

## Prodej komerční Kanceláře, 2 018

Hájecká, 61800, Brno-Černovice, Brno



**60 000 000 Kč**  
za nemovitost

Cena vč. odměny RK



Vyřizuje

**Lukáš Rychnovský**

**GSM: +420 725 173 088**

**E-mail:**

[info@nextreality.cz](mailto:info@nextreality.cz)

<b>Celková plocha:</b>	2287 m <sup>2</sup>	<b>Počet podlaží:</b>	4
<b>Počet míst k parkování:</b>	50	<b>Druh objektu:</b>	skeletová
<b>Stav objektu:</b>	dobrý	<b>Účel budovy:</b>	Administrativní budova
<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce	<b>Energetická náročnost:</b>	E - Nehospodárná

**POPIS NEMOVITOSTI:** PRODEJ: Administrativně-skladový areál Brno-Černovice.

Klíčové parametry:

Užitná plocha: 2 017,9 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha: 599 m<sup>2</sup>

Pozemek: 2 287 m<sup>2</sup>

Parkování: 50 míst (osobní i nákladní vozidla)

Forma převodu: Prodej 100 % podílu JHS Facility s.r.o.

Energetická třída: E (možnost zlepšení TČ)

Areál v etablované komerční zóně ČSAD Brno u křižovatky D1/D2.

Dvě propojené skeletové budovy pro administrativu, služby, drobnou výrobu, sklady.

Flexibilní řešení, okamžitá dostupnost bez závazků nájemců.

Budova A (administrativní, 4 NP): Čtyřpodlažní kanceláře s velkými okny (denní světlo), open-space/uzavřené layouty.

Budova B (provozní, 3 NP): Pro výrobu/sklady/kanceláře.

Výtah, datové rozvody, základní bezpečnostní systém, částečně klimatizováno.  
Vlastní plynová kotelna (přechod na tepelná čerpadla – úspora nákladů).

Zadní skladové kontejnery rozšiřující kapacitu.

Soupis výměr:

Podlaží Celkem (m<sup>2</sup>)

1. NP 526,3

2. NP 521,9

3. NP 521,9

4. NP 237,8

Sklad. kontej. 1 120,0

Sklad. kontej. 2 90,0

CELKEM 2 017,9

Technické vybavení: Skeletová konstrukce, výtah, datové sítě. Klimatizace 30 % kanceláří, vytápění plynové (TČ možnost), bezpečnostní systém. Potenciál nástavby 1-2 NP.

Lokalita - výborná dostupnost:

Dopravní připojení

D1/D2: Přímý nájezd z Černovické

Centrum Brna: ~10 min autem

MHD: Zastávky v docházkové vzdálenosti

Letiště Tuřany: ~10 min autem

Nákladní doprava: Přímý příjezd

Právní údaje: Katastr Brněnské Černovice, LV 3723.

Parcely: 2518/1 (599 m<sup>2</sup> zastavěno), 2517/12 (1 687 m<sup>2</sup> parkoviště).

Investiční strategie:

Vlastní využití:

Okamžité přizpůsobení ( fáze: akvizice, modernizace, provoz).

Kombinace 1 240 m<sup>2</sup> kanceláří + 619 m<sup>2</sup> skladů, 50 parkovišť.

Výnosová: Value-add - stabilizace na 80-90 % obsazenost (yield compression, TČ, nástavba).

Model: Akvizice (~10 %, nízké NOI) → Stabilizace (50-60 %) → Optimalizace (stabilní NOI, max hodnota).

Navrhovaný nájemní mix:

Typ nájemce / Podlaží / Plocha (m<sup>2</sup>/unit)

Malé kanceláře (startupy) / 4. NP / 20-50

Střední firmy / 3. NP / 100-250

Mix firmy / 1.-2. NP / 200-500

Sklady/logistika Kontejnery + 1. NP / 90-216

Klíčové páky růstu: Yield compression, TČ (snížení nákladů), nástavba, diverzifikace nájemců.

Exit: refinancování (60-70 %), prodej stabilizovaného aktiva.

Podrobné informace, ekonomické souvislosti a investiční memorandum jsou k dispozici na vyžádání. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N116569.