

Souhrnná zpráva

č. 24/05/3162

Revize provedeného Technicko-ekonomické posouzení nemovité věci staveb občanského vybavení k.ú. Brno – Líšeň

Objednatel: Statutární město Brno,
Dominikánské náměstí 196/1,
602 00 Brno

Odpovědný řešitel: prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA, dr. h. c.

Spolupracovali: Ing. Zdeněk Šnirch, Ph.D.
Ing. Radek Hermann, Ph.D.
Ing. Lukáš Dřínovský, Ph.D.
Ing. Pavel Sršeň, Ph.D.

Pracoviště: Ústav technologie stavebních hmot a dílců
Fakulta stavební
Vysoké učení technické v Brně
Veveří 331/95
602 00 Brno
IČ: 00216305 / DIČ: CZ00216305

Zpracováno dne: Brno, 31. 05. 2024


prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA, dr. h. c.
děkan Fakulty


Obsah

1.	Název	3
2.	Účel	4
3.	Identifikace objednavatele ekonomicko-technického posouzení	5
4.	Identifikace zhotovitele ekonomicko-technického posouzení, vč. osob, které posouzení provedly a jejich podpisu	5
5.	Datum prohlídky	5
6.	Datum zpracování	5
7.	Podpis zpracovatele	5
8.	Předmět posouzení	5
9.	Informace o vlastnictví dle katastru nemovitostí	5
10.	Seznam podkladů	5
11.	Místopis	6
12.	Celkový popis	6
13.	Stavebně technický popis	6
14.	Průkaz energetické náročnosti	6
15.	Napojení na inženýrské sítě (aktuální)	6
16.	Napojení na inženýrské sítě (potencionální)	6
17.	Dostupnost městské hromadné dopravy	6
18.	Dostupnost silničních komunikací	6
19.	Přístup k pozemku/objektu – uvést i číslo parcely příjezdu.	6
20.	Nájemní vztahy	6
21.	Rizika	6
21.1.	Karolíny Světlé 2410/83, Brno – Líšeň (parc.č. 2734/5, k.ú. Líšeň)	7
21.2.	Ondráčkova 226/20, Brno – Líšeň (parc.č. 192/1, k.ú. Líšeň)	7
21.3.	Ondráčkova 651/134, Brno – Líšeň (parc.č. 3396, k.ú. Líšeň)	8
21.4.	náměstí Karla IV. 16/17, Brno – Líšeň (parc.č. 9353/30, k.ú. Líšeň) – Suchý	8
21.5.	náměstí Karla IV. 18/19, Brno – Líšeň (parc.č. 1780, k.ú. Líšeň) – doktorka Příborská	9
21.6.	A) Šimáčkova 235/1, Brno – Líšeň (parc.č. 1776, k.ú. Líšeň) (Dětský praktický lékař)	9
21.6.	B) Šimáčkova 235/1, Brno – Líšeň (parc.č. 1776, k.ú. Líšeň) (Kadeřnictví)	9
21.7.	náměstí Karla IV. 2444/17a, Brno – Líšeň (parc.č. 9353/76, k.ú. Líšeň)	9
21.8.	Kotlanova 2163/7, Brno – Líšeň (parc.č. 8364, k.ú. Líšeň)	9
21.9.	Synkova (Snack bar Jerry), Brno – Líšeň (parc.č. 8217, k.ú. Líšeň, stavba bez č.p./č.o., GPS: 49.2072528N, 16.6765778E)	10
22.	Popis pozemku	10
23.	Posouzení dalšího využití	10
24.	Analýza tržního nájemného a možnost pronajmutí	10
25.	Náklady na rekonstrukci	10
26.	Náklady na demolici	11
27.	Stanovení pojistné hodnoty	11
28.	Stanovení tržní hodnoty	11
29.	Shrnutí revizního posouzení	12
30.	Závěr	17
31.	Přílohy posouzení	17

1. Název

Revize provedeného Technicko-ekonomické posouzení (dále i jako TEP) nemovitých věcí staveb občanského vybavení k.ú. Brno-Líšeň:

Název objektu	Fotografie
1) Karolíny Světlé 2410/83, Brno – Líšeň (parc.č. 2734/5, k.ú. Líšeň)	
2) Ondráčkova 226/20, Brno – Líšeň (parc.č. 192/1, k.ú. Líšeň)	
3) Ondráčkova 651/134, Brno – Líšeň (parc.č. 3396, k.ú. Líšeň)	
4) náměstí Karla IV. 16/17, Brno – Líšeň (parc.č. 9353/30, k.ú. Líšeň) - Suchý	
5) náměstí Karla IV. 18/19, Brno – Líšeň (parc.č. 1780, k.ú. Líšeň) – doktorka Příborská	

<p>6a) Šimáčkova 235/1, Brno – Líšeň (parc.č. 1776, k.ú. Líšeň) - Dětský praktický lékař</p>	
<p>6b) Šimáčkova 235/1, Brno – Líšeň (parc.č. 1776, k.ú. Líšeň) - Kadeřnictví</p>	
<p>7) náměstí Karla IV. 2444/17a, Brno – Líšeň (parc.č. 9353/76, k.ú. Líšeň)</p>	
<p>8) Kotlanova 2163/7, Brno – Líšeň (parc.č. 8364, k.ú. Líšeň)</p>	
<p>9) Synkova (Snack bar Jerry), Brno – Líšeň (parc.č. 8217, k.ú. Líšeň, stavba bez č.p./č.o.)</p>	

V tomto dokumentu je provedeno souhrnné a celkové zhodnocení provedených TEP k.ú. Brno-Líšeň společností Savills CZ s.r.o. ze dne 19.4.2024.

2. Účel

Účelem je provedení revize již provedených posouzení (Technicko-ekonomickém posouzení společnosti Savills ze dne 19.4.2024) technických a ekonomických parametrů stavebního objektu, stavu objektů a

návrh dalšího využití objektu, které bude sloužit jako podklad pro rozhodování zastupitelstva MČ Brno-Líšeň.

Pro optimální možnosti komparace provedené revize zpráv Savills je revizní posouzení níže strukturováno zcela totožně jako revidované zprávy společnosti Savills ze dne 19.4.2024.

V následujících tabulkách a odstavcích je provedena revize Technicko-ekonomickém posouzení společnosti Savills ze dne 19.4.2024.

3. Identifikace objednavatele ekonomicko-technického posouzení

Název	Statutární město Brno
Sídlo	Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno
Identifikační číslo	44992785

4. Identifikace zhotovitele ekonomicko-technického posouzení, vč. osob, které posouzení provedly a jejich podpisu

Název	Vysoké Učení Technické v Brně Fakulta stavební
Pracoviště	Veveří 331 / 95, 602 00 Brno
Sídlo společnosti	Antonínská 548 / 1, 602 00 Brno
Identifikační číslo	00216305

5. Datum prohlídky

Ve všech dokumentech Savills CZ s.r.o. je uvedeno datum prohlídky, která byla na daném objektu uskutečněna. V několika případech je v TEP Savills CZ s.r.o. špatně uveden rok místního šetření – 2023.

6. Datum zpracování

Ve všech dokumentech Savills CZ s.r.o. je uvedeno datum zpracování posouzení shodně – 19.4.2024

7. Podpis zpracovatele

Ve všech dokumentech Savills CZ s.r.o. jsou uvedeny podpisy osob zpracovatelů.

8. Předmět posouzení

Předmět posouzení je v TEP Savills CZ s.r.o. proveden velmi korektně a obsáhle.

9. Informace o vlastnictví dle katastru nemovitostí

V TEP Savills CZ s.r.o. je uvedeno korektně dle ČÚZK.

10. Seznam podkladů

V TEP Savills CZ s.r.o. je uvedeno korektně velmi obsáhlé množství podkladů, včetně PENB, nájemních smluv mezi MČ Brno-Líšeň a nájemci, použité zdroje z městského archivu včetně, v případě, že byly dohledatelné, technické výkresy z doby stavby, či rekonstrukce objektů.

11. Místopis

Ve všech TEP Savills CZ s.r.o. je uvedeno korektně a obsáhle.

12. Celkový popis

Ve všech TEP Savills CZ s.r.o. je uvedeno korektně a obsáhle.

13. Stavebně technický popis

Ve všech TEP Savills CZ s.r.o. je uvedeno velmi obsáhle a až na výjimky korektně. V rámci revizních posouzení FAST VUT Brno jsou provedena některá doplnění informací, které byly zjištěny v rozporu s původními posouzeními. Případně byly doplněny informace, které byly posouzeny jako poruchy, které mohou významným způsobem přispívat ke zhoršování stavu konstrukce, případně ohrožují zdraví a životy osob, zvířat, případně majetku v okolí posuzovaných objektů.

14. Průkaz energetické náročnosti

Ve všech TEP Savills CZ s.r.o. je uvedeno korektně výčtem, ale také jako příloha každého dokumentu.

15. Napojení na inženýrské sítě (aktuální)

Ve všech TEP Savills CZ s.r.o. je uvedeno korektně.

16. Napojení na inženýrské sítě (potencionální)

Ve všech TEP Savills CZ s.r.o. je uvedeno korektně.

17. Dostupnost městské hromadné dopravy

Ve všech TEP Savills CZ s.r.o. je uvedeno korektně a obsáhle.

18. Dostupnost silničních komunikací

Ve všech TEP Savills CZ s.r.o. je uvedeno korektně a obsáhle.

19. Přístup k pozemku/objektu – uvést i číslo parcely příjezdu.

Ve všech TEP Savills CZ s.r.o. je uvedeno korektně a obsáhle.

20. Nájemní vztahy

Ve všech TEP Savills CZ s.r.o. jsou nájemní vztahy uvedeny korektně a obsáhle včetně využití nájemních smluv mezi nájemníky a MČ Brno-Líšeň včetně zhodnocení stávajících nájemních vztahů.

21. Rizika

Ve všech TEP Savills CZ s.r.o. je uvedeno korektně a obsáhle. V rámci revizních posouzení FAST VUT byl doplněn popis radonového nebezpečí na pozemcích posuzovaných objektů a byla doplněna část týkající se aktuálních vad a poruch, které byly posouzeny FAST VUT jako rizikové. Tyto jsou uvedeny v jednotlivých TEP (v případě, že jsou pro daný objekt relevantní), následovně:

V rámci stavebně-technického průzkumu byly nalezeny vady s rizikem ohrožení osob (rozpor s požadavkem dle Stavebního zákona 183/2006 Sb., § 132, odst. 3, písm. c) u kterých je nutná bezodkladná oprava. Vady jsou popsány v následujících odrážkách a dále v tabulce v oddílu závěr:

- Popis vad.

V rámci stavebně-technického průzkumu byly nalezeny vady vážnějšího charakteru, které snižují životnost a funkčnost objektu. U těchto vad je doporučeno vyřešení během tohoto kalendářního roku. Vady jsou popsány v následujících odrážkách a dále v tabulce v oddílu závěr:

- Popis vad.

Konkrétní rizika jsou pro jednotlivé objekty shrnuty v následujících odstavcích:

21.1. Karolíny Světlé 2410/83, Brno – Líšeň (parc.č. 2734/5, k.ú. Líšeň)

V rámci stavebně-technického průzkumu byly nalezeny vady s rizikem ohrožení osob (rozpor s požadavkem dle Stavebního zákona 183/2006 Sb., § 132, odst. 3, písm. c) u kterých je nutná bezodkladná oprava. Vady jsou popsány v následujících odrážkách a dále v tabulce v oddílu závěr:

- V horní části komínu (ve výšce 4-5 m nad okolním terénem) se nachází v ploše cca 2 m² rozpadlá a uvolněná omítka v havarijním stavu. Porušená část se nachází nad chodníkem. V případě větších dešťů, či větru může dojít k uvolnění a odpadnutí této části. Hrozí riziko pádu na chodník. Doporučujeme lokální opravu.

V rámci stavebně-technického průzkumu byly nalezeny vady vážnějšího charakteru, které snižují životnost a funkčnost objektu. U těchto vad je doporučeno vyřešení během tohoto kalendářního roku. Vady jsou popsány v následujících odrážkách a dále v tabulce v oddílu závěr:

- V dolní části bleskosvodu chybí kotvení k fasádě objektu.
- V horní části komína již není pevně spojen poslední segment bleskosvodu, včetně stojky bleskosvodu s komínovým tělesem.

21.2. Ondráčkova 226/20, Brno – Líšeň (parc.č. 192/1, k.ú. Líšeň)

V rámci stavebně-technického průzkumu byly nalezeny vady s rizikem ohrožení osob (rozpor s požadavkem dle Stavebního zákona 183/2006 Sb., § 132, odst. 3, písm. c) u kterých je nutná bezodkladná oprava. Vady jsou popsány v následujících odrážkách a dále v tabulce v oddílu závěr:

- V prostoru divadla se nachází nad vstupem do sálu (ze dvora) zlomená střešní lať, na níž je uloženo několik střešních tašek. V případě dešťů, větru, či jiného zatížení může dojít k bezprostředně k porušení a pádu několika střešních tašek do prostoru dvora. Hrozí uvolnění a pád střešních tašek na nájemce objektu.

V rámci stavebně-technického průzkumu byly nalezeny vady vážnějšího charakteru, které snižují životnost a funkčnost objektu. U těchto vad je doporučeno vyřešení během tohoto kalendářního roku. Vady jsou popsány v následujících odrážkách a dále v tabulce v oddílu závěr:

- Některé části objektu, především 2 NP hlavní budovy, 1 PP, sál ve dvorním traktu, jsou ve špatném technickém stavu. V případě neřešení problémů, se budou dále prohlubovat a množit poruchy konstrukcí.
- Zatékání do objektu a vzlínající vlhkost způsobují znehodnocování objektu.

21.3. Ondráčkova 651/134, Brno – Líšeň (parc.č. 3396, k.ú. Líšeň)

V rámci stavebně-technického průzkumu byly nalezeny vady s rizikem ohrožení osob (rozpor s požadavkem dle Stavebního zákona 183/2006 Sb., § 132, odst. 3, písm. c) u kterých je nutná bezodkladná oprava. Vady jsou popsány v následujících odrážkách a dále v tabulce v oddílu závěr:

- Jihozápadní část krovu je v havarijním stavu. V případě vyššího zatížení (například při vyšší dotaci sněhu), může dojít ke kolapsu střešní konstrukce.
- V půdním prostoru pod zmíněnou částí krovu je nedostatečné zakrytí stropu mezi 1NP a půdním prostorem (vytrhaná část podlahových desek) - V případě kolapsu střechy může dojít také ke kolapsu stropu nad 1NP a propadnutí střechy až do prostoru 1NP a k ohrožení nájemce objektu.
- V místě uložení vaznice (JV část objektu) dochází k významné dotaci srážkových vod do štítové stěny a do místa uložení této vaznice, která je dle vizuální prohlídky silně zdegradovaná. Vaznice je prohnutá a celá JV část střechy vykazuje díky tomuto také výrazný průhyb v celé ploše. Problém se týká 1ks vaznice a 2ks krokví.

V rámci stavebně-technického průzkumu byly nalezeny vady vážnějšího charakteru, které snižují životnost a funkčnost objektu. U těchto vad je doporučeno vyřešení během tohoto kalendářního roku. Vady jsou popsány v následujících odrážkách a dále v tabulce v oddílu závěr:

- Laťování okolo střešního okna v severní části objektu již neplní svou funkci, okno je částečně propadlé a probíhá kolem něj zatékání do objektu.
- Štítovými stěnami dochází k dotaci srážkových vod do objektu a především do konstrukce krovu, což významně snižuje životnost střešní konstrukce.
- V jižní části objektů dochází k zatékání srážkových vod střešním pláštěm do celé jižní části objektu. Toto snižuje životnost objektu.

21.4. náměstí Karla IV. 16/17, Brno – Líšeň (parc.č. 9353/30, k.ú. Líšeň) – Suchý

V rámci stavebně-technického průzkumu byly nalezeny vady vážnějšího charakteru, které snižují životnost a funkčnost objektu a která jsou velmi obtížně řešitelná. Vady jsou popsány v následujících odrážkách a dále v tabulce v oddílu závěr:

- V 1PP dochází k významné dotaci podzemních vod do objektu, která následně vzlíná do stěn objektu. Ke vzlínání dochází skrz celou výši stěn 1PP až do výše cca 1,5 m v 1 NP. K dotaci dochází především studnou v 1PP, což svědčí o velmi vysoké hladině spodní vody.
- Objekt není dlouhodobě vytápěný, hrozí významné mrazové poškození v kombinaci s dotací vody do stěn objektu.
- V současné době lze předpokládat, že vzlínání podzemní vody působí na konstrukci dlouhodobě bez závažných statických projevů na nosné konstrukci. Vlhkost však snižuje možnost užívání objektu. V případě sanačního zásahu a vyřešení problémů se vzlínáním podzemní vody může dojít ke změnám v hydrogeologických poměrech objektu, čímž se mohou projevit objemové změny na konstrukci. Toto může vést k dalšímu rozvoji trhlin, které již budou mít významný charakter ohrožující statiku objektu.
- Mezi 1NP a 2NP a rovněž mezi 2NP a střechou patrné svislé trhliny většího charakteru (> 2 mm), které vybíhají především z plochy překladů nad okny a z rohů oken směrem vzhůru. V následující tabulce jsou doplněny fotografie znázorňující výše uvedené trhliny.



21.5. náměstí Karla IV. 18/19, Brno – Líšeň (parc.č. 1780, k.ú. Líšeň) – doktorka Příborská

V rámci stavebně-technického průzkumu byly nalezeny vady vážnějšího charakteru, které snižují životnost a funkčnost objektu. U těchto vad je doporučeno vyřešení během tohoto kalendářního roku. Vady jsou popsány v následujících odrážkách a dále v tabulce v oddílu závěr:

- V západní, jižní a východní části 1NP objektu dochází k významné dotaci podzemních, či srážkových vod do obvodových, ale také vnitřních stěn. Toto snižuje životnost a funkčnost objektu. V prostoru 1NP – ordinace praktického lékaře je situace řešena oddálením vnitřního vybavení od stěn pro zajištění cirkulace vzduchu u postižených stěn, vztlínající vlhkost však místně zasahuje 1NP v celé výši a přechází i na vodorovné konstrukce mezi 1NP a 2NP. Tato vada vyžaduje významný sanační zásah, který je nutno v blízké době řešit.

21.6. A) Šimáčkova 235/1, Brno – Líšeň (parc.č. 1776, k.ú. Líšeň) (Dětský praktický lékař)

U objektu nebyly shledány aktuální vady s rizikem ohrožení osob, či vady charakteru, který je nutno v blízké době řešit.

21.6. B) Šimáčkova 235/1, Brno – Líšeň (parc.č. 1776, k.ú. Líšeň) (Kadeřnictví)

U objektu nebyly shledány aktuální vady s rizikem ohrožení osob, či vady charakteru, který je nutno v blízké době řešit.

21.7. náměstí Karla IV. 2444/17a, Brno – Líšeň (parc.č. 9353/76, k.ú. Líšeň)

U objektu nebyly shledány aktuální vady s rizikem ohrožení osob, či vady charakteru, který je nutno v blízké době řešit.

21.8. Kotlanova 2163/7, Brno – Líšeň (parc.č. 8364, k.ú. Líšeň)

V rámci stavebně-technického průzkumu byly nalezeny vady s rizikem ohrožení osob (rozpor s požadavkem dle Stavebního zákona 183/2006 Sb., § 132, odst. 3, písm. c) u kterých je nutná bezodkladná oprava. Vady jsou popsány v následujících odrážkách a dále v tabulce v oddílu závěr:

- Na jižní části objektu se vyskytují lokální poruchy omítky na konstrukci atiky. Hrozí pád na chodník. (Doporučujeme lokální opravu omítky a kontrolu celé atiky.)

- Na venkovní straně v severní části objektu je v místě zúženého prostoru (kolem zahrádky restaurace) porušený pochozí ocelový rošt nad anglickými dvorky. Ocelový rošt je místně prohlý, uvolněný, na některých místech zlomený. V ploše cca 0,5 m² je rozbitá povrchová část komunikace a uložení ocelového roštu. K porušení nejspíše dochází (dle informací od nájemců prostor) díky zúženému průjezdu, kdy po pochozím roštu jezdí osobní automobily a automobily zásobování provozů. Hrozí újma na zdraví osob. (Doporučujeme zakázat vjezd vozidel a provést lokální opravu a výměnu roštů, případně provést výměnu roštů za rošty pojezdové.)

V rámci stavebně-technického průzkumu byly nalezeny vady vážnějšího charakteru, které snižují životnost a funkčnost objektu. U těchto vad je doporučeno vyřešení během tohoto kalendářního roku. Vady jsou popsány v následujících odrážkách a dále v tabulce v oddílu závěr:

- V prostoru anglických dvorků dochází k masivní dotaci srážkových vod do posuzovaného objektu. Toto může být způsobeno především zaneseným odtokovým systémem anglických dvorků. (Doporučujeme provést kontrolu a vyčištění anglických dvorků aby bylo zamezeno hromadění srážkových vod u paty objektu.)

21.9. Sykova (Snack bar Jerry), Brno – Líšeň (parc.č. 8217, k.ú. Líšeň, stavba bez č.p./č.o., GPS: 49.2072528N, 16.6765778E)

U objektu nebyly shledány aktuální vady s rizikem ohrožení osob, či vady charakteru, který je nutno v blízké době řešit.

22. Popis pozemku

Ve všech TEP Savills CZ s.r.o. je uvedeno korektně a obsáhle.

23. Posouzení dalšího využití

Ve všech TEP Savills CZ s.r.o. je text uveden korektně a obsáhle. V rámci tohoto revizního posouzení vzniká pouze jediný rozpor. V případě objektu 4) na adrese náměstí Karla IV. 16/17, Brno – Líšeň bylo v původním TEP Savills CZ s.r.o. uvedeno, že je předpoklad dalšího využití jako polyfunkční dům.

Na základě našeho provedeného místního šetření a stavu konstrukce, především s ohledem na velmi vysokou hladinu podzemních vod, které se u objektu projevují pravidelným vyléváním studny v 1PP a viditelným zasažením stěn objektu vzlínající vlhkostí přes celou výšku 1PP a až do výše 1,0-1,5 m 1NP předpokládáme, že odstranění těchto vad je velmi problematické a do jisté míry nevhodné.

24. Analýza tržního nájemného a možnost pronajmutí

Ve všech TEP Savills CZ s.r.o. je analýza provedena vcelku korektně a obsáhle. V rámci revizního posouzení FAST VUT byla u jednotlivých objektů provedena ale aktuální analýza tržního nájemného a možnost pronajmutí s dílčími odchylkami od původních TEP Savills s.r.o., kterou jsou vyznačeny.

25. Náklady na rekonstrukci

Ve všech TEP Savills CZ s.r.o. jsou náklady stanoveny relativně korektně. V rámci revizního posouzení FAST VUT byl u jednotlivých objektů proveden aktuální výpočet s dílčími odchylkami od původních TEP Savills s.r.o.

26. Náklady na demolici

Ve všech TEP Savills CZ s.r.o. jsou náklady stanoveny relativně korektně. V rámci revizního posouzení FAST VUT byl však u jednotlivých objektů proveden aktuální výpočet s dílčími odchylkami od původních TEP Savills s.r.o.

27. Stanovení pojistné hodnoty

Ve všech TEP Savills CZ s.r.o. je uvedeno korektně.

28. Stanovení tržní hodnoty

Ve všech TEP Savills CZ s.r.o. je stanovení tržní hodnoty provedeno relativně korektně. V rámci revizního posouzení FAST VUT byl u jednotlivých objektů proveden aktuální výpočet s dílčími odchylkami od původních TEP Savills s.r.o.

29. Shrnutí revizního posouzení

Souhrnná tabulka závěrů provedeného posouzení stavebně technického stavu předmětných objektů.

Objekt	Stavebně technický stav		Slabé stránky objektu		Rizika	
	Savills CZ s.r.o.	FAST VUT	Savills CZ s.r.o.	FAST VUT	Savills CZ s.r.o.	FAST VUT
1) Karolíny Světlé 2410/83, Brno – Líšeň (parc.č. 2734/5, k.ú. Líšeň)	Na rekonstrukci	Na rekonstrukci	<ul style="list-style-type: none"> Nájemné je nižší, než tržní nájemné Vzhledem ke stavu a stáří je správa a provoz nákladnější 	<ul style="list-style-type: none"> Souhlasíme se závěry Savills CZ s.r.o. Doplněny stavební nedostatky objektu 	<ul style="list-style-type: none"> Potenciální riziko výskytu azbestu v konstrukci Dlouhodobé užívání bez rekonstrukce Drobné stavební nedostatky Absence kolaudačního rozhodnutí 	Doplněno: <ul style="list-style-type: none"> 1x Riziko ohrožení osob a majetku (komín) 1x Riziko s nižší prioritou (bleskosvod) Radonový index pozemku
2) Ondráčkova 226/20, Brno – Líšeň (parc.č. 192/1, k.ú. Líšeň)	Na rekonstrukci	Na rekonstrukci	<ul style="list-style-type: none"> Nájemné je nižší, než tržní nájemné Vzhledem ke stavu a stáří je správa a provoz nákladnější 	<ul style="list-style-type: none"> Souhlasíme se závěry Savills CZ s.r.o. Doplněny stavební nedostatky objektu 	<ul style="list-style-type: none"> Spojení se sousedním objektem Drobné stavební nedostatky Absence kolaudačního rozhodnutí 	Doplněno: <ul style="list-style-type: none"> 1x Riziko ohrožení osob a majetku (střešní lať) 2x Riziko s nižší prioritou (zatékání) Radonový index pozemku
3) Ondráčkova 651/134, Brno – Líšeň (parc.č. 3396, k.ú. Líšeň)	Na rekonstrukci	Na rekonstrukci	<ul style="list-style-type: none"> Nájemné je nižší, než tržní nájemné Nájemní smlouva pouze do 30.06.2024 Objekt je odpojený od technické infrastruktury Objekt není vytápěný 	<ul style="list-style-type: none"> Souhlasíme se závěry Savills CZ s.r.o. Doplněny stavební nedostatky objektu 	<ul style="list-style-type: none"> Špatný technický stav a riziko havárie Absence kolaudačního rozhodnutí 	Doplněno: <ul style="list-style-type: none"> 1x Riziko ohrožení osob a majetku (krov) 3x Riziko s nižší prioritou (zatékání) Radonový index pozemku
4) náměstí Karla IV. 16/17, Brno – Líšeň (parc.č. 9353/30, k.ú. Líšeň) - Suchý	Na rekonstrukci	Na velmi rozsáhlou a nákladnou rekonstrukci	<ul style="list-style-type: none"> objekt není pronajatý a netvoří finanční příjem Vzhledem ke stavu a stáří je správa a provoz nákladnější 	<ul style="list-style-type: none"> Souhlasíme se závěry Savills CZ s.r.o. Doplněny stavební nedostatky objektu Velmi problematická sanace vysoké spodní vody a vzlínající vlhkosti Nevytápěný prostor, potenciální mrazové poruchy nosných konstrukcí 	<ul style="list-style-type: none"> Špatný technický stav Objekt nelze užívat (probíhají sanační práce) Absence kolaudačního rozhodnutí 	Doplněno: <ul style="list-style-type: none"> 2x Riziko s nižší prioritou (vlhkostní projevy - promrzání, vzlínání spodní vody) Radonový index pozemku

Objekt	Stavebně technický stav		Slabé stránky objektu		Rizika	
	Savills CZ s.r.o.	FAST VUT	Savills CZ s.r.o.	FAST VUT	Savills CZ s.r.o.	FAST VUT
5) náměstí Karla IV. 18/19, Brno – Líšeň (parc.č. 1780, k.ú. Líšeň) – doktorka Příborská	Dobrý	Na rekonstrukci jednotky	<ul style="list-style-type: none"> Nájemné je nižší, než tržní nájemné Jednotka je součástí objektu Technické vybavení je zastaralé Přístup do plynové kotelny sousedního objektu je přes tuto jednotku 	<ul style="list-style-type: none"> Souhlasíme se závěry Savills CZ s.r.o. Doplněny stavební nedostatky objektu 	<ul style="list-style-type: none"> Riziko havárie díky starým rozvodům technologií Absence kolaudačního rozhodnutí 	Doplněno: <ul style="list-style-type: none"> 1x Riziko s nižší prioritou (plíseň, vlhkost) Radonový index pozemku Špatný technický stav vlivem vztlínající vlhkosti a tvorba plísní ve zdravotnickém zařízení
6a) Šimáčkova 235/1, Brno – Líšeň (parc.č. 1776, k.ú. Líšeň) (Dětský praktický lékař)	Velmi dobrý	Velmi dobrý	<ul style="list-style-type: none"> Nájemné je nižší, než tržní nájemné Přístup k jednotce z dvorní části 	<ul style="list-style-type: none"> Souhlasíme se závěry Savills CZ s.r.o. Doplněny drobné stavební nedostatky objektu 	<ul style="list-style-type: none"> Jednotka je součástí mateřské školky, vytápěno plynovým kotlem v sousedním objektu. Omezená možnost úpravy jednotky, vzhledem k napojení na MŠ. Absence kolaudačního rozhodnutí 	Doplněno: <ul style="list-style-type: none"> Radonový index pozemku
6b) Šimáčkova 235/1, Brno – Líšeň (parc.č. 1776, k.ú. Líšeň) – (Kadeřnictví)	Na rekonstrukci	Na rekonstrukci	<ul style="list-style-type: none"> Nájemné je nižší, než tržní nájemné Sjednaná pronajatá plocha nedopovídá pasportizaci objektu Objekt je napojený na vodovod sousedního objektu Prostor skladu je ve velmi špatném technickém stavu 	<ul style="list-style-type: none"> Souhlasíme se závěry Savills CZ s.r.o. Doplněny stavební nedostatky objektu 	<ul style="list-style-type: none"> Omezená možnost úpravy díky propojení objektů Špatný technický stav objektu Absence kolaudačního rozhodnutí 	Doplněno: <ul style="list-style-type: none"> Radonový index pozemku
7) náměstí Karla IV. 2444/17a, Brno – Líšeň (parc.č. 9353/76, k.ú. Líšeň)	Na demolici	Na demolici	<ul style="list-style-type: none"> Dlouhodobě nevyužívaný objekt Velmi špatný technický stav Zastaralé technologie Není provedena technická infrastruktura 	<ul style="list-style-type: none"> Souhlasíme se závěry Savills CZ s.r.o. Doplněny stavební nedostatky objektu 	<ul style="list-style-type: none"> Nemovitost není aktuálně pronajata ani užitelná 	Doplněno: <ul style="list-style-type: none"> Radonový index pozemku

Objekt	Stavebně technický stav		Slabé stránky objektu		Rizika	
	Savills CZ s.r.o.	FAST VUT	Savills CZ s.r.o.	FAST VUT	Savills CZ s.r.o.	FAST VUT
8) Kotlanova 2163/7, Brno – Líšeň (parc.č. 8364, k.ú. Líšeň)	Na rekonstrukci	Na rekonstrukci	<ul style="list-style-type: none"> Nájemné je nižší, než tržní nájemné Výměry užívané nájemci jsou odlišné od skutečných výměr Vzhledem ke stavu a stáří je správa a provoz nákladnější Špatný technický stav Zastaralé technologie Část objektu není využívána 	<ul style="list-style-type: none"> Souhlasíme se závěry Savills CZ s.r.o. Doplněny stavební nedostatky objektu 	<ul style="list-style-type: none"> Předpoklad finančně náročné rekonstrukce Absence kolaudačního rozhodnutí 	Doplněno: <ul style="list-style-type: none"> 2x Riziko ohrožení osob a majetku (poruchy omítky na atice, uložení a deformace roštů) 1x Riziko s nižší prioritou (masivní zatékání – anglické dvorky) Radonový index pozemku
9) Synkova (Snack bar Jerry), Brno – Líšeň (parc.č. 8217, k.ú. Líšeň, stavba bez č.p./č.o.)	Na demolici	Na demolici	<ul style="list-style-type: none"> Nájemné je nižší, než tržní nájemné Vzhledem ke stavu a stáří je správa a provoz nákladnější Velmi špatný technický stav Zastaralé technologie 	<ul style="list-style-type: none"> Souhlasíme se závěry Savills CZ s.r.o. Doplněny stavební nedostatky objektu 	<ul style="list-style-type: none"> Riziko havárie díky špatnému technickému stavu konstrukce Absence kolaudačního rozhodnutí 	Doplněno: <ul style="list-style-type: none"> Radonový index pozemku

Souhrnná tabulka závěrů provedeného posouzení ekonomického zhodnocení předmětných objektů.

	Savills CZ s.r.o.	FAST VUT
1) Karolíny Světlé 2410/83, Brno – Líšeň (parc.č. 2734/5, k.ú. Líšeň)		
Analýza tržního nájemného a možnost pronajmutí (Měsíční nájemné)	Nebytový prostor – 190 Kč/m ²	Nebytový prostor – 170 Kč/m ²
Náklady na rekonstrukci	17 745 000 Kč	14 130 000 Kč
Náklady na demolici	6 665 405 Kč	6 392 911 Kč
Stanovení pojistné hodnoty	25 744 909 Kč	25 744 909 Kč
Stanovení tržní hodnoty	Výnosová – 10 110 000 Kč Porovnávací – 12 370 000 Kč Výsledná hodnota – 10 110 000 Kč	Výnosová – 8 419 371 Kč Porovnávací – 8 602 800 Kč Výsledná hodnota – 8 500 000 Kč
2) Ondráčkova 226/20, Brno – Líšeň (parc.č. 192/1, k.ú. Líšeň)		
Analýza tržního nájemného a možnost pronajmutí (Měsíční nájemné)	Nebytový prostor lékárna – 500 Kč/m ² Nebytový prostor kancelář – 240 Kč/m ² Nebytový prostor sklad – 70 Kč/m ²	Nebytový prostor lékárna – 260 Kč/m ² Nebytový prostor kancelář – 220 Kč/m ² Nebytový prostor sklad – 76 Kč/m ²
Náklady na rekonstrukci	24 745 000 Kč	21 210 000 Kč
Náklady na demolici	6 669 272 Kč	6 276 298 Kč
Stanovení pojistné hodnoty	29 703 063 Kč	29 703 063 Kč
Stanovení tržní hodnoty	Výnosová – 15 120 000 Kč Porovnávací – 15 100 000 Kč Výsledná hodnota – 15 120 000 Kč	Výnosová – 9 313 843 Kč Porovnávací – 12 525 000 Kč Výsledná hodnota – 12 500 000 Kč
3) Ondráčkova 651/134, Brno – Líšeň (parc.č. 3396, k.ú. Líšeň)		
Analýza tržního nájemného a možnost pronajmutí (Měsíční nájemné)	Nebytový prostor sklad – 50 Kč/m ²	Nebytový prostor sklad – 76 Kč/m ²
Náklady na rekonstrukci	20 930 000 Kč	18 000 000 Kč
Náklady na demolici	4 473 541 Kč	4 339 592 Kč
Stanovení pojistné hodnoty	22 638 304 Kč	22 638 304 Kč
Stanovení tržní hodnoty	Výnosová – 2 090 000 Kč Výsledná hodnota – 2 090 000 Kč	Výnosová – 3 645 000 Kč Porovnávací – 4 943 400 Kč Výsledná hodnota – 4 900 000 Kč
4) náměstí Karla IV. 16/17, Brno – Líšeň (parc.č. 9353/30, k.ú. Líšeň) - Suchý		
Analýza tržního nájemného a možnost pronajmutí (Měsíční nájemné)	Bytový prostor – 190 Kč/m ² Nebytový prostor – 200 Kč/m ²	Bytový prostor – 210 Kč/m ² Nebytový prostor – 260 Kč/m ²
Náklady na rekonstrukci	20 895 000 Kč	21 000 000 Kč
Náklady na demolici	4 117 364 Kč	3 281 303 Kč
Stanovení pojistné hodnoty	16 801 348 Kč	16 801 348 Kč
Stanovení tržní hodnoty	Výnosová – 7 300 000 Kč Porovnávací – 9 170 000 Kč Výsledná hodnota – 8 235 000 Kč	Výnosová – Nebylo možno stanovit Porovnávací – 7 076 250 Kč Výsledná hodnota – 7 100 000 Kč
5) náměstí Karla IV. 18/19, Brno – Líšeň (parc.č. 1780, k.ú. Líšeň) – doktorka Příborská		
Analýza tržního nájemného a možnost pronajmutí (Měsíční nájemné)	Nebytový prostor – 330 Kč/m ²	Nebytový prostor – 300 Kč/m ²
Náklady na rekonstrukci	1 680 000 Kč	876 000 Kč
Náklady na demolici	-	-
Stanovení pojistné hodnoty	2 850 418 Kč	2 850 418 Kč
Stanovení tržní hodnoty	Výnosová – 3 000 000 Kč Porovnávací – 2 920 000 Kč Výsledná hodnota – 3 000 000 Kč	Výnosová – 3 216 672 Kč Porovnávací – 3 263 100 Kč Výsledná hodnota – 3 250 000 Kč

	Savills CZ s.r.o.	FAST VUT
6a) Šimáčkova 235/1, Brno – Líšeň (parc.č. 1776, k.ú. Líšeň) - Dětský praktický lékař		
Analýza tržního nájemného a možnost pronajmutí (Měsíční nájemné)	Nebytový prostor ordinace – 310 Kč/m ²	Nebytový prostor ordinace – 300 Kč/m ²
Náklady na rekonstrukci	-	-
Náklady na demolici	-	-
Stanovení pojistné hodnoty	6 398 950 Kč	6 398 950 Kč
Stanovení tržní hodnoty	Výnosová – 6 440 000 Kč Porovnávací – 5 760 000 Kč Výsledná hodnota – 6 100 000 Kč	Výnosová – 7 050 240 Kč Porovnávací – 7 824 000 Kč Výsledná hodnota – 7 800 000 Kč
6b) Šimáčkova 235/1, Brno – Líšeň (parc.č. 1776, k.ú. Líšeň) – Kadeřnictví		
Analýza tržního nájemného a možnost pronajmutí (Měsíční nájemné)	Nebytový prostor kadeřnictví – 200 Kč/m ²	Nebytový prostor kadeřnictví – 220 Kč/m ²
Náklady na rekonstrukci	3 955 000 Kč	3 390 000 Kč
Náklady na demolici	1 080 308 Kč	1 078 748 Kč
Stanovení pojistné hodnoty	3 777 060 Kč	3 777 060 Kč
Stanovení tržní hodnoty	Výnosová – 2 380 000 Kč Porovnávací – 2 790 000 Kč Výsledná hodnota – 2 585 000 Kč	Výnosová – 2 649 712 Kč Porovnávací – 3 608 000 Kč Výsledná hodnota – 3 600 000 Kč
7) náměstí Karla IV. 2444/17a, Brno – Líšeň (parc.č. 9353/76, k.ú. Líšeň)		
Analýza tržního nájemného a možnost pronajmutí (Měsíční nájemné)	-	-
Náklady na rekonstrukci	-	-
Náklady na demolici	1 621 256 Kč	1 267 407 Kč
Stanovení pojistné hodnoty	-	-
Stanovení tržní hodnoty	Výnosová – - Kč Porovnávací – 2 660 000 Kč Výsledná hodnota – 2 660 000 Kč	Výnosová – Nebylo možno stanovit Výsledná porovnávací – 4 250 000 Kč (Hodnota pozemku pro možnost nové výstavby) Výsledná hodnota – 1 221 300 Kč (Hodnota pozemku pro využití pro hromadnou osobní dopravu dle platného územního plánu)
8) Kotlanova 2163/7, Brno – Líšeň (parc.č. 8364, k.ú. Líšeň)		
Analýza tržního nájemného a možnost pronajmutí (Měsíční nájemné)	Nebytový prostor 1PP – 144 Kč/m ² Nebytový prostor 1NP – 189 Kč/m ²	Nebytový prostor 1PP, 1NP – 170 Kč/m ²
Náklady na rekonstrukci	146 160 000 Kč	125 280 000 Kč
Náklady na demolici	38 075 957 Kč	35 575 620 Kč
Stanovení pojistné hodnoty	208 935 698 Kč	208 935 698 Kč
Stanovení tržní hodnoty	Výnosová – 63 000 000 Kč Porovnávací – 63 580 000 Kč Výsledná hodnota – 63 290 000 Kč	Výnosová – 59 629 903 Kč Porovnávací – 64 988 800 Kč Výsledná hodnota – 62 000 000 Kč
9) Synkova (Snack bar Jerry), Brno – Líšeň (parc.č. 8217, k.ú. Líšeň, stavba bez č.p./č.o.)		
Analýza tržního nájemného a možnost pronajmutí (Měsíční nájemné)	Nebytový prostor kadeřnictví– 150 Kč/m ² Nebytový prostor restaurace – 150 Kč/m ²	Nebytový prostor kadeřnictví– 165 Kč/m ² Nebytový prostor restaurace – 135 Kč/m ²
Náklady na rekonstrukci	-	-
Náklady na demolici	1 300 580 Kč	1 225 270 Kč
Stanovení pojistné hodnoty	5 753 143 Kč	5 753 143 Kč
Stanovení tržní hodnoty	Výnosová – 2 640 000 Kč Porovnávací – Nebylo možno stanovit Výsledná hodnota – 2 640 000 Kč	Výnosová – 2 598 475 Kč Porovnávací – Nebylo možno stanovit Výsledná hodnota – 2 600 000 Kč

30. Závěr

Ve všech TEP Savills CZ s.r.o. jsou závěry stanoveny korektně a obsáhle. V rámci revizního posouzení FAST VUT byla do závěrů jednotlivých objektů připojena rizika ze stavebně-technického hlediska, která byla zjištěna při místním šetření posuzovaných objektů.

Technicko-ekonomické posouzení objektů v k.ú. Brno-Líšeň společností Savills CZ s.r.o. ze dne 19.4.2024 je v případě všech posuzovaných objektů provedeno velmi obsáhle a relativně korektně. V rámci dílčích technicko-ekonomických posouzení je využita celá řada podkladů, včetně zdrojů z městského archivu, nájemních smluv, technických podkladů (výkresů apod.). V dílčích TEP jsou uvedeny velmi rozsáhlé popisy posuzovaných objektů a pozemků, na nichž se objekty nacházejí.

Až na dílčí odchylky, které jsou popsány výše a v jednotlivých revizních posouzeních, můžeme konstatovat, že s technicko-ekonomickými posouzeními provedenými společností Savills CZ s.r.o. ze dne 19.4.2024 ve značné míře souhlasíme.

31. Přílohy posouzení

Ve všech TEP Savills CZ s.r.o. je uvedeno korektně a obsáhle.