

**SMLOUVA
O NÁJMU NEMOVITÝCH VĚCÍ
S PRÁVEM UMÍSTIT A PROVÉST STAVBU**
uzavřená podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.,
občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Statutární město Brno, městská část Brno-sever

se sídlem Bratislavská 70, 601 47 Brno, IČO: 44992785

zastoupené

Mgr. Martinem Malečkem, starostou městské části Brno-sever

ve smluvních věcech oprávněn k jednání a podpisu Ing. Martin Cibula, místostarosta městské části Brno-sever

(dále jen „pronajímatel“)

a

Aréna Lesná, z.s.

se sídlem Loosova 800/1B, 638 00 Brno, IČO: 05334349

zastoupený [redacted] předsedou správní rady spolku

(dále jen „stavebník“ nebo „nájemce“)

uzavírají tuto smlouvu o o nájmu nemovitých věcí podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „smlouva“).

I.

Úvodní ustanovení

1. Statutární město Brno je zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 10001 v k.ú. Lesná, obec Brno, jako výlučný vlastník pozemku s parc. č. **1344/1** (ostatní plocha) o celkové výměře 1363 m², pozemku s parc. č. **1344/3** (zastavěná plocha a nádvoří) o celkové výměře 235 m², pozemku s parc. č. **1344/4** (ostatní plocha) o celkové výměře 332 m², pozemku s parc. č. **1345** (zastavěná plocha a nádvoří) o celkové výměře 417 m², pozemku s parc. č. **1347/3** (ostatní plocha) o celkové výměře 3739 m², pozemku s parc. č. **1347/21** (ostatní plocha) o celkové výměře 224 m² a pozemku s parc. č. **1347/22** (ostatní plocha) o celkové výměře 2154 m² (dále jen „dotčené pozemky“).

Na základě zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, a obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, ve znění pozdějších vyhlášek, vykonává městská část Brno-sever správu těchto pozemků.

2. Tímto pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn uzavřít tuto smlouvu pro výše uvedené pozemky po udělení předchozího souhlasu Rady města Brna s podmínkami této smlouvy. Výpis usnesení o udělení předchozího souhlasu je přílohou č. 1 této smlouvy.

3. Stavebník prohlašuje, že je investorem stavebního záměru „Sportovní a kulturní centrum Aréna Lesná“, v jehož rámci bude na dotčených pozemcích provedena stavba víceúčelové sportovní haly (dále též předmětná stavba). Závazné stanovisko pro dokumentaci pro uvedený stavební záměr bylo vydáno Magistrátem města Brna, odborem územního plánování a rozvoje dne 26.06.2019 a je přílohou č. 2 této smlouvy.
4. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci pozemky uvedené v čl. I. odst. 1. k dočasnému užívání za účelem výstavby a provozování dočasné předmětné stavby. Nájemce pozemky k ujednanému účelu přijímá a zavazuje se platit pronajímateli nájemné.
5. Poloha dotčených pozemků je zaznačena na situační mapce, která je přílohou č. 3 této smlouvy.
6. Pronajímatel prohlašuje, že se seznámil s projektovou dokumentací pro stavební povolení.

A. Právo provést stavbu

II.

Právo zdemolovat stávající objekty a provést stavbu

1. Předmětem smlouvy je založení práva zdemolovat stávající objekty na dotčených pozemcích, specifikované v příloze č. 4 této smlouvy, a práva umístit a provést předmětnou stavbu na dotčených pozemcích, a to vše na vlastní náklady stavebníka.
2. Touto smlouvou se nezřizuje právo stavby ve smyslu § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a předmětná stavba se nestává součástí dotčených pozemků.
3. Tato smlouva nenahrazuje žádné akty, souhlasy veřejnoprávní povahy, které je si stavebník povinen zajistit na vlastní náklady v souvislosti s realizací demolice a předmětné stavby.

III.

Založení práva provést stavbu

1. Pronajímatel touto smlouvou uděluje souhlas k umístění předmětné stavby na dotčených pozemcích ve smyslu § 86 odst. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a to jako stavby dočasné.
2. Stavebník bere na vědomí, že souhlas udělený v odst. 1. tohoto článku, nenahrazuje další souhlasy, které jsou nutné doložit pro demolici stávajících objektů a realizaci stavby a je povinen si tyto na vlastní náklady zajistit.
3. Stavebník bere na vědomí, že žádost o vydání souhlasu s odstraněním stávajících objektů může na příslušný stavební úřad podat pouze vlastník a v tomto smyslu je povinen stavebník poskytnout vlastníku stávajících objektů veškerou součinnost.
4. Stavebník se zavazuje na své náklady provést demolici stávajících objektů na dotčených pozemcích a zajistit dokončení předmětné stavby nejpozději do 31.12.2022 s tím, že demolici stávajících objektů je oprávněn zahájit po vydání pravomocného územního rozhodnutí s umístěním předmětné stavby příslušným stavebním úřadem. Dokončením předmětné stavby se rozumí pravomocně ukončené kolaudační řízení (kolaudační rozhodnutí, případně souhlas stavebního úřadu).

5. Stavebník prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy má příslib na zajištění finančních prostředků, kterými bude financovat náklady na demolici stávajících objektů a na realizaci předmětné stavby.
6. Stavebník je povinen nejpozději do 31.05.2021 předložit pronajímateli ověřenou kopii dokladu, ze kterého vyplýne, že stavebník má zajištěné financování po celou dobu realizace předmětné stavby až do dokončení, a pro případ, kdy nebudou potřebné doklady předloženy ani do 30.09.2021, se smluvní strany dohodly na ukončení této smlouvy ke dni 30.09.2021. Tímto ujednáním není dotčena povinnost nájemce hradit od účinnosti této smlouvy sjednané nájemné, případně jeho poměrnou část.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen strpět výkon práva na provedení předmětné stavby ze strany stavebníka a nezasahovat ani nijak nenarušovat realizaci předmětné stavby ze strany stavebníka.
2. Stavebník je povinen provést demolici stávajících objektů a předmětnou stavbu v souladu s projektovou dokumentací, která byla pronajímateli předložena a je mu známa ke dni podpisu této smlouvy, a to včetně všech souvisejících přípojek. Pro případ změn oproti této projektové dokumentaci je stavebník povinen vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele.
3. Stavebník bere na vědomí, že je povinen si zajistit po celou dobu trvání této smlouvy přístup k pronajatým pozemkům.
4. Stavebník je povinen veškeré práce související s demolicí stávajících objektů a realizací předmětné stavby provést v souladu s právními předpisy a odpovídá za veškeré vzniklé škody, povinnosti a závazky s demolicí a stavbou související.
5. Stavebník je povinen jakékoliv zamýšlené či vyžádané změny, týkající se realizace předmětné stavby, projednat s pronajímatelem a vyžádat si jeho písemný souhlas.
6. Nájemce je povinen po dokončení realizace předmětné stavby zajistit na své náklady vyklizení pozemků, tedy odstranit veškerý stavební odpad apod., to vše v souladu s příslušnou dokumentací, tak, aby nebyl narušen estetický vzhled obce, přírody nebo krajiny.
7. Nájemce je povinen mít uzavřenou po dobu realizace stavebních prací (demolice stávajících objektů a realizace předmětné stavby) pojistnou smlouvu, která kryje veškerá rizika spojená s realizací stavebních prací, případně takové pojištění požadovat od dodavatelů stavebních prací. Pojistnou smlouvu je povinen pronajímateli doložit vždy před zahájením realizace demolice stávajících objektů a předmětné stavby.
8. Pronajímatel se zavazuje, že vyvine maximální úsilí k zajištění souhlasu s odstraněním stávajících objektů na dotčených pozemcích tak, aby byl souhlas vydán před dnem nabytí účinnosti této smlouvy. Nebude-li souhlas s odstraněním stávajících objektů vydán do dne nabytí účinnosti této smlouvy, prodlužují se lhůty či doby sjednané dle čl. III. odst. 4. a XI. odst. 6. v této smlouvě o dobu od nabytí účinnosti této smlouvy do vydání takového souhlasu.

V.

Ostatní ujednání

1. Pronajímatel bere na vědomí a souhlasí s tím, že stavebník bude provádět předmětnou stavbu na dotčených pozemcích prostřednictvím třetí strany (dodavatele).
2. Stavebník bere na vědomí a souhlasí s tím, že za plnění práv a povinností z této smlouvy odpovídá stavebník pronajímateli stejně, jako kdyby předmětnou stavbu prováděl sám.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že předmětná stavba je stavbou dočasnou. Smluvní strany se výslovně dohodly, že pokud se předmětná stavba nebo její část stane součástí dotčených pozemků, případně některých z nich, nebo dojde k jinému zhodnocení majetku vlastníka pozemků (dále v textu jako zhodnocení), stavebník převádí takové zhodnocení vlastníkově bezúplatně a bez nároku na jakoukoliv finanční náhradu ze strany stavebníka a vlastník dotčených pozemků toto zhodnocení do svého vlastnictví přijímá.

VI.

Zánik práva provést stavbu

1. Smluvní strany se dohodly na rozvazovací podmínce, že právo umístit a provést stavbu založené touto smlouvou zanikne:
 - a) Uplynutím 1 roku ode dne účinnosti této smlouvy, pokud v této lhůtě nebudou splněny podmínky stanovené příslušnými právními předpisy pro zahájení stavebních prací na realizaci předmětné stavby,
 - b) doručením písemného prohlášení stavebníka pronajímateli, že od realizace předmětné stavby upouští.
2. Smluvní strany se dohodly, že ke dni zániku práva provést stavbu se ukončuje i tato smlouva.

B. Nájem

VII.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu dotčené pozemky uvedené v čl. I. odst. 1.
2. Nájemce předmět nájmu za podmínek stanovených touto smlouvou do nájmu přijímá a zavazuje se hradit pronajímateli za jeho užívání níže stanovené nájemné.

VIII.

Účel nájmu

1. Účel nájmu je využití předmětu nájmu:
 - a) po dobu realizace demolice stávajících objektů a realizace předmětné stavby jako staveniště předmětné stavby,
 - b) od dokončení předmětné stavby, to je od doby dokončení předmětné stavby, užívání předmětné stavby pro účely provozování víceúčelové sportovní haly, a to včetně přidružených podnikatelských aktivit provozovaných uvnitř víceúčelové sportovní haly (tj. např. provozování baru, bufetu, prodejny sportovního vybavení, fan-shopu, atp.).

IX.
Doba nájmu

Nájem se uzavírá na dobu určitou s účinností od **01.06.2021 do 31.05.2041**.

X.
Nájemné

1. Nájemné za pronajaté pozemky dle čl. VII. odst. 1. se sjednává od 01.06.2021 do 30.11.2021 ve výši **195 000 Kč**.
2. Nájemné za pronajaté pozemky dle čl. VII. odst. 1. se sjednává od 01.12.2021 ve výši **780 000 Kč/ročně**.
3. Nájemné je splatné:
 - nájemné dle odst. 1. tohoto článku ve výši **195 000 Kč**, je splatné k 30.09.2021,
 - nájemné dle odst. 2. tohoto článku za období od 01.12.2021 do 31.12.2021 ve výši **65 000 Kč**, je splatné k 01.03.2022,
 - nájemné od 01.01.2022 dle odst. 2. tohoto článku ve výši **780 000 Kč/ročně** je splatné ročně vždy k **31.03.** příslušného roku.
4. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č. 115-9579990277/0100. Nájemce je povinen u bezhotovostní platby uvést variabilní symbol: 159900593. Bezhotovostním zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet pronajímatele.
5. Pronajímatel každoročně s účinností na období od 1. ledna upravuje výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného se v takovém případě zvýší o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto oznámení bude doručeno pronajímatelem nájemci nejpozději do konce března roku, pro který bude platný. Bude-li oznámení doručeno později, uhradí nájemce nájemné stanovené pro rok předchozí a nájemné dle oznámení, které nebylo doručeno do konce března, bude zvýšeno od prvního dne následujícího kalendářního roku.
6. V nájemném není zahrnuta úhrada za případná plnění poskytovaná s užíváním dotčených pozemků, zejména dodávky elektrické energie, vody a odvod odpadních vod, které si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem i úsilím a svým jménem a pronajímatel mu k tomu poskytne jen nutnou součinnost.

XI.
Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn provádět stavební a terénní úpravy pouze za účelem výstavby a provozování dočasné víceúčelové sportovní haly dle projektové dokumentace. Jakékoli stavební a terénní úpravy mimo tento účel je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce se touto smlouvou zavazuje oznámit pronajímateli termín zahájení demolice a předmětné stavby, a to 30 dní předem, přičemž demolici je oprávněn zahájit pouze v případě, kdy bude vydáno pravomocné územní rozhodnutí s umístěním předmětné stavby příslušným stavebním úřadem.
2. Nájemce se zavazuje na své náklady provést před zahájením výstavby víceúčelové sportovní haly demolici veškerých objektů nacházejících se na dotčených pozemcích, a to zapsaných i nezapsaných v katastru nemovitostí. Součástí demolice staveb je ekologická

likvidace a odvoz veškerého materiálu pocházejícího z těchto objektů.

3. Nájemce je povinen při realizaci demolice a předmětné stavby dodržovat technické, hygienické, bezpečnostní, požární a další právní předpisy vztahující se k bezpečnosti a ochraně osob, majetku, životního prostředí a ukládání odpadů.
4. Nájemce je povinen na své náklady zajišťovat týdenní odstranění odpadového materiálu, který vznikne v souvislosti s realizací demolice objektů, realizací předmětné stavby a dále v souvislosti s užíváním předmětné stavby.
5. Nájemce se zavazuje zamezit vzniku případných škod na zdraví a životech osob, majetku a životního prostředí. Pokud škody nastanou, odpovídá nájemce za škody vzniklé, a to i v případě, že by byly způsobeny třetími osobami a je povinen tyto škody v plném rozsahu nahradit.
6. Od zahájení provozování předmětné stavby, či její části je nájemce povinen mít uzavřenou pojistnou smlouvu v rozsahu odpovědnosti vzniklé provozováním předmětné stavby a zavazuje se, že po celou dobu trvání nájmu bude takto pojištěn. Tuto pojistnou smlouvu je povinen předložit pronajímateli nejpozději do 31.12.2022.
7. Nájemce nesmí na dotčených pozemcích skladovat chemické nebo nebezpečné látky nebo věci, které přímo nesouvisí s řádnou péčí o dotčené pozemky.
8. Pronajímatel je v nezbytně nutném rozsahu oprávněn kontrolovat řádné využívání předmětných pozemků. Nájemce mu tuto kontrolu musí umožnit a jednat v plné součinnosti s pronajímatelem.
9. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pouze k účelu dle čl. VIII. této smlouvy.
10. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetích osob jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele s výjimkou přenechání předmětu nájmu do užívání dodavateli, který bude realizovat demolici stávajících objektů a předmětnou stavbu jako zhotovitel na základě smlouvy o dílo uzavřené s nájemcem jako objednatel.
11. Nájemce není oprávněn požadovat jakékoli vyrovnání v případě zhodnocení dotčených pozemků, a to ani na účelně vynaložené náklady jakkoli související s dotčenými pozemky.
12. Pronajímatel nenese žádnou odpovědnost za závazky nájemce v souvislosti s realizací demolice a předmětné stavby a jejím provozováním.
13. Nájemce přebírá plnou odpovědnost za škodu na majetku či újmu na zdraví, která vznikne na dotčených pozemcích po dobu trvání smlouvy.
14. Nájemce je povinen předcházet nebezpečí vzniku škody či újmy na zdraví a udržovat dotčené pozemky a věci na nich zbudované či položené v řádném technickém stavu.
15. V případě, že v průběhu realizace demolice stávajících objektů nebo realizace předmětné stavby vyvstane na staveništi dle rozhodnutí orgánů státní správy či samosprávy nutnost provádět archeologický průzkum či jinou podobnou činnost, v důsledku čehož bude nutno zastavit práce na staveništi, prodlužují se lhůty či doby sjednané v čl. III odst. 4. a čl. XI. odst. 6. této smlouvy o dobu, po kterou musela být demolice stávajících objektů nebo realizace předmětné stavby pozastavena.

XII.

Ukončení nájemní smlouvy

1. Tuto smlouvu lze před uplynutím sjednané doby ukončit dohodou obou smluvních stran nebo písemnou výpovědí za podmínek uvedených v tomto článku.
2. Nájemce je oprávněn vypovědět smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu od 01.07.2021. Výpovědní doba v tomto případě činí 12 měsíců od prvního dne měsíce

následujícího po doručení výpovědi pronajímateli.

3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu v případě, že nájemce poruší své povinnosti vyplývající z čl. IV., čl. X. a čl. XI. Výpovědní doba v tomto případě činí 6 měsíců od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli.
4. Nedojde-li k doručení výpovědi nájemci osobně či na adresu uvedenou v této smlouvě či jinou písemně oznámenou doručovací adresu (např. odepření přijetí, nezdržuje-li se na uvedené adrese), sjednává se, že výpověď je doručena 15. den ode dne předání k doručení provozovateli poštovních služeb.
5. Skončí-li nájem, je nájemce povinen na své náklady odstranit předmětnou stavbu či veškeré jím postavené stavby na dotčených pozemcích, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak.
6. Nájemce je povinen odstranit předmětnou stavbu či veškeré jím postavené stavby na dotčených pozemcích a dotčené pozemky vyklidit nejpozději ke dni skončení nájmu. Nájemce je povinen vyklizené pozemky beze staveb předat pronajímateli do pěti dnů po dni skončení nájmu.

XIII.

Sankce

1. Dostane-li se nájemce do prodlení s placením nájemného, může pronajímatel požadovat úroky z prodlení ve výši podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb. Vedle zákonných úroků si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
2. Za porušení povinnosti stanovené v čl. III odst. 4. této smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši odpovídající ceně obvyklé každého jednotlivého objektu ke dni 12.02.2020 dle Znaleckého posudku č. 2622 ze dne 28.02.2020 vyhotoveného [REDACTED]
3. Za předčasné ukončení smlouvy dle čl. XII. odst. 2. této smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 390.000 Kč.
4. Za prodlení s předáním předmětu nájmu dle čl. XII. odst. 6. této smlouvy je nájemce povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč za každý i započatý den prodlení.
5. Za porušení povinnosti užívat předmět nájmu v souladu s čl. VIII. je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 000 Kč.
6. Smluvní pokuta a úroky z prodlení jsou splatné do 15 dnů po doručení faktury s vyčíslením částky nájemci.

XIV.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti od 01.06.2021.
2. Smlouva podléhá zveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. K jejímu zveřejnění v registru smluv se zavazuje pronajímatel.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že statutární město Brno, městská část Brno-sever je povinna dodržovat zákon č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a plnit dle citovaného zákona případnou informační povinnost.

4. Smlouvu lze měnit po vzájemné dohodě smluvních stran, a to pouze formou písemných číselovaných dodatků.
5. V případě, že se některé ustanovení této smlouvy stane neplatným, nebo neúčinným, platnost a účinnost ostatních ustanovení této smlouvy zůstane nedotčena. Namísto takového neplatného nebo neúčinného ustanovení budou ostatní ustanovení této smlouvy vykládána přiměřeným způsobem tak, aby v mezích zákona bylo co možná nejvíce dosaženo smyslu této smlouvy podle původního záměru smluvních stran. Současně se strany zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení ustanovením novým, odpovídajícím obsahu a smyslu ustanovení původního.
6. Veškerá oznámení učiněná v souvislosti se smlouvou musí mít písemnou formu, budou vyhotovena v českém jazyce a doručena. Za doručování se považuje osobní převzetí písemnosti, případně doručování na adresu uvedenou v této smlouvě, případně smluvní stranou písemně oznámenou jinou doručovací adresou (případně nájemce též na zřízenou datovou schránku). V případě, že písemnost nebude převzata, sjednává se, že tato je doručena smluvní straně 15. dnem ode dne předání k doručení provozovateli poštovních služeb.
7. Nastanou-li u některé ze stran okolnosti bránící řádnému plnění této smlouvy, je povinna to bez zbytečného odkladu oznámit druhé straně.
8. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pozemků dobře znám, neboť si jej před uzavřením této smlouvy prohlédl a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání ve smyslu této smlouvy.
9. Smluvní strany shodně prohlašují, že smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, což potvrzují svými podpisy.
10. Tato smlouva je uzavírána ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno náleží pronajímateli a jedno nájemci.
11. Záměr obce pronajmout pozemky uvedené v čl. I této smlouvy byl řádně zveřejněn zákonem stanoveným způsobem v době od 27.01.2020 do 12.02.2020, č.j. 004363/20. Tato smlouva byla schválena na 8/57. schůzi Rady městské části Brno-sever konané dne 19.08.2020, usnesením č. 40 a předchozí souhlas Rady města Brna byl schválen na R8/095. schůzi Rady města Brna, konané dne 15.07.2020, usnesením č. 110 a na R8/098. schůzi Rady města Brna, konané dne 14.08.2020, usnesením č. 102.

Přílohy, které tvoří nedílnou součást této smlouvy:

- Příloha č. 1 – Výpis usnesení o udělení předchozího souhlasu Rady města Brna
- Příloha č. 2 – Závazné stanovisko MMB OÚPR
- Příloha č. 3 – Situační mapka
- Příloha č. 4 – Specifikace stávajících objektů včetně ocenění jejich obvyklé ceny ke dni 12.02.2020 dle Znaleckého posudku č. 2622 ze dne 28.02.2020 vyhotoveného [redacted]

V Brně dne 26.8.2020

za pronajímatele:

Ing. Miroslav ...
místostarosta

V Brně dne 26.8.2020

za nájemce:



Statutární město Brno

Brno 30. 7. 2020

V Ý P I S

Usnesení schůze Rady města Brna č. R8/095
konané dne 16. července 2020

110. Výstavba víceúčelové sportovní haly na území městské části Brno-sever v k.ú. Lesná

Rada města Brna

1. uděluje

městské části Brno-sever předchozí souhlas dle ustanovení č. 75 odst. 4 písm. a) obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění, k uzavření smlouvy na pronájem pozemků:

- p.č. 1344/1 (ostatní plocha) o celkové výměře 1363 m²,
- p.č. 1344/3 (zastavěná plocha a nádvoří) o celkové výměře 235 m²,
- p.č. 1344/4 (ostatní plocha) o celkové výměře 332 m²,
- p.č. 1345 (zastavěná plocha a nádvoří) o celkové výměře 417 m²,
- p.č. 1347/3 (ostatní plocha) o celkové výměře 3739 m²,
- p.č. 1347/21 (ostatní plocha) o celkové výměře 224 m²,
- p.č. 1347/22 (ostatní plocha) o celkové výměře 2154 m².

v k.ú. Lesná,

za účelem stavby víceúčelové sportovní haly za podmínek, které tvoří přílohu č. 4 tohoto zápisu. Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB.

2. souhlasí

s demolicí objektů na pozemcích statutárního města Brna p.č. 1344/1, 1344/3, 1344/4, 1345, 1347/22, 1347/21, v k.ú. Lesná.

Schváleno jednomyslně 9 členy.

JUDr. Marketa Vaňková v. r.
primátorka

[Redacted signature]

Ověřovatel:

Mgr. Jaroslav Suchý v. r.
JUDr. Jiří Oliva v. r.

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Za správnost výpisu [Redacted signature] Organizační odbor MMB



Mgr. Petr Hladík
1. náměstek primátorky

v z. JUDr. Jiří Oliva v. r.
3. náměstek primátorky

Příloha č. 1
zápisu R8/ 095
RMB. bod č. 116

podmínky nájemního vztahu

Doba navrhovaného pronájmu:
01.12.2020 do 30.11.2040

Účel pronájmu:

Výstavba víceúčelové sportovní haly a provozování víceúčelové sportovní haly, a to včetně přidružených podnikatelských aktivit provozovaných uvnitř víceúčelové sportovní haly (tj. např. provozování baru, bufetu, prodejny sportovního vybavení, fan-shopu, atp.).

Navrhovaná výše nájmu:

od 01.12.2020 do 31.05.2021 ve výši 195 000 Kč
od 01.06.2021 ve výši 780 000 Kč/ročně

Způsob výběru nájemce:

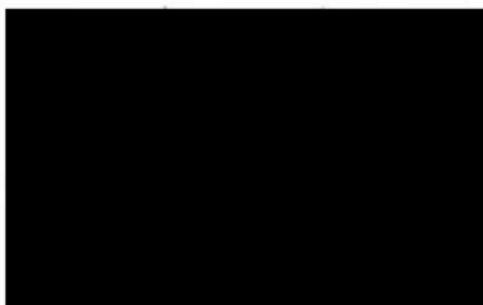
Městská část Brno-sever byla oslovena jednatelem spolku Aréna Lesná, z.s. s nabídkou na uskutečnění záměru výstavby víceúčelové sportovní haly.

Způsob využití stavby, která bude či je na pozemku vybudována:

Provozování víceúčelové sportovní haly, a to včetně přidružených podnikatelských aktivit provozovaných uvnitř víceúčelové sportovní haly (tj. např. provozování baru, bufetu, prodejny sportovního vybavení, fan-shopu, atp.).

Práva a závazky nájemce a pronajímatele ve vztahu k existující či budoucí stavbě při skončení nájmu pozemku:

Stavba bude nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu odstraněna nájemcem.





Statutární město Brno

Brno 14. 8. 2020

VÝPIS

Usnesení schůze Rady města Brna č. R8/098
konané dne 14. srpna 2020

102. Výstavba víceúčelové sportovní haly na území městské části Brno-sever v k. ú. Lesná, návrh na změnu přílohy č. 4 zápisu R8/095. schůze Rady města Brna, konané dne 15. 7. 2020, bod č. 110

Rada města Brna

1. bere na vědomí

požadavek městské části Brno-sever týkající se změny v době navrhovaného pronájmu od 1. 6. 2021 do 31. 5. 2041 žadatele Aréna Lesná, z.s.

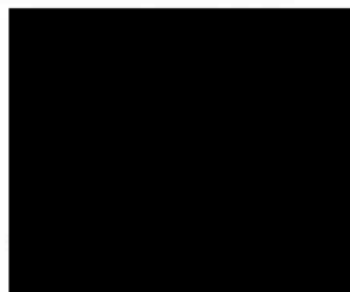
2. schvaluje

aktualizované znění podmínek nájemního vztahu, a tedy změnu přílohy č. 4 zápisu R8/095. schůze Rady města Brna, konané dne 15. 7. 2020, bod č. 110, která tvoří přílohu tohoto zápisu. Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB.

Schváleno jednomyslně 9 členy.



JUDr. Markéta Vaňková
primátorka



Ověřovatele:

JUDr. Jiří Oliva

Mgr. Jaroslav Suchý



podmínky nájemního vztahu

Doba navrhovaného pronájmu:

1. 6. 2021- 31. 5. 2041

Účel pronájmu:

Výstavba víceúčelové sportovní haly a provozování víceúčelové sportovní haly, a to včetně přidružených podnikatelských aktivit provozovaných uvnitř víceúčelové sportovní haly (tj. např. provozování baru, bufetu, prodejny sportovního vybavení, fan-shopu, atp.).

Navrhovaná výše nájmu:

01.6.2021 do 30.11.2021 ve výši 195 000 Kč

01.12.2021 ve výši 780 000 Kč/ročně

Způsob výběru nájemce:

Městská část byla oslovena jednatelem spolku Aréna Lesná, z.s. s nabídkou uskutečnění záměru výstavby víceúčelové sportovní haly.

způsob využití stavby, která bude či je na pozemku vybudována

Provozování víceúčelové sportovní haly, a to včetně přidružených podnikatelských aktivit provozovaných uvnitř víceúčelové sportovní haly (tj. např. provozování baru, bufetu, prodejny sportovního vybavení, fan-shopu, atp.)

Práva a závazky nájemce a pronajímatele ve vztahu k existující či budoucí stavbě při skončení nájmu pozemku

Stavba bude nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu odstraněna nájemcem.



Odbor územního plánování a rozvoje

0 3 0 0

VÁŠ DOPIS Č. J.

ZE ČMÚ

NAKLA Č. J.

SPIS. ZN.

VYRŽUJE

TELEFON

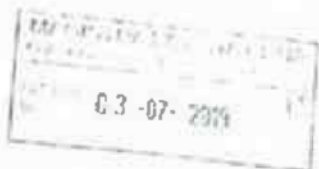
E-MAIL

DATUM

POČET LISTŮ

20.06.2019

03



Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje (dále jen OÚPR MMB), jako příslušný orgán územního plánování podle ust. § 3 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2003 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a dálež orgán dle ust. § 10 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“).

vydává

v souladu s ust. § 96b stavebního zákona a § 149 odst. 1 a 2 správního řádu

z á v a z n é s t a n o v í s k o

k dokumentaci pro stavební záměr nazvaný:

„SPORTOVNÍ A KULTURNÍ CENTRUM ARÉNA LESNÁ“,

dotčené pozemky par. č. 1344/1, 1344/3, 1344/4, 1345, 1347/3, 1347/21, 1347/22,

k. ú. Lesná, obec Brno

(dále jen záměr).

Předložený záměr obsahuje:

Novostavbu montované dvoupodlažní, víceúčelové haly, umístěnou v jihovýchodně se svažujícím terénu na pozemcích par. č. 1344/1, 1344/3, 1344/4, 1345, 1347/3, 1347/21, 1347/22, k. ú. Lesná, obec Brno. Podstava haly bude obdélníková, s max. rozměry 61,57 m x 38,06 m. Střecha haly bude lomená, sedlová, s výškou okapu + 8,20 m vůči podlaze 1.NP a výškou hřebene +14,05 m vůči podlaze 1.NP. Hřeben střechy bude orientován podél delšího rozměru haly, rovnoběžně se severovýchodně navazující ul. Okružní. Hala bude převážně jednopodlažní s vestavkem 2.NP ve své první, severní čtvrtině. Úroveň 1.NP haly bude vůči přilehlému terénu ul. Okružní snížena o cca 2,00 m – výškový rozdíl svažujícího se terénu zde bude řešen opěrnou zdí. Hlavní vstup do haly bude umístěn v její severovýchodní fasádě a bude připojen s okolní terénu pomocí lavky. Další vstupy budou umístěny ve sníženém 1.NP, v jihozápadní fasádě haly. Součástí záměru jsou dále hrubé terénní úpravy, opěrné a zárubní zdi, zpevněné plochy – komunikace a plochy parkoviště, venkovní osvětlení, oplocení, plynovodní a kanalizační přípojka, vodovod, kanalizace a retenční nádrž. Stavba bude napojena na stávající síť dopravní a technické infrastruktury.

Magistrát města Brna | Odbor územního plánování a rozvoje

Adresa: 602 00 Brno | www.brno.cz

2.1. MMB OÚPR MMB

Městský úřad Brno
Městská část Brno - Lesná
Územní plán města Brna
Územní plán města Brna
Územní plán města Brna

Na posouzení předložených podkladů stanoví OÚPR MMB k Záměru, že výše uvedený záměr je v souladu s politikou územního rozvoje a územní plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování územní a úkolů územního plánování.

přípusťny

Závazné stanovisko se vydává za předpokladu splnění níže uvedené podmínky:

1) Záměr nazvaný „SPORTOVNÍ A KULTURNÍ CENTRUM ARÉNA LESNÁ“, dotčené pozemky par. č. 1344/1, 1344/3, 1344/4, 1345, 1347/3, 1347/21, 1347/22 k. ú. Lesná, obec Brno, musí být v souladu s částí předložené dokumentace pro územní řízení, zpracovaná [redacted] k datu leden 2019, ověřených výkresů, které jsou přílohou tohoto závazného stanoviska. Jakékoliv změny výše uvedených záměrů mají být na skutečnosti, které jsou posuzovány OÚPR MMB musí být znovu předloženy k posouzení.

Závazné stanovisko platí 2 roky od jeho vydání.

Odůvodnění

Záměr byl předložen OÚPR MMB k vydání závazného stanoviska dne 01.04.2019 na základě žádosti společnosti AREÁL LESNÁ z.s., Loosova 800/1b, 638 00 Brno.

K žádosti o závazné stanovisko pro záměr nazvaný „SPORTOVNÍ A KULTURNÍ CENTRUM ARÉNA LESNÁ“, byly předloženy tyto podklady: dokumentace pro územní řízení, zpracovaná [redacted] k datu leden 2019.

Předmětem dokumentace je novostavba víceúčelové haly dotčené pozemky par. č. 1344/1, 1344/3, 1344/4, 1345, 1347/3, 1347/21, 1347/22, k. ú. Lesná, obec Brno.

OÚPR MMB při posouzení záměru vycházel z následujících podkladů:

- předložené dokumentace, grafické a textové části.

Kromě podkladů předložených žadatelem OÚPR MMB vycházel z:

- Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1 schválené Usnesením vlády ČR č. 273 ze dne 15. dubna 2015 (dále jen „PÚR“), která je dle ust. § 31 odst. 4 stavebního zákona závazná pro rozhodování v území.
- Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje ze dne 5. 10. 2016, účinných od 3. 11. 2016 (dále jen „ZUR“), které jsou dle ust. § 36 odst. 5 stavebního zákona závazné pro rozhodování v území.
- Územního plánu města Brna ze dne 3. 11. 1994, úplné znění ke dni 30. 11. 2018 vč. obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů, a grafické části (dále jen „ÚPmB“), který je dle ust. § 43 odst. 5 a § 189 odst. 2 stavebního zákona závazný pro rozhodování v území.

Magistr města Brna | Odbor územního plánování a rozvoje
Adresa: 602 00 Brno, www.brno.cz

1. Účel územního plánování

OÚPR MMB jako orgán územního plánování posoudil záměr podle § 96b odst. 3 stavebního zákona, zda je přípustný z hlediska souladu s požadavky územního rozvoje a územní plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování celá a dílčí územního plánování.

PÚR

Plocha územního rozvoje ČÚP ve Změně Akropolis č. 1 schválené Územním zastupitelstvem č. 2/16 ze dne 15. června 2016, která je dle ust. § 31 odst. 4 stavebního zákona závazná pro rozhodování v území pro celou oblasť Brno jako částí územního obvodu ČÚP Metropolitní rozvojové oblasti Brno. Posuzovaný záměr s ohledem k jeho rozsahu a významu PÚR konkrétně neřeší a svým charakterem není v rozporu s obecnými principy stanovenými v PÚR.

ZÚR

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ze dne 5. 10. 2016, účinné od 3. 11. 2016, které jsou dle ust. § 36 odst. 5 stavebního zákona závazné pro rozhodování v území, zpřesnily vymezení Metropolitní rozvojové oblasti Brno, stanovily obecné požadavky na uspořádání a využití území a školy pro územní plánování. Celá správní území statutárního města Brna je součástí zpřesněného vymezení metropolitní rozvojové oblasti Brno. Posuzovaný záměr s ohledem k jeho rozsahu a významu ZÚR konkrétně nerazí a svým charakterem není v rozporu s obecnými principy a požadavky stanovenými a řešenými v ZÚR; rovněž není záměr situován v území dotčeném záměry vyplývajícími ze ZÚR.

ÚPmB

Pozemky par. č. 1344/1, 1344/3, 1344/4, 1345 jsou společně s částí pozemku 1347/3, vše k ú. Lesná, obec Brno, součástí stavební návrhové plochy smíšené s podrobnějším účelem využití se stanoveným funkčním typem smíšené plochy výroby a služeb (SV) a hodnotou IPP 1,0. Zbývající část pozemku 1347/3, společně s pozemky 1347/21, 1347/22, vše k ú. Lesná, obec Brno je dle ÚPmB součástí stavební stabilizované plochy smíšené s podrobnějším účelem využití se stanoveným funkčním typem smíšené plochy výroby a služeb (SV).

Z Regulativů ÚPmB pro uspořádání území (tvořících Přílohu č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, v platném znění) a z výkresů ÚPmB vyplývají následující podmínky využití předmětného území:

Plocha základní je vymezená část území, pro kterou je podrobně určen účel a intenzita využití a ke které jsou vztaheny veškeré bilance ÚPmB.

Plocha stavební je část území převážně zastavěná nebo určená k zastavění objekty, pro kterou je míra využití území a přípustnost umístění objektů určitého druhu vyjádřena v regulačních podmínkách pro plochy stavební.

Plocha stabilizovaná je dílčí část území, ve kterém se stávající účel ani intenzita využití nebude zásadně měnit. Za změnu se přitom nepovažuje modernizace, revitalizace a přestavba území za dodržení charakteru zástavby a indexu podlažní plochy (IPP); zástavba prodluž a dostavba uvnitř stávajících areálů.

Plocha návrhová je dílčí část území, ve které se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití.

Index podlažní plochy IPP vyjadřuje intenzitu využití území (např. z hlediska utváření charakteru území možného zařízení technické infrastruktury apod.), tj. počet m² hrubé podlažní plochy na m² základní plochy při jeho aplikaci na pozemek nebo soubor pozemků disponibilních pro konkrétní stavební záměr je výpočet nutné vztáhnout k výměře těchto pozemků. Hodnoty IPP mohou být upřesněny navazující územně plánovací dokumentací.

FUNKCE PLOCHY SMÍŠENÉ

Plachy smíšené jsou plochy, které jsou určeny k vykonávání více funkcí, zejména bydlení, občanské vybavenosti, sportovního využití, výroby a služeb. Tyto plochy jsou určeny k vykonávání více funkcí, zejména bydlení, občanské vybavenosti, sportovního využití, výroby a služeb.

SMÍŠENÉ PLOCHY VÝROBY A SLUŽEB – SV

SV – smíšené plochy výroby a služeb, které podstatně ovlivňují bydlení.

Přípustné jsou: - mimo jiné

- stavby občanské a průmyslové kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, ve kterých odpovídá účelům občanské činnosti a center pohybových aktivit;
- zábavní zařízení;

MÍRA STAVEBNÍHO VYUŽITÍ

- je vyjádřena indexem podlažní plochy ve výkrese Plán využití území 1:5 000. V daném případě je index podlažních ploch stanoven hodnotou 1,0 a je ve smyslu usnesení Rozšířeného senátu NSS č.j. 1 Aps 2/2013 – 116 ze dne 17.9.2013 stanoven závazně, nikoli směrně;
- IPP je určen pro navrhované plochy bydlení, smíšené a pracovních příležitostí vyjma PZ, PL, vždy jako maximální a v uvedených případech jako minimální přípustný počet m² hrubé podlažní plochy na 1 m² základní funkční plochy, jeho aplikaci na pozemek nebo soubor pozemků disponibilních pro konkrétní stavební záměr je výpočet nulně vztáhnout k výměře těchto pozemků.

Míra stavebního využití pozemků ve stabilizovaných funkčních plochách je dána stávajícím stavem zastavby v předmětné základní ploše. Při výpočtu skutečné hodnoty IPP pro již existující zastavbu se z předmětné základní funkční plochy nezapočítávají výměry pozemků, na nichž má být uvažována výstavba realizovaná ani plochy eventuelních proluk v ústředí frontě existujících v rámci předmětné základní plochy. Tato získaná hodnota IPP má při aplikaci na jednotlivých pozemcích orientační charakter s tím, že při povolování, jak výstavby v prolukách, tak nástavbě a přístavbě stávajících objektů nesmí obsah povolované stavby

- překročit 50 % původního objemu stavby (přístavbách či přístavbách – toto omezení neplatí v případě kdy navrhovanou dostavbou nebude překročena stanovená hodnota IPP, jejíž výpočet je popsán výše);
- narušit charakter okolní zastavby (daný převládajícími půdorysnými rozměry staveb, počtem nadzemních podlaží a způsobem řešení zastřešení včetně eventuelního podkrovní);
- zhoršit podmínky pro využívání sousedních nemovitostí.

Stavby uvedené v popisu funkčních typů jsou v jednotlivých případech nepřipustné, jestliže:

- svým stavebním, dispozicím uspořádáním nebo stavebnětechnickým řešením jsou v rozporu s požadavky právních předpisů a technických norem platných pro předmětný druh stavby nebo provozovanou činnost;
- počtem, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporují charakteru předmětné lokality;
- mohou být zdrojem závaží nebo vlivů, které dle charakteru lokality jsou neslučitelné s pohodou v lokalitě samotné nebo v jejím okolí;
- nemají zajištěno odpovídající dopravní napojení a odstavení vozidel v dostatečném počtu.

Na základě uvedených skutečností OÚPR MMB posoudil záměr následovně:

2. hlediska funkčního využití:

Jedná se o novostavbu víceúčelové haly, která bude primárně určena pro sportovní využití. Hallu bude rovněž možno využít pro společenské akce a kulturní akce. Záměr tak respektuje možnosti funkčního využití stavební

1992) and the *Journal of Applied Behavior Analysis* (1993).

1. $\lim_{x \rightarrow 0} \frac{\sin x}{x} = 1$ (L'Hôpital's Rule)
 2. $\lim_{x \rightarrow 0} \frac{e^x - 1}{x} = 1$ (L'Hôpital's Rule)
 3. $\lim_{x \rightarrow 0} \frac{\ln(1+x)}{x} = 1$ (L'Hôpital's Rule)
 4. $\lim_{x \rightarrow 0} \frac{1 - \cos x}{x^2} = \frac{1}{2}$ (L'Hôpital's Rule)
 5. $\lim_{x \rightarrow 0} \frac{x - \sin x}{x^3} = \frac{1}{6}$ (L'Hôpital's Rule)

Z hlediska prostorových regulativů

[illegible]

Návrhovaná novostavba dvojpodlažná, má sa v ňom postaviť výrazné natieranie. Strop a steny sú rovnako vyškolené a objemom navrhujú na slavy, di objekty a vzhľad zariadení reaguje na výstavbu, ktorá sa v konaní z vyškolení. Novostavba bude vypočítaná CUPR MVB podľa súčtu 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1878, 1879, 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 251

Na základe výše uvedeného lze konstatovať, že stavba spĺňa podmienky potrebné na zariadenie.

Na základě výše uvedeného dospěl OÚPR MMB k závěru, že navrhovaný záměr respektuje funkční i prostorové regulativy dotčených funkčních ploch - stavební, náhodové a stavebního zázemí, dle příslušné směrnice a podrobnějším účelem využití se jedná o novým funkčním typem smíšené počtu obyvatel a služeb. S

Regulace vyplývající z navazující územně plánovací dokumentace

Dolžený pozemek není součástí území řešeného navazující ÚPD.

MMR OÚPR dále posoudil záměr ve vztahu k uplatňování cílů a úkolů územního plánování vyplývajících z ust. § 18 a 19 stavebního zákona. Bylo zjištěno:

Pl. posouzení, předloženého záměru z hlediska cílů a účelů užívaného území, zejména podle § 18 a § 19 stavebního zákona, bylo sledováno zejména, zda je umístění navrhované stavby a jejího v souladu s urbanistickými, architektonickými a estetickými požadavky na využití a vzhled území a zda je umístění stavby v souladu s charakterem území.

Navrhovaná stavba naplňuje požiadavky na hospodárne využitie zastavaného územia a s tým súvisiacim využitím respektuje stávajúci funkčný smiešaný plošný výroby a služieb. Predpokladaný počet obyvateľov v objemom rozlohou účelom odpovedá stávajúcim stavu územia a výrazne sa odlišuje. Námietka, ktorá poukazuje na negatívne vplyvy v dotčanej lokalite. Jedná sa o neovstavanú výstavbu, ktorá je navrhovaná na zastavanom území, ktoré je k tomuto účelu výhradne a rekšne ďalších požiadaviek, na čo

Na základě a po posouzení výše uvedených podkladů OÚPR MMB vyhodnotil, že záměr je v souladu s PÚR ČR, územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování a proto je přípustný. Toho závazně stanovisko se vydává jako podklad závazný pro vypracování části zpracování ÚP, příslušného stavebního úřadu a v souladu s ust. § 60 odst. 3 stavebního zákona má platnost 2 roky, po čemž vydati

č. j. MMB-014799/2014/14

Závazné stanovisko nepozhybu platnosti

a) bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno územní rozhodnutí, společné povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle jiného zákona a toto rozhodnutí nabylo právní moci

b) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazena územní rozhodnutí nebo společné povolení podané v době jeho platnosti uzavřená veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti, nebo

c) nabyli-li právních účinků územní souhlas nebo společný územní souhlas anebo souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru učiněného v době platnosti závazného stanoviska

Platnost závazného stanoviska nelze prodloužit, pokud se změnily podmínky v území

Proti tomuto závaznému stanovisku se nelze samostatně odvolat. Opravné prostředky lze proti němu uplatnit pouze prostřednictvím odvolání proti správnímu rozhodnutí, pro které je toto závazné stanovisko vydáno

Ing. Aleš Doležal
602 000 000

Ing. Aleš Doležal

pověřen zastupováním dočasně neobsazene funkce vedoucího Odboru územního plánování a rozvoje MMB

POČET PŘÍLOH 05

PŘÍLOHA

1x Výřez z ÚPmB, ploch využití území 1 : 5 000

1x pár předložené dokumentace k posuzovanému záměru s ověřenou částí, výkresy.

1x Výkres C 3 – KOORDINAČNÍ SITUACE

1x Výkres D 1 1.1.4 - ŘEZY

1x Výkres D 1 1.1.5 - POHLEDY

DORUČI SE

Zásadou

1) ARFA, LESNÁ z.s., Loosova 600/1b, 638 00 Brno

NA VĚDOMÍ:

2) OÚPR MMB -

3) Apis – ul. Okružní

Mapový měřítko 0ma : Odbor územního plánování a rozvoje

Kont. osoba: Ing. SČ 1 61 Brno : www.birc.cz



- [REDAKCE]
- znalec, znaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně pro obor ekonomie, odvětví ceny a odhady se specializací: nemovitosti, podnety a oceňování nepohnutých věcí, a výpočty nájmů z bytů, nebytových prostor a pozemků a pro obor stavebních odvětví: stavby obytné, stavby průmyslové
 - odhadce s korespondenční listinou pro oceňování nemovitého majetku, finančního majetku a podílové

ZNALECKÝ POSUDEK č. 2622

obvyklé hodnoty nemovitého majetku, situovaného na pozemcích p. č. 1344/1, 1344/3, 1344/4, 1345, 1347/22, 1347/21 a 1347/3 k. ú. Lesná při ulici Okružní



Objednatel:	Statutární město Brno, městská část Brno-sever odbor majetkový, 601 47 Brno, Bratislavská 70
Zpracovatel:	[REDAKCE]
Účel ocenění:	jako podkladový materiál před aсанací areálu
Způsob ocenění:	v obvyklé hodnotě podle mezinárodních standardů IVSC
Datum místního šetření:	12., 13., 18. a 24.2.2020
Ocenění provedeno k datu:	12.2.2020
Datum zpracování:	28.2.2020

1. ÚVOD

1.1. PŘEHLED VSTUPNÍCH ÚDAJŮ

- 1.1.1. Předmět ocenění:** Provozní areál, sestávající ze 2 částí při ulici Okružní č. 3
- 1.1.2. Vlastník majetku:** Statutární město Brno IČ 44992785 – vlastnické právo bylo doloženo výpisem z katastru nemovitostí, správou pověřený Úřad městské části Brno sever
- 1.1.3. Objednatel ocenění:** Statutární město Brno, Úřad městské části Brno sever, majetkový odbor
601 47 Brno, Bratislavská č. 70
- 1.1.4. Zpracovatel ocenění:** [REDAKCE]
znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, nepeněžitých vkladů, finančního majetku a podniků, člen Asociace znalců a odhadců ČR, [REDAKCE]
- 1.1.5. Účel ocenění:** Stanovení obvyklé hodnoty jednotlivých částí nemovitého majetku, situovaného na pozemcích p. č. 1344/1, 1344/3, 1344/4, 1345, 1347/22, 1347/21 a 1347/3 k. ú. Lesná pro účetní potřebu z titulu asanace areálu. Ocenění má být zpracováno v obvyklé hodnotě.

1.2. ÚČEL OCENĚNÍ

Účelem předloženého ocenění je stanovit obvyklou hodnotu jednotlivých nemovitých věcí areálů, situovaných na pozemcích p. č. 1344/1, 1344/3, 1344/4, 1345, 1347/22, 1347/21 a 1347/3 k. ú. Lesná

Tržní (obecná - obvyklá) hodnota se stanovuje výhradně jako objektivní hodnota pro jednání o převodu majetku za účelem budoucí přestavby lokality.

Nejedná se tedy o hodnotu likvidační, její hodnota bude proto stanovena porovnáním.

1.3. ZÁKLAD HODNOTY

Základem hodnoty v tomto odhadu je objektivní (fair) tržní hodnota. Touto objektivní tržní hodnotou rozumíme v souladu s definicí TIA/SC odhadovanou částku, za níž by se na základě řádné nabídky měl majetek směniti v den ocenění mezi dobrovolně jednajícím kupujícím a dobrovolně jednajícím prodávajícím, kteří jsou bez vzájemného vztahu a jednají ve vlastním zájmu, přičemž obě strany mají zájem na uskutečnění transakce, přistupují k ní uvážlivě a bez donucení.

1.4. ROZSAH ODHADU

V předloženém odhadu je stanovena objektivní tržní hodnota výše uvedeného majetku.

Rozsah práce při ocenění majetku vychází z toho, že je přihlédnuto ke všem v úvahu připadajícím vlivům, které by mohly významně ovlivnit hodnotu majetku.

Mezi ně patří:

- * stav a stáří hodnocených nemovitostí
- * obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitosti
- * prodeje srovnatelných nemovitostí
- * předpoklad dalšího využití

Ocenění je provedeno na základě listinných podkladů předaných odhadci objednatelům. Listinné podklady byly doplněny vlastním šetřením, které bylo provedeno ve dnech 12.2.2020, 13.2.2020, 18.2.2020 a 24.2.2020.

Do ocenění je zahrnut majetek, vymezený a ověřený v místním šetření.

Tržní hodnota je stanovena pro stav nemovitosti a tržního prostředí ke dni ocenění, tedy k datu 12.2.2020.

1.5. ZPŮSOB STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty jsou také ovlivněny i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje. Přehled metod je uveden v kapitole 3 - metody oceňování, kde je také popsána charakteristika každé metody.

2.1 VÝCHOZÍ DATA

Označení vlastníka nemovitosti: **STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO**
IČ 44992785
601 67 Brno, Dominikánské nám. č. 1

Označení objednatele ocenění: **STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO, MĚSTSKÁ ČÁST BRNO-SEVER**
majetkový odbor
IČ 44992785
601 47 Brno, Bratislavská 70

2.2. EKONOMICKÁ CHARAKTERISTIKA NEMOVITOSTI

Svým charakterem se jedná o areál, který slouží jako středisko technických služeb Brno sever, převážně pomocných služeb při údržbě komunikací a dalších technických služeb. Areál je pronajímán a rozdělný na 2 části. První provozuje společnost PĚT group, a.s. a druhou Tůma servis s.r.o.

Uživatelé tohoto areálu převážně však plní služby pro Úřad městské části Brno sever.

Předmětem ocenění je sice areál jako celek, ale s tím, že oceňovány jsou pouze objekty a stavby jako jednotky bez pozemků.

Předmětem ocenění není žádné vnitřní zařízení a nejsou oceňovány ty objekty a stavby, které si vybudovali nájemci pro svoji potřebu sami.

2.3. VLASTNICKÉ VZTAHY

Oceňovaný areál je ve vlastnictví Statutárního města Brna. Jeho vlastnictví je výhradní a to včetně pozemků.

2.4. RESTITUČNÍ NÁROKY, ZÁSTAVNÍ PRÁVO, VĚCNÁ BŘEMENA

Restituční, ani jiné, na nemovitosti vážnoucí nároky, nebyly objednatelem uvedeny a nepředpokládají se. Na LV je vedeno pouze věcné břemeno umístění optokabelového komunikačního vedení, které však ocenění jednotlivých objektů neovlivňuje a není proto zohledňováno.

2.5. POPIS OCEŇOVANÉHO MAJETKU

2.5.1. Historie oceňované nemovitosti

Stáří oceňovaného areálu není přesně známo, neboť do vlastnictví města byl získán na základě vzniku práva ze zákona č. 172/1991 ČNR a v evidenci nynějšího majitele je v evidenčních kartách jeho existence vedena postupně od r. 1988.

Oceňovaný areál se nachází v Brně, k. ú. Lesná při ulici Okružní, na adrese Brno, Okružní 3. K areálu je příjezd z veřejné komunikace.

Je pravděpodobné, že se jedná o areál zařízení staveniště při bývalé výstavbě areálu tehdejší Mototechny, tedy asi od 60. let minulého století.

Jeho užití v současné době je přiměřené.

Areál je však v neudržovaném stavu a lepší využití území je jistě správným rozhodnutím pro modernizaci a dovybavenost předmětné lokality.

2.5.2. Předmět podnikání v oceňované nemovitosti

Jak již bylo řečeno hlavním užitím areálu je zázemí společností, zabývající se převážně údržbou komunikací a zeleně v oblasti.

2.5.3. Postavení nemovitosti na trhu

Areál je situován na okraji rozsáhlého obytného komplexu „Lesná“, který je oblíbenou oblastí s dobrým propojením s centrem města. V zásadě je situován v rovinném terénu, s možností napojení na všechny inženýrské sítě.

Areál má typicky provizorní, resp. dočasný charakter, i když v současném územním plánu je plocha dosud vedena jako plocha stavební, stabilizované polohy s funkcí smíšené plochy pro výrobu a služby.

Předmětné území je však z hlediska investičního velmi zajímavé a proto i z hlediska obchodního se jedná o lokalitu velmi dobře obchodovatelnou.

3. METODY ZJIŠTĚNÍ HODNOTY

Obvyklá hodnota nemovité věci

Základem obvyklé hodnoty pro dohodu o ceně v tomto odhadu je objektivní (fair) tržní hodnota. Touto objektivní tržní hodnotou rozumíme v souladu s definicí *TIAVSC* odhadovanou částku, za níž by se na základě řádné nabídky

měl majetek směniti v den ocenění mezi dobrovolně jednajícími kupujícími a dobrovolně jednajícími prodávajícími, kteří jsou bez vzájemného vztahu a jednají ve vlastním zájmu, přičemž obě strany mají zájem na uskutečnění transakce, přistupují k ní uvážlivě a bez donucení.

Podle § 2 zák. č. 151/1997 Sb. v platném znění o oceňování majetku odstavec 1

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanovi jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné, nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícími a kupujícími. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota, přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**

Pro stanovení obvyklé hodnoty je hodnocení prováděné jak v zahraničí, tak i v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- **Metoda nákladového ocenění (hodnota věcná)**

Jedná se v zásadě o stanovení nákladů na pořízení nemovitosti v současných cenách a určení opotřebení přiměřeně ke stáří objektu a jeho skutečnému stavu

- **Metoda výnosového ocenění (hodnota výnosová)**

Jedná se v zásadě o metodu uplatňovanou u těch nemovitostí, které umožňují výnos z pronájmu. Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti. Za předpokladu dlouhodobých stabilizovaných výnosů z nájemného je možné výnosovou hodnotu přirovnat k jistině, kterou je nutné při stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné, jako čistý výnos z nemovitosti. Obecně i při nestálé výši příjmů se jedná o součet všech čistých budoucích příjmů z nemovitosti, diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu

- **Metoda srovnávací**

Jedná se o vyhodnocení cen, nedávno prodaných, nebo v současné době na realitním trhu nabízených porovnatelných nemovitostí

[REDAKCE]

V současné době s nástupem nového občanského zákoníku však v zásadě volba oceňovací metody není. Znalec se nemá odchýlit od jediné právně možného způsobu a tím je použití porovnávací metody. Porovnávat ovšem lze jen ty nemovitosti, které jsou vzájemně srovnatelné, t. zn. že mají shodné nebo podobné vlastnosti, přičemž se musí jednat o shodu nebo podobnost v podstatných znucích.

Tento případ je uplatnitelný i v našem případě, proto propočet bude provedený z porovnání z uskutečněných prodejů v místě a blízkém okolí nebo z reálné inzerce pro majetek podobného provedení, stáří, velikosti a stavu.

4. ANALÝZA OCENĚNÍ

4.1. HODNOTA, URČENÁ ZJIŠTĚNÍM VĚCNÉ HODNOTY

Podstatou metody je stanovení reprodukční hodnoty s odpočtem opotřebení. Reprodukční hodnota se stanovuje z hodnoty měrné jednotky ($Kč/m^3$) obestavěného prostoru. Hodnota měrné jednotky se zjistí z důvěryhodných cenových podkladů jako jsou například podklady ÚRS Praha, RTS Brno ap. Použité hodnoty musí být vždy v cenové hladině v době oceňování.

Opotřebení se stanovuje podle některé ze známých metod, která v daném případě podle odborného názoru odhadce nejlépe vystihuje míru opotřebení. Odvozujeme-li opotřebení od životnosti objektu, je nutno brát v úvahu vliv jeho využití na jeho životnost a dále uvážit všechny další vlivy, jako jsou fyzické opotřebení, vliv prováděné údržby, intenzitu užívání, vliv polohy objektu, úroveň údržby a pod. Pokud stanovujeme pro výpočet opotřebení prodlouženou životnost, vycházíme z úvahy, že prodloužení životnosti ve vztahu k prováděné údržbě musí být max. do provedení generální opravy nebo rekonstrukce.

Rozsah ocenění

Pro zjištění obvyklé hodnoty nemovitého majetku se vychází ze skutečného stavu k datu ocenění. Do majetku je započten i majetek, který je v účetnictví objednatele vedený jako majetek movitý, jedná se však o stavby, proto je započtený všechen tento majetek. Ovšem jen ten, který je ve vlastnictví Statutárního města Brna, neboť mimo něj byly na pozemcích zhotoveny i stavby, které byly zřízeny nájemci a nejsou proto v ocenění uvažovány. Má se jednat o buňku za skladovým objektem, přefa garáž v areálu užívaném společností Tůma servis a zde také všechny ocelové přístřešky.

Předmětem ocenění nejsou také inženýrské sítě, jejichž existence (trasy, velikosti, způsoby provedení ap.) nejsou zjištěitelné a které nemají žádnou pře-

[REDAKCE]

vodní hodnotu.

V daném případě ocenění je zpracováno pro:

A. část areálu užívaná společností PET group, a.s.

- 1) kancelářský objekt UNIMO
- 2) spojovací vstupní objekt
- 3) objekt energetiky
- 4) garážový a dílenský objekt
- 5) skladový objekt
- 6) objekt přefa garáže
- 7) plechový sklad
- 8) objekt UNIMO skladu
- 9) betonové oplocení
- 10) vjezdová vrata

B. část areálu užívaná společností Tůma servis s.r.o.

- 11) administrativní objekt UNIMO
- 12) drátěné oplocení
- 13) vjezdová vrata

Od nemovitosti nebyla objednatelům předložena žádná projektová dokumentace stávajícího stavu s tím, že žádná neexistuje. Taktéž zástupce uživatele sdělil, že žádnou projektovou dokumentaci nevlastní. Nemovitosti proto byly podle současného stavu zaměřeny.

V areálech existují ještě další objekty, ty však již nemají být předmětem ocenění, neboť byly údajně zbudovány nynějšími nájemci a odvezou si je.

Konkrétně se jedná v části areálu užívaného společností PET group, a.s. o UNIMO buňku za skladovým objektem č. 7 a v části areálu užívaného společností Tůma servis s.r.o. o betonovou garáž, soustavu všech venkovních přístřešků a vjezdová vrata.

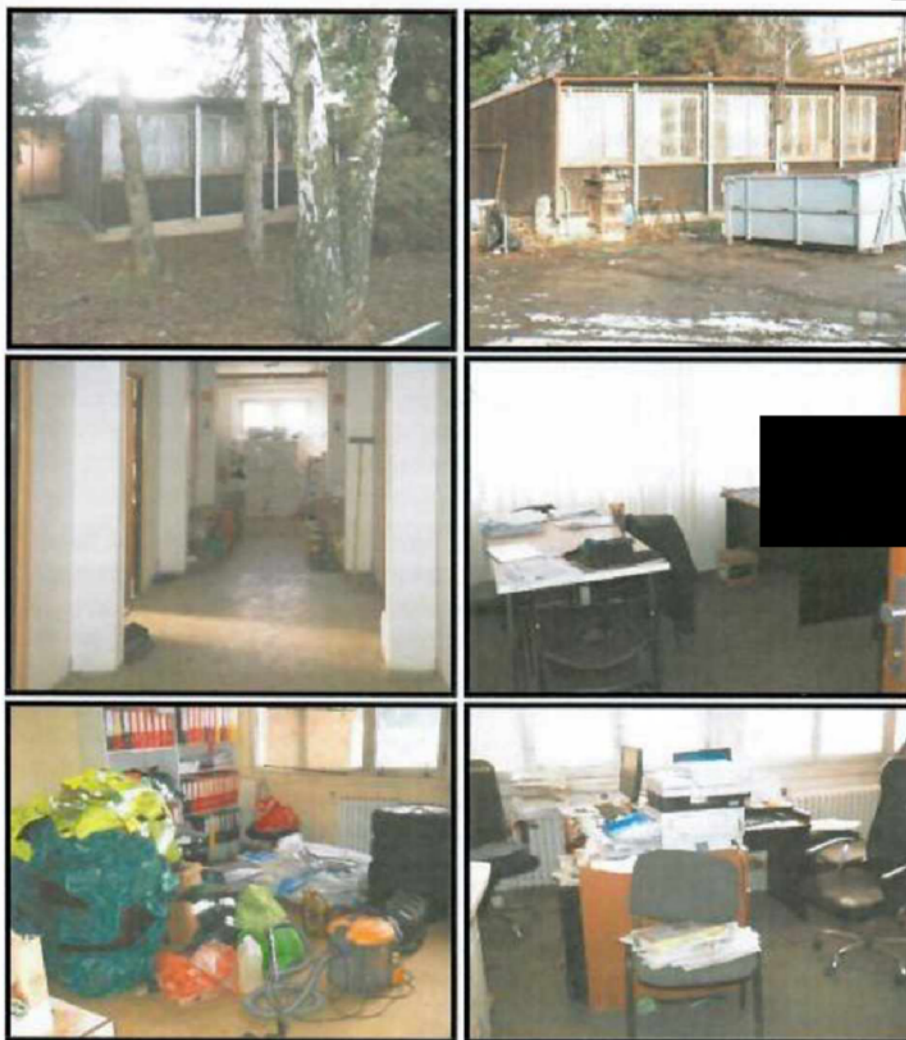
ZJIŠTĚNÍ VĚCNÉ HODNOTY

Protože v našem případě oceňujeme nemovitosti z porovnání, nebude věcná hodnota propočítávána, protože obvyklou hodnotu nemovitosti nevyjadřuje.

Budou však propočteny hodnotové údaje, které budou následně využity při výsledném vyhodnocení obvyklé hodnoty.

A. ČÁST AREÁLU, UŽÍVANÁ SPOLEČNOSTÍ PET group a.s.

I. KANCELÁŘSKÝ OBJEKT UNIMO



Disposice stavby

Přízemní, nepodsklepený objekt je vystavěn v obdélníkovém půdorysu. Situovaný je při západní části areálu a je vytvořený soustavou UNIMO buněk.

Jedná se celkem o sestavu 5 dvojbuněk, která ve své dispozici obsahuje středovou chodbu, ze které jsou do obou stran přístupné jednotlivé buňky, které

slouží jako kanceláře a sklady.

Situován je na pozemku p. č. 1344/3.

Popis konstrukci

Konstrukce objektu je tvořena ocelovým svařovaným rámem. Stěny objektu jsou z vnější strany palubové, z vnitřní strany ze sololitu. Meziprostor je zateplený.

V objektu jsou osazena zdvojená dřevěná okna, opatřená mřížemi. dveře jsou dřevěné hladké, vstupní prkénkové do ocelových zárubní. Podlahy v objektu jsou PVC.

Střecha na objektu je plochá, krytá živičnou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu.

Vlevo při vstupu do objektu jsou situovány WC, instalováno je i umývadlo. Rozvod vody je pouze studené.

Vnější úprava povrchů je provedena mořením, vnitřní úpravy jsou provedené vymalováním.

Zavedena je světelná elektroinstalace, vodoinstalace a odkanalizování objektu. Vytápění objektu je z vlastní plynové kotelny ze sousedního objektu energetiky. Osazeny jsou litinové radiátory.

Výpočet opotřebení

Stáří objektu se předpokládá asi od 60. let minulého století, tedy ve výši cca 55 roků. Buňky a objekt jsou tedy již na hranici své životnosti, protože jsou však dosud běžně užívány, stanovuje se jejich opotřebení odborným odhadem vzhledem ke stavu a další možné životnosti ve výši 75 %.

Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru

Zastavěná plocha a výška podlaží:

1. NP $12,00 * 11,60 = 139,20 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor:

1. NP $139,20 * 2,60 = 361,92 \text{ m}^3$

Jedná se o sestavu 10 buněk

Srovnatelná nemovitost

Popis lokality	jedná se o buňky, bez udání lokality k prodeji a odvozu – nabídka společnosti @BAZOS.cz					
Základní popis	UNIVIO buňky skladem, starší, po užívání přiměřený stav					
Inženýrské sítě	možnost napojení a připojení na všechny sítě					
Nabídková cena Kč	Počet ks	20	Datum nabídky	02/2020	Prodávající	@BAZOS.cz
	Cena Kč/ks	13 000				



Ocenění

Vyhodnocení

Jedná se o přiměřený stav nemovitostí, nejedná se však o cenu kupní, ale cenu nabídkovou, její výše proto bude redukována koeficientem 0,5

Jednotková sazba pak činí za buňku jako 1 ks:

$$13.000 \text{ Kč/ks} * 0,50 = 6 500 \text{ Kč/ks}$$

Obvyklá hodnota objektu č. 1 KANCELÁŘSKÉHO OBJEKTU UNIMO činí:

$$10 \text{ ks} * 6 500 \text{ Kč/ks} = 65 000 \text{ Kč}$$

2. SPOJOVACÍ VSTUPNÍ OBJEKT



Dispozice stavby

Přízemní, nepodsklepený objekt jako spojnice mezi kancelářským objektem UNIMO a objektem energetiky.

Vystavěný je v obdélníkovém půdorysu a jeho provedení má ve skutečnosti charakter uzavřeného přístřešku.

Jedná se o jednoprostorový objekt, který je přístupný jednak zvenčí od čerpač stanice PHM, z pozemku p. č. 1344/4 a jednak ze dvora. Z něj je vnitřní vstup do kancelářského objektu UNIMO a do objektu energetiky.

Situován je na pozemku p. č. 1344/3.

Popis konstrukci

Konstrukce objektu je ocelová, tvořená tenkostěnnými ocelovými jaklovými profily charakteru tehdejší Mechaniky Prostějov. Boční stěny vytváří soudící objekty, čelní stěny jsou prosklené.

Podlaha v objektu je betonová.

Střeška na objektu je plochá, krytá vlnitým plechem. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu.

Vytápění objektu není, je zavedena pouze instalace pro osvětlení.

Vnější ani vnitřní úpravy povrchů provedeny nejsou.

Výpočet opotřebení

Stáří objektu se předpokládá shodně jako u sousedního, navazujícího kancelářského OBJEKTU UNIMO asi od 60. let minulého století, tedy ve výši cca 55 roků. Objekt je tedy také na hranici své životnosti, ale protože je dosud běžně užívaný, stanovuje se jeho opotřebení odhonným odhadem vzhledem ke stavu a další možné životnosti ve výši 80 %.

Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru

Zastavěná plocha a výška podlaží:

1. NP $5,50 \cdot 4,30 = 23,65 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor:

1. NP $23,65 \cdot 2,65 = 62,67 \text{ m}^3$

Srovnatelná nemovitost

Popis lokality	jedná se o objekt, bez udání lokality k prodeji a odvozu						
Základní popis	shodné provedení, namísto prosklení je však konstrukce obitá dřevotřískou, ZP 15,00m²						
Inženýrské sítě	možnost napojení a připojení na všechny sítě						
Nabídková cena Kč	12 000	Počet ks	1	Datum nabídky	02/2020	Prodávající	@BAZOŠ.cz
		Cena Kč/m²	800				
							

Ocenění

Vyhodnocení

Jedná se o poněkud lepší stav objektu, jak u objektu hodnoceného, nejedná se

[REDAKCE]

však o cenu kupní, ale cenu nabídkovou, její výše proto bude redukována koeficientem 0,5

Jednotková sazba pak činí za objekt o ploše 15,00 m² tedy činí:

$$12.000 \text{ Kč}/15 * 0,50 = 400 \text{ Kč}/\text{m}^2$$

Obvyklá hodnota objektu č. 2 SPOJOVACÍHO VSTUPNÍHO OBJEKTU
činí po zaokrouhlení

$$23,65 \text{ m}^2 * 400 \text{ Kč}/\text{m}^2 = 9\,000 \text{ Kč}$$

3. OBJEKT ENERGETIKY

Disposice stavby



Přízemní, nepodsklepený objekt je vystavěn jako nárožní v návaznosti na spojovací vstupní objekt a garážový a dilenský objekt č. 4.

Objekt je přístupný ze vstupního objektu a ve své dispozici obsahuje kotelnu, šatnu a sociální zařízení, které slouží současně i jako denní místnost.

Situován je na pozemku p. č. 1344/3.

Popis konstrukci

Objekt je vyzdívaný, založený na základových pasech s izolací proti zemi ni vlhkosti. Strop v objektu je betonový, střecha plochá, krytá živičnou, více- vrstvou krytinou.

Vnější i vnitřní omítky jsou vápenné, hladké, z instalací je zavedena elektroinstalace, vodoinstalace i plyninstalace. Objekt je odkanalizován do ve- řejné kanalizace.

Podlahy v objektu jsou betonové s cementovým potěrem, okna jsou dře- věná zdvojená vyklápěcí, dveře jsou hladké, do ocelových zárubní.

V objektu je instalován plynový kotel pro etážové vytápění celého kom- plexu budov.

Sociální zařízení má instalován WC, umývadlo a el. boiler pro ohřev vo- dy.

Výpočet opotřebení

Stáří objektu se předpokládá shodně jako u předešlých objektů, asi od 60. let minulého století, tedy ve výši cca 55 roků. Jeho opotřebení při předpokládané životnosti 80 roků tedy činí po zaokrouhlení 70 %.

Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru

Zastavěná plocha a výška podlaží:

$$1. \text{ NP} \quad 10,40 \cdot 7,35 = 76,44 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor:

$$1. \text{ NP} \quad 76,44 \cdot 3,25 = 248,43 \text{ m}^3$$

Srovnatelná nemovitost

Popis lokality	srovnatelná nemovitost velikost, určení a stavu s realizovaným nebo nabízeným prodejem je ne- zjištěná. K hodnocení proto musela být použita nemovitost srovnatelně větší, avšak podobných rysů, situovaná v Brně – Židenicích, ve vnitrobloku ulic Kolářské, Vihřka, Cejl, Skořepka					
Základní popis	Objekt z r. 1913, avšak po rekonstrukci z r. 1986, zděný. Jedná se o zděnou budovu standardního vybavení, s výhledem na morálně zastaralou					
Inženýrské sítě	možnost napojení a připojení na všechny sítě					
Kupní cena Kč	11 040 000	obestavěný prostor m ³	5 386	Cena Kč/m ³	2 050	Datum prodeje 07/2018
						

Ocenění

Vyhodnocení

Jedná se o přiměřený stav, avšak výrazně vyšší vybavenost objektu. Navíc v jednotkové sazbě je započtena hodnota pozemku, která se v našem případě neuvazuje. Jednotkovou sazbu je proto pro porovnání třeba upravit koeficientem 0,5 a odpočet hodnoty pozemku koeficientem 0,2.

Jednotková sazba za 1 m³ obestavěného prostoru pak činí:

$$2.050 \text{ Kč/m}^3 * 0,30 = 615 \text{ Kč/m}^3$$

Obvyklá hodnota objektu č. 3 OBJEKTU ENERGETIKY činí po zaokrouhlení:

$$248,43 \text{ m}^3 * 615 \text{ Kč/m}^3 = 153\,000 \text{ Kč}$$

4. GARÁŽOVÝ A DÍLENSKÝ OBJEKT



Dispozice stavby

Přízemní, nepodsklepený objekt je vystavěn jako řadový vnitřní na severní straně areálu. Objekt má obdélníkový půdorys a ve své dispozici obsahuje opravárenskou dílnu a v další části zdvojenou garáž pro nákladní a obslužná vozidla. Přístupný je přímým vstupem z prostoru dvora třemi vraty.

Situován je na pozemku p. č. 1345.

Popis konstrukcí

Objekt je vyzdívaný, založený na základových pasech s izolací proti zemi vlhkosti. Střecha na objektu je tvořená dřevěnými příhradovými vazníky, krytými paluhkami, které tvoří vlastní střechu, která je krytá živičnou, vícevrstvou krytinou.

Vnější i vnitřní omítky jsou vápenné, hladké, převážnou část přední fasády však tvoří vysoká plechová vjezdová vrata. Z instalací je zavedena pouze

elektroinstalace.

Podlahy v objektu jsou betonové, okna jsou jednoduchá s drátěným prosklením, vrata plechová, stejně tak vnitřní dveře.

Výpočet opotřebení

Stáří objektu se předpokládá shodně jako u předešlých objektů, asi od 60. let minulého století, tedy ve výši cca 55 roků. Jeho opotřebení při předpokládané životnosti 80 roků tedy činí po zaokrouhlení 70 %.

Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru

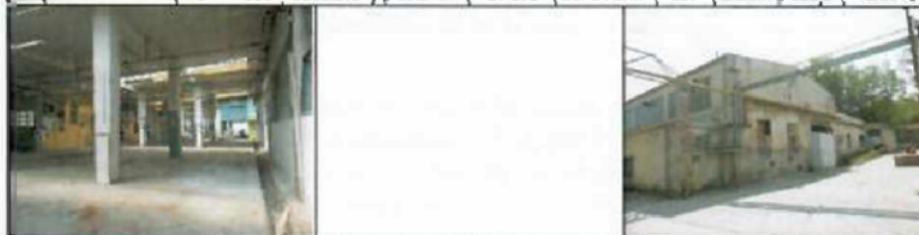
Zastavěná plocha a výška podlaží:

1. NP $15,48 * 10,30 = 159,44 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor:

1. NP $159,44 * 4,90 = 781,26 \text{ m}^3$

Srovnatelná nemovitost

Popis lokality	Brno – Lišeň. Srovnatelný objekt v areálu bývalého podniku ZETOR						
Základní popis	Objekt asi z r. 1944, zděný objekt, vyžadující rekonstrukci. Jedná se zděnou budovu standardního vybavení, morálně zastaralou. Střecha je sedlová s povlakovou a plechovou krytinou, krov dřevěný příhradový. Omítky vápenné, podlahy betonové. Vrata plechová i dřevěná, okna ocelová, jednoduchá.						
Inženýrské sítě	možnost napojení a připojení na elektro, vodu i kanalizaci						
Kupní cena Kč	10 944 000	obestavěný prostor m ³	21 572	Cena Kč/m ³	507	Datum prodeje	12/2016
							

Ocenění

Vyhodnocení

Jedná se o obdobný stav i vybavenost. Jednotkovou sazbu není proto třeba redukovat.

Jednotková sazba za 1 m³ obestavěného prostoru pak činí: 507 Kč/m³

Obvyklá hodnota objektu č. 4 GARÁŽOVÉHO A DÍLENSKÉHO OBJEKTU činí po zaokrouhlení:

$781,26 \text{ m}^3 * 507 \text{ Kč/m}^3 = 396\,000 \text{ Kč}$

5. SKLADOVÝ OBJEKT



Dispozice stavby

Prizemní, nepodsklepený objekt je vystavěn jako řadový krajní na severní straně areálu. Navazuje na objekt č. 4 – Garážový a dílenský objekt. Má obdélníkový půdorys a ve své dispozici po levé straně sklad strunových sekaček trávy a křovinořezů, v další části pak sklady posypové soli a písku. Přístupný je přímým vstupem z prostoru dvora šesti vraty.

Situován je na pozemku p. č. 1345.

Popis konstrukci

Objekt je vyzdívaný, založený na základových pasech s izolací proti zemní vlhkosti. Střecha na objektu je tvořená dřevěnými příhradovými vazníky, krytými palubkami, které tvoří vlastní střechu, která je krytá vlnitým plechem.

Vnější i vnitřní omítky jsou vápenné, hladké, převážnou část přední fasády však tvoří vysoká plechová vjezdová vrata. Z instalací je zavedena pouze elektroinstalace.

Podlahy v objektu jsou betonové, okna v objektu nejsou, vrata jsou plechová.

Výpočet opotřebení

Stáří objektu se předpokládá shodné jako u předešlých objektů, asi od 60. let minulého století, tedy ve výši cca 55 roků. Jeho opotřebení při předpokládané životnosti 80 roků tedy činí po zaokrouhlení 70 %.

Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru

Zastavěná plocha a výška podlaží:

$$1. \text{ NP} \quad 32,00 * 10,30 = 329,60 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor:

$$1. \text{ NP} \quad 329,60 * 4,90 = 1\,615,04 \text{ m}^3$$

Srovnatelná nemovitost

V zásadě objekt je totožný s předešlým garážovým a dílenským objektem a k jeho srovnání je proto provedeno i shodné srovnání.

Popis lokality	Brno – Lišeň. Srovnatelný objekt v areálu bývalého podniku ZETOR					
Základní popis	Objekt asi z r. 1944, zděný objekt, vyžadující rekonstrukci. Jedná se zděnou budovu standardního vybavení, morálně zastaralou. Střešní je sedlová s povlakovou a plechovou krytinou, krov dřevěný příhradový. Omítky vápenné, podlahy betonové. Vrata plechová i dřevěná, okna ocelová, jednoduchá.					
Inženýrská síť	možnost napojení a propojení na elektro, vodu i kanalizaci					
Kupní cena Kč	10 944 000	obestavěný prostor m ³	21 572	Cena Kč/m ³	507	Datum prodeje 12/2016
						

Ocenění

Vyhodnocení

Jedná se o mírně horší stav i menší vybavenost. Jednotkovou sazbu je proto třeba redukovat na koeficientem 0,8.

Jednotková sazba za 1 m³ obestavěného prostoru pak činí:

$$507 \text{ Kč/m}^3 * 0,8 = 406 \text{ Kč/m}^3$$

Obvyklá hodnota objektu č. 5 SKLADOVÉHO OBJEKTU po zaokrouhlení činí:

$$1\,615,04 \text{ m}^3 * 406 \text{ Kč/m}^3 = 656\,000 \text{ Kč}$$

6. OBJEKT PREFA GARÁŽE



Dispozice stavby

Přízemní, nepodsklepený objekt je vystavěný uvnitř areálu v sousedství obráceně situované unimo buňky. Je zřejmé, že jedná o objekt který neslouží garážování, ale skladování. Má obdélníkový půdorys a je jednoprostorový s vjezdovými vraty v čele objektu.

Situován je na pozemku p. č. 1344/1.

Popis konstrukci

Objekt je betonový, monolitický, osazený na volném, terénu. Je bez instalací, bez oken, pouze s ocelovými vjezdovými vraty. Podlaha je betonová. Střecha na objektu je plechová.

Vnější i vnitřní stěny jsou tvořeny pohledovým betonem.

Výpočet opotřebení

Stáří objektu se datuje podle evidenční karty majetku od roku 1996 a činí tedy 24 roků. Jeho opotřebení podle stavu a předpokládané životnosti 80 roků tedy činí 30 %.

Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru

Zastavěná plocha a výška podlaží:

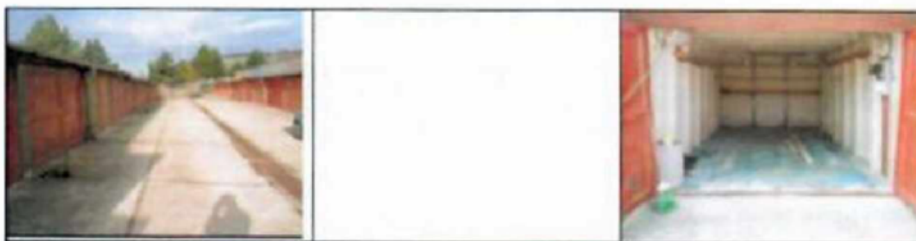
1. NP 6,00 * 3,00 = 18,00 m²

Obestavěný prostor:

1. NP 18,00 * 2,90 = 50,40 m³

Srovnatelná nemovitost

Popis lokality	Brno – Lišeň, Jedovnická ul.
Základní popis	Garážový dvůr na okraji sídliště. Prefabrikovaná garáž, ocelové vrata, el. instalace 220/380
Inženýrské sítě	napojení na elektro
Kupní cena Kč	190 000 zastavěná plocha m ² 18 Cena Kč/m ² 10 555 Datum prodeje 12/2013



Ocenění

Vyhodnocení

Jedná se o obdohnou garáž, avšak užívanou jako garáž a situovanou v lokalitě, která cenu garáže výrazně zvýhodňuje. Navíc je součástí ceny i pozemek. Její skutečnou hodnotu je proto třeba redukovat koeficientem 0,50 s odpočtem hodnoty pozemku s koeficientem 0,2.

Jednotková sazba za 1 m² zastavěné plochy pak činí po zaokrouhlení

$$10\,555 \text{ Kč/m}^2 \cdot 0,30 = 3\,167 \text{ Kč/m}^2$$

Obvyklá hodnota objektu č. 6 OBJEKTU PREFA GARÁŽE činí po zaokrouhlení:

$$18 \text{ m}^2 \cdot 3\,167 \text{ Kč/m}^2 = 57\,000 \text{ Kč}$$

7. PLECHOVÝ SKLAD



Dispozice stavby

Přízemní, nepodsklepený objekt je vystavěn v centru areálu. Jedná se o typický, jednoduchý skladovací objekt. Má obdélníkový půdorys a je jednoprostorový s vjezdovými vraty v podélné stěně objektu.

Situován je na pozemku p. č. 1344/1.

Popis konstrukci

Objekt je tvořený kovovou konstrukcí, s jednostranným oplechováním vlnitým plechem. Je bez instalací, s jednoduchým podélným oknem a s ocelovými vjezdovými vraty. Podlaha je neupravená. Střecha na objektu je sedlová, plechová. Stěny jsou opatřeny nátěrem.

Výpočet opotřebení

Stáří objektu není známé, ale předpokládá se, že se jedná o již dříve použitý objekt z jiné lokality. Jeho opotřebení podle stavu se stanovuje odborným odhadem ve výši 80 %.

Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru

Zastavěná plocha a výška podlaží:

1. NP $14,00 \cdot 6,00 = 84,00 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor:

1. NP $84,00 \cdot 2,90 = 243,60 \text{ m}^3$

Porovnatelná nemovitost

Popis lokality	např. doba dodávky společností Bazar.cz s volným umístěním						
Základní popis	kovová konstrukce s oplechováním a sedlovou střechou, tvořenou kovovými příhradovými vazníky. Objekt bez okna s vjezdovými vraty. Je bez instalací.						
Inženýrské sítě	bez sítí						
Nabídková cena Kč	270 000	zastavěná plocha m ²	457	Cena Kč/m ²	590	Datum nabídky	02/2020
							

Ocenění

Vyhodnocení

Jedná se o obdobný, porovnatelný objekt. Její skutečnou porovnatelnou hodnotu není třeba upravovat, i když se jedná o nabídkovou cenu.

Jednotková sazba za 1 m² zastavěné plochy pak činí:

590 Kč/m²

Obvyklá hodnota objektu č. 7 PLECHOVÝ SKLAD činí po zaokrouhlení:

$84 \text{ m}^2 \cdot 590 \text{ Kč/m}^2 = 50 000 \text{ Kč}$

8. OBJEKT UNIMO SKLADU



Dispozice stavby

Přízemní, nepodsklepený objekt je vystavěn v centru areálu. Jedná se o malou unimo buňku, určenou ke skladování. Objekt má obdélníkový půdorys a je jednoprostorový se vstupními dveřmi z čela objektu.

Situován je na pozemku p. č. 1344/1.

Popis konstrukcí

Objekt je tvořený dřevěnou konstrukcí s oboustranným obitím sololitovými deskami. Provedenou má vnitřní elinstalaci. Podlaha je dřevotřísková, stěny jsou opatřené nátěry. Střecha na objektu je plochá, živičná.

Výpočet opotřebení

Stáří objektu není známo, ale předpokládá se, že se jedná o již dříve použitý objekt z jiné lokality. Jeho opotřebení podle stavu se stanovuje odborným odhadem ve výši 80 %.

Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru

Zastavěná plocha a výška podlaží:

$$1. \text{ NP} \quad 7,70 \cdot 2,80 = 21,56 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor:

$$1. \text{ NP} \quad 21,56 \cdot 2,60 = 56,06 \text{ m}^3$$

Srovnatelná nemovitost

Popis lokality	nabídková decádka společnosti @Bazos.cz s vnitřním umístěním		
Základní popis	kovová konstrukce s opáskáním sololitem a pulrovou střechou. Objekt má zdvojené okno a vstupní dveře. Podlaha je dřevotřísková. Je bez instalací.		
Inženýrské sítě	bez sítí		
Nabídková cena Kč	2 000	zastavěná plocha m ²	Cena Kč 200 Datum nabídky 4/2/2020



Ocenění

Vyhodnocení

Jedná se o obdobný, porovnatelný objekt, avšak s nabídkovou cenou. Její skutečnou porovnatelnou hodnotu je třeba upravit koeficientem nabídky ve výši 0,8.

Jednotková sazba za 1 m² zastavěné plochy pak činí po zaokrouhlení

$$250 \text{ Kč/m}^2 * 0,80 = 200 \text{ Kč/m}^2$$

Obvyklá hodnota objektu č. 8 UNIMO SKLAD činí po zaokrouhlení:

$$21,56 \text{ m}^2 * 200 \text{ Kč/m}^2 = 4\,000 \text{ Kč}$$

9. BETONOVÉ OPLOCENÍ



Dispozice stavby

Provedené je podél západní a jižní části areálu. Zbylou část hranic však tvoří vlastní objekty a napínané drátěné oplocení.

Popis konstrukci

Oplocení je provedené z betonových panelů, osazených do betonových sloupků, kotvených do betonových patek.

Výpočet opotřebení

Stáří oplocení není známo, jeho opotřebení podle stavu se stanovuje odborným

[REDAKCE]

odhadem ve výši 50 %.

Výpočet plochy oplocení

Délka a výška oplocení a celková plocha:

$$103,00 * 2,00 = 206,00 \text{ m}^2$$

Srovnatelná nemovitost

Ploty jako jednotky se neprodávají, proto není možné srovnání jejich obvyklých hodnot výpočet ceny musí být provedený z ceny nákladové.

Ocenění

Jednotková nákladová cena betonového oplocení činí 1 465 Kč/m²

Při opotřebení ve výši 50 % pak cena po zaokrouhlení činí:

$$206,00 \text{ m}^2 * 1 465 \text{ Kč/m}^2 * 0,50 = 150 900 \text{ Kč}$$

Obvyklá hodnota oplocení však musí být upravena do hodnoty prodejnosti, protože v daném případě se může jednat pouze o prodej rozebraného oplocení, tedy do výše 20 % jako hodnota materiálu.

Obvyklá hodnota stavby č. 9 – BETONOVÉHO PLOTU pak činí po zaokrouhlení:

$$150 900 \text{ Kč} * 0,20 = 30 000 \text{ Kč}$$

10. VRATA OPLOCENÍ



Disposice stavby

Situovány jsou v oplocení na jižní straně areálu.

Popis konstrukce

Provedené jsou kovové do kovových sloupků. Opatřené jsou nátěrem. Jedná se o 1 ks velikosti 7,50 m * 2,00 m = 15,00 m²

Výpočet opotřebení

Stáří vrat není známo, jejich opotřebení podle stavu se stanovuje odborným odhadem ve výši 70 %.

Srovnatelná nemovitost

Vrata jako jednotky se neprodávají, proto není možné srovnání jejich obvyklých hodnot. Výpočet ceny musí být provedený z ceny nákladové.

Ocenění

Jednotková nákladová cena kovových vrat předmětné velikosti činí 9 000 Kč.

Při opotřebení vrat ve výši 70 % pak cena po zaokrouhlení činí:

$$1 \text{ ks} * 9\,000 \text{ Kč/ks} * 0,30 = 2\,700 \text{ Kč}$$

Obvyklá hodnota oplocení však musí být upravena do hodnoty prodejnosti, protože v daném případě se může jednat pouze o prodej rozebraných vrat, tedy do výše 20 % jako hodnota materiálu.

Obvyklá hodnota stavby č. 11 – VRAT OPLOCENÍ pak činí:

$$2\,700 \text{ Kč} * 0,20 = 500 \text{ Kč}$$

B. ČÁST AREÁLU, UŽÍVANÁ SPOLEČNOSTÍ Tůma servis s.r.o.

11. ADMINISTRATIVNÍ OBJEKT UNIMO





Dispozice stavby

Přízemní, nepodsklepený objekt je vystavěn v obdélníkovém půdorysu s předním i zadním přístřeškem vstupu. Situovaný je při severní hranici areálu v jeho východní hranici a je vytvořený soustavou buněk.

Jedná se celkem o sestavu 8 dvojbuněk, která ve své dispozici obsahuje středovou chodbu, ze které jsou do obou stran přístupné jednotlivé místnosti, které slouží jako kanceláře, sklady a sociální zařízení..

Situován je na pozemku p. č. 1347/21

Popis konstrukci

Konstrukce objektu je tvořena ocelovým svařovaným rámem. Stěny objektu jsou z vnější strany palubové, z vnitřní strany ze sololitu. Meziprostor je zateplený.

V objektu jsou osazena zdvojená dřevěná okna, opatřená mřížemi, dveře jsou dřevěné hladké, vstupní prkénkové do ocelových zárubní. Podlahy v objektu jsou PVC, zčásti betonové a v kanceláři plovoucí lamino.

Střecha na objektu je plochá, krytá živičnou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu.

Vnější úprava povrchů je provedena mořením, vnitřní úpravy vymalováním.

Zavedena je světelná elektroinstalace, vodoinstalace a odkanalizování objektu. Vytápění objektu je z vlastního kotle na tuhá paliva, osazeného v přístřešku vně objektu.

Výpočet opotřebení

Stáří objektu se předpokládá asi od 60. let minulého století, tedy ve výši cca 55 roků. Buňky a objekt jsou tedy již na hranici své životnosti, protože jsou však dosud běžně užívány, stanovuje se jejich opotřebení odborným odhadem vzhledem ke stavu a další možné životnosti ve výši 75 %.

Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru

Zastavěná plocha a výška podlaží:

1. NP $12,00 \cdot 16,00 = 192,00 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor:

1. NP $192,00 \cdot 2,60 = 499,20 \text{ m}^3$

Jedná se o sestavu 8 dvojbuněk

Srovnatelná nemovitost

Popis lokality	jedná se o buňky, bez udání lokality k prodeji a odvozu – nabídka společnosti @BAZOŠ.cz						
Základní popis	UNIMO buňky skladebné, starší, po užívání, přiměřený stav						
Inženýrské sítě	možnost napojení a připojení na všechny sítě						
Nabídková cena Kč	260 000	Počet ks	20	Datum nabídky	02/2020	Prodávající	@BAZOŠ.cz
		Cena Kč/ks	13 000				
							

Ocenění

Vyhodnocení

Jedná se o přiměřený stav nemovitostí, nejedná se však o cenu kupní, ale cenu nabídkovou, její výše proto bude redukována koeficientem 0,5, avšak za zdvojení násobena 2.

Jednotková sazba pak činí za buňku jako 1 ks:

$$13.000 \text{ Kč/ks} \cdot 0,50 \cdot 2 = 13.000 \text{ Kč/ks}$$

Obvyklá hodnota objektu č. 1 KANCELÁŘSKÉHO OBJEKTU UNIMO činí:

$$8 \text{ ks} \cdot 13.000 \text{ Kč/ks} = 104.000 \text{ Kč}$$

obvyklou hodnotu nulovou.

Obvyklá hodnota stavby č. 10 – DRÁTĚNÉHO OPLOCENÍ pak činí po zaokrouhlení:

$$18\,400 \text{ Kč} \cdot 0,10 = 2\,000 \text{ Kč}$$

13. VJEZDOVÁ VRATA



Dispozice stavby

Situovány jsou v oplocení na jižní straně areálu, užívaného společností Tůma servis s.r.o.

Popis konstrukci

Provedené jsou kovové do kovových sloupků. Opatřené jsou nátěrem. Jedná se o 1 ks velikosti 7,50 m * 2,00 m = 15,00 m²

Výpočet opotřebení

Stáří vrat není známé, jejich opotřebení podle stavu se stanovuje odborným odhadem ve výši 70 %.

Srovnatelná nemovitost

Vrata jako jednotky se neprodávají, proto není možné srovnání jejich obvyklých hodnot. Výpočet ceny musí být provedený z ceny nákladové.

Ocenění

Jednotková nákladová cena kovových vrat předmětné velikosti činí 9 000 Kč.

Při opotřebení vrat ve výši 70 % pak cena po zaokrouhlení činí:

$$1 \text{ ks} \cdot 9\,000 \text{ Kč/ks} \cdot 0,30 = 2\,700 \text{ Kč}$$

Obvyklá hodnota oplocení však musí být upravena do hodnoty prodejnosti, protože v daném případě se může jednat pouze o prodej rozebraných vrat, tedy do výše 20 % jako hodnota materiálu.

[REDAKCE]

Obvyklá hodnota stavby č. 13 – VJEZDOVÝCH VRAT pak činí:
 $2\,700\text{ Kč} \cdot 0,20 = 500\text{ Kč}$

14. SKLADOVÁ BUŇKA



Dispozice stavby

Přizemní, nepodsklepený objekt je vystavěn v centru areálu. Jedná se o malou buňku, určenou jako malá dílna a ke skladování. Má obdélníkový půdorys a je jednoprostorový se vstupními dveřmi z čela objektu.

Situován je na pozemku p. č. 1347/22

Popis konstrukcí

Objekt je tvořený dřevěnou konstrukcí s oboustranným obitím sololitovými deskami a oplechovanou. Je bez instalací. Stěny jsou opatřené nátěry. Střecha na objektu je plochá, plechová.

Výpočet opotřebení

Stáří objektu není známo, ale předpokládá se, že se jedná o již dříve použitý objekt z jiné lokality. Jeho opotřebení podle stavu se stanovuje odborným odhadem ve výši 80 %.

Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru

Zastavěná plocha a výška podlaží:

1. NP $4,50 \cdot 2,70 = 12,15\text{ m}^2$

Obestavěný prostor:

1. NP $12,15 \cdot 2,60 = 31,59\text{ m}^3$

Srovnatelná nemovitost

Popis lokality	nabídková podávka společnost @Bazol.cz s volným umístěním
Základní popis	rovná konstrukce s opláštěním sololitem a pultovou střechou. Objekt má zdvojené okno a vstupní dveře. Podlaha je dřevotřísková. Je bez instalací.

Obvyklá hodnota stavby č. 13 – VJEZDOVÝCH VRAT pak činí:
 $2\,700\text{ Kč} \cdot 0,20 = 500\text{ Kč}$

14. SKLADOVÁ BUŇKA



Dispozice stavby

Přízemní, nepodsklepený objekt je vystavěn v centru areálu. Jedná se o malou buňku, určenou jako malá dílna a ke skladování. Má obdélníkový půdorys a je jednoprostorový se vstupními dveřmi z čela objektu.

Situován je na pozemku p. č. 1347/22

Popis konstrukci

Objekt je tvořený dřevěnou konstrukcí s oboustranným obitím sololitovými deskami a oplechovanou. Je bez instalaci. Stěny jsou opatřené nátěry. Střecha na objektu je plochá, plechová.

Výpočet opotřebení

Stáří objektu není známo, ale předpokládá se, že se jedná o již dříve použitý objekt z jiné lokality. Jeho opotřebení podle stavu se stanovuje odhonným odhadem ve výši 80 %.

Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru

Zastavěná plocha a výška podlaží:

1. NP $4,50 \cdot 2,70 = 12,15\text{ m}^2$

Obestavěný prostor:

1. NP $12,15 \cdot 2,60 = 31,59\text{ m}^3$

Srovnatelná nemovitost

Popis lokality	tabulková dodávka společnosti Bazot.cz s volným umístěním
Základní popis	kovová konstrukce s opláštěním sololitem a pullovou střechou. Objekt má zdvojené okno a vstupní dveře. Podlaha je dřevotřísková. Je bez instalaci.

Inženýrské sídlo	bez sítí				
Nabídková cena Kč	2 000	zastavěná plocha m ²	8	Cena Kč/m ²	250 Datum nabídky 02/2020
					

Ocenění

Vyhodnocení

Jedná se o obdobný, porovnatelný objekt, avšak s nabídkovou cenou. Její skutečnou porovnatelnou hodnotu je třeba upravit koeficientem nabídky ve výši 0,8.

Jednotková sazba za 1 m² zastavěné plochy pak činí po zaokrouhlení

$$250 \text{ Kč/m}^2 * 0,80 = 200 \text{ Kč/m}^2$$

Obvyklá hodnota objektu č. 8 UNIMO SKLAD činí po zaokrouhlení:

$$12,15 \text{ m}^2 * 200 \text{ Kč/m}^2 = 2 000 \text{ Kč}$$

REKAPITULACE OBVYKLÝCH HODNOT JEDNOTLIVÝCH OBJEKTŮ A STAVEB

Poř.	Název objektu	Cena celkem
ČÁST AREÁLU, UŽÍVANÁ SPOLEČNOSTÍ PET GROUP, a.s.		
1	Kancelářský objekt UNIMO	65000 Kč
2	Spojovací vstupní objekt	9000 Kč
3	Objekt energetiky	153000 Kč
4	Garážový a dílenský objekt	396000 Kč
5	Skladový objekt	656000 Kč
6	Objekt prefab. garáže	57000 Kč
7	Plechový sklad	50000 Kč
8	Objekt UNIMO skladu	4000 Kč
9	Betonové oplocení	30000 Kč
10	Vjezdová vrata	500 Kč
	Součet	1420500 Kč
ČÁST AREÁLU, UŽÍVANÁ SPOLEČNOSTÍ Tůma servis s.r.o.		
11	Administrativní objekt UNIMO	104000 Kč
12	Drátěné oplocení	2000 Kč

13	Vjezdová vrata	500 Kč
14	Skladová buňka	2000 Kč
	Součet	108500 Kč
CELKEM		1529000 Kč

Obvyklá hodnota areálu
činí:

1 529 000 Kč

Slovy: Jedenmilionpětsetdvacetdevěttisíc korun českých

5. Z Á V Ě R

5.1. SOUHRN A ZÁVĚR

Cílem předložené expertizy bylo provést odhad obvyklé hodnoty jednotlivých nemovitých věcí

areálu „Technické služby Brno sever“ v k. ú. Lesná při ul. Okružní č. 3

Na základě provedené analýzy a s použitím porovnání pro návrh obvyklé hodnoty činí

OBECNÁ – OBVYKLÁ HODNOTA

1,529 mil. Kč

Slovy: Jedenmilionpětsetdvacetdevěttisíc korun českých

Znalecká doložka

odvětví: ceny a odhady nemovitostí: podnikání a oceňování nepeněžitých vkladů, v odvětví ekonomická odvětví různá se specializací výpočtu nájmu z bytů, nebytových prostor a z pozemků, a v oboru stavebnictví stavby obytné, stavby průmyslové. Znalecký posudek je zapsaný pod poř. č. 26262 Znaleckého deníku. Znalecký posudek obsahuje 32 číslovaných stran formátu A4. Znalečné a náhradu nákladů účtují podle připojené faktury.

V Brně dne 28.2.2020

