: 1 krát měsíční platba nájmu.

Prostor je volný od 1.3.2022.

- Celková cena:**60 000 Kč za měsíc**
 - Cena za m²:**282 Kč**
 - Poznámka k ceně:**+ provize RK**
 - ID zakázky:**00118**
 - Aktualizace:**21.02.2022**
 - Stavba:**Cihlová**
 - Stav objektu:**Velmi dobrý**
 - Typ domu:**Patrový**
 - Užitná plocha:**213 m²**
 - Datum nastěhování:**Ihned**
 - Energetická náročnost budovy:**Třída G - Mimořádně nehospodárná**
-