

Závěrečná zpráva

č. 24/05/3164

**Revize provedeného Technicko-ekonomické posouzení
nemovité věci stavby občanského vybavení na adrese
Karolíny Světlé 2410/83, 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	3
3.	Identifikace objednavatele ekonomicko-technického posouzení	3
4.	Identifikace zhotovitele ekonomicko-technického posouzení, vč. osob, které posouzení provedly a jejich podpisu	3
5.	Datum prohlídky	4
6.	Datum zpracování	4
7.	Podpis zpracovatele	4
8.	Předmět posouzení	4
9.	Informace o vlastnictví dle katastru nemovitostí	4
10.	Seznam podkladů	4
11.	Místopis	5
12.	Celkový popis	5
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	7
19.	Přístup k pozemku/objektu – uvést i číslo parcely příjezdu	7
20.	Nájemní vztahy	7
21.	Rizika	7
22.	Popis pozemku	8
23.	Posouzení dalšího využití	8
24.	Analýza tržního nájemného a možnost pronajmutí	8
25.	Náklady na rekonstrukci	9
26.	Náklady na demolici	9
27.	Stanovení pojistné hodnoty	9
28.	Stanovení tržní hodnoty	9
29.	Závěr	10
30.	Přílohy posouzení (každá příloha bude číslovaná):	12
	Příloha č. 7 Fotodokumentace (doloženo formou digitálních souborů i formou barevných výtisků). 13	
	Příloha č. 9 Hrubý odhad nákladů (rekonstrukce, modernizace, demolice, dokončení stavby, apod.)	16
	Příloha č. 12 Kalkulace tržní hodnoty	18

1. Název

Revize provedeného Technicko-ekonomické posouzení nemovité věci stavby občanského vybavení na adrese Karolíny Světlé 2410/83, Brno – Líšeň (parc.č. 2734/5, k.ú. Líšeň) společností Savills CZ s.r.o. 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 objektu a návrh dalšího využití objektu, které bude sloužit jako podklad pro rozhodování zastupitelstva MČ Brno-Líšeň.

Pro optimální možnosti komparace provedené revize zprávy Savills je revizní posouzení níže strukturováno zcela totožně jako revidovaná zpráva 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.

- Pokud jsou, dle našeho posouzení, závěry společnosti Savills CZ s.r.o. zcela správné, je uvedeno: Popsáno korektně v TEP Savills [1].
- V případě, že se závěry souhlasíme, ale doplňujeme naše zjištění, je uvedeno: Popsáno korektně v TEP Savills [1], *doplňující text*.
- Pokud, se závěry nesouhlasíme, je uveden rozpor a je popsáno, co je rozporováno.

V případě, že byla u objektu nalezena během stavebně-technického průzkumu závažná, havarijní, nebo život ohrožující vada či porucha, kterou je nutno bezprostředně odstranit, či provést alespoň nezbytné zabezpečovací práce, jsou tyto uvedeny v oddílu 21. Rizika, dokumentu a dále v oddílu 29. Závěr, dokumentu v souhrnné tabulce.

Závažné vady poruchy jsou uváděny v rámci posudku aby bylo zamezeno ohrožení osob a zvířat, případně další znehodnocování posuzovaného objektu. Tedy aby byly splněny požadavky dle Stavebního zákona 183/2006 Sb., § 132, odst. 3, písm. c): aby stavba neohrožovala život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí, zájmy státní památkové péče, archeologické nálezy a sousední stavby, popřípadě nezpůsobovala jiné škody či ztráty. A dále dle § 135 odst. 2: Stavební úřad nařídí vlastníku stavby provedení nutných zabezpečovacích prací, jestliže stavba svým technickým stavem ohrožuje zdraví a životy osob nebo zvířat, není-li nutné ji neodkladně odstranit.

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

Místní šetření bylo provedeno pracovníky Fakulty stavební VUT v Brně dne 14.5.2024 s pověřením zástupce MČ Brno-Líšeň, technika pro nebytové prostory, Davida Lingera za přítomnosti nájemníků objektu.

6. Datum zpracování

Posouzení bylo zpracováno dne 31.5.2024 na základě poznatků a podkladů k datu provedení místního šetření.

7. Podpis zpracovatele

Podpisy zpracovatelů jsou provedeny na titulní straně dokumentu.

8. Předmět posouzení

Předmět posouzení	Stavba občanského vybavení – prodejna s potravinami Hruška, zapsáno na LV č. 10001, k. ú. Líšeň (612405), okres Brno-město, obec Brno
Vlastník pozemku (ČÚZK)	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno
Plocha pozemku dle KN [m ²]	507
Druh pozemku (ČÚZK)	Zastavěná plocha a nádvoří
Stavební objekt	č. p. 2410, stavba občanského vybavení
Adresní místa	Karolíny Světlé 2410/83
Plocha nemovitosti dle KN [m ²]	471
Užitná plocha nemovitosti [m ²]	430
Způsob ochrany nemovitosti	Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.
Seznam BPEJ	Parcela nemá evidované BPEJ.
Omezení vlastnického práva	Nejsou evidována žádná omezení.
Jiné zápisy	Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

9. Informace o vlastnictví dle katastru nemovitostí

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

10. Seznam podkladů

- [1] Technicko-ekonomické posouzení nemovitosti Karolíny Světlé 2410/83, 628 00 Brno-Líšeň, provedené společností Savills CZ s.r.o. dne 19.4.2024
- [2] Informace z katastru nemovitostí www.cuzk.cz
- [3] Fotografie a poznatky z místního šetření viz. bod 5. *Datum prohlídky* tohoto dokumentu
- [4] Platné Technické normy ČSN
- [5] Platné znění 283/2021 Sb. Stavební zákon
- [6] Česká geologická služba – Komplexní radonová informace pro administrativní jednotky mapy.geology.cz/radon/

11. Místopis

Popsáno korektně v TEP Savills [1]

12. Celkový popis

Základní popis	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Druhy staveb	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Aktuální využití	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Potenciální využití	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Dispoziční řešení	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Datum kolaudace/dokončení (stáří) objektu	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Provedené rekonstrukce (kdy a co)	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Stavebně technický stav (velmi dobrý, dobrý, špatný, na rekonstrukci, na demolici)	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Vybavení a příslušenství objektu	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Umístění (samostatně stojící, řadová vnitřní, řadová koncová)	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Počet bytových jednotek	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Počet nebytových jednotek	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Počet garáží	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Počet parkovacích míst	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Možnost parkování	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Průkaz energetické náročnosti objektu (PENB)	Popsáno korektně v TEP Savills [1]

Základní technicko-ekonomický popis objektu dle ČÚZK

Datum dokončení	-
Počet bytů	0
Zastavěná plocha [m ²]	471
Obestavěný prostor [m ³]	-
Podlahová plocha [m ²]	-
Počet podlaží	1
Počet vchodů	0
Druh svislé nosné konstrukce	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Připojení na vodovod	S vodovodem
Připojení na kanalizační síť	Přípoj na kanalizační síť
Připojení na rozvod plynu	Plyn z veřejné sítě
Způsob vytápění	Centrální domovní (kotel ve stavbě)
Vybavení výtahem	Bez výtahu

13. Stavebně technický popis

Základy	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Svislé a vodorovné konstrukce	Informace nedohledány - Skladba dle TEP Savills [1] - <i>odpovídá danému typu budovy a roku výstavby.</i>
Krov	-
Střecha	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Střešní krytina	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Klempířské konstrukce	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Vnější omítka	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Vnitřní omítka	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Schodiště	Popsáno korektně v TEP Savills [1], <i>lokální opravu vyžaduje kromě betonového schodiště k rampě objektu, také čelo rampy a schodiště k přístavku s HUP.</i>
Dveře	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Okna	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Podlaha	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Vytápění	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Chlazení	V TEP Savills není uvedeno, <i>2x klimatizační jednotky Sinclair ASH-24BIV</i>
Větrání	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Elektroinstalace	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Bleskosvod	Popsáno korektně v TEP Savills [1], <i>je porušeno uchycení a ochrana bleskosvodu u terénu. Poslední část (cca 3 m) bleskosvodu včetně stojky je vytržená z konstrukce komína a visí volně nad plochou střechy.</i>
Rozvody vody	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Zdroje teplé užitkové vody	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Instalace plynu	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Kanalizace	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Vybavení kuchyně	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Vnitřní vybavení koupelny a WC	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Ostatní	Popsáno korektně v TEP Savills [1]

14. Průkaz energetické náročnosti

Popsáno korektně v TEP Savills [1]

15. Napojení na inženýrské sítě (aktuální)

Popsáno korektně v TEP Savills [1]

16. Napojení na inženýrské sítě (potencionální)

Popsáno korektně v TEP Savills [1]

17. Dostupnost městské hromadné dopravy

Popsáno korektně v TEP Savills [1]

18. Dostupnost silničních komunikací

Popsáno korektně v TEP Savills [1]

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

Popsáno korektně v TEP Savills [1]

20. Nájemní vztahy

Popsáno korektně v TEP Savills [1]

21. Rizika

Popsáno korektně v TEP Savills [1]

Doplňující zjištění:


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.

V následující tabulce jsou doplněny informace o radonovém nebezpečí objektu.

Číslo mapového listu ZM50	25-33
Převažující radonový index	1
Radonový index - popis	kvartér, hlubší podloží nízký
Hornina	spraš, sprašová hlína
Typ horniny	sediment nezpevněný
Geneze	eolická
Eratém	kenozoikum
Útvar	kvartér
Soustava	Český masiv - pokryvné útvary a postvariské magmatity
Foto	

22. Popis pozemku

Popsáno korektně v TEP Savills [1]

23. Posouzení dalšího využití

Popsáno korektně v TEP Savills [1]

24. Analýza tržního nájemného a možnost pronajmutí

Proveden výpočet dle aktuální analýzy tržního nájemného - květen 2024.

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m ² /rok]
Prodejní jednotka, Juliánovské náměstí, Brno-Židenice	181,00	39 820,00	477 840,00	2 640,00
Obchodní prostor v obj. SFINX, Hrnčířská, Brno-Královo Pole	187,00	35 000,00	420 000,00	2 245,99
Obchodní prostor, Kolaříkova, Brno-Řečkovice	194,00	39 000,00	468 000,00	2 412,37
Obchodní prostor, Svatopetrská, Brno-Komárov	260,00	40 300,00	483 600,00	1 860,00
Obchodní prostor, Lidická, Brno-Veveří	630,00	97 650,00	1 171 800,00	1 860,00
Obchodní prostor, Křenová, Brn-Trnitá	363,00	50 820,00	609 840,00	1 680,00
Obchodní prostor, Olomoucká, Brno-Černovice	150,00	21 000,00	252 000,00	1 680,00
Obchodní prostor, Rokytova, Brno-Židenice	1 000,00	160 000,00	1 920 000,00	1 920,00
Obchodní prostor, Mlýnská, Brno-Trnitá	414,00	69 000,00	828 000,00	2 000,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]				2 033,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/měsíc]				169,42

Na základě výše uvedené analýzy srovnatelných nabídek, našich zkušeností, lokality, stavebně-technických a ekonomických specifikací posuzovaného objektu jsme stanovili měsíční tržní nájemné nebytového prostoru na 170 Kč/m².

25. Náklady na rekonstrukci

Proveden kontrolní výpočet.

Náklady na uvedení do pronajmutelného / užitelného stavu (hrubý odhad nákladů)	14 130 000 Kč
--	---------------

26. Náklady na demolici

Proveden kontrolní výpočet.

Náklady na demolici (hrubý odhad nákladů)	6 392 911 Kč
Nutnost likvidace nebezpečných odpadů	Před zahájením demolice bude nutno provést kontrolu obkladových prvků pláště budovy a identifikovat jejich materiálové složení. Vzhledem k době výstavby lze předpokládat, že mohly být použity panely s obsahem azbestových vláken.

27. Stanovení pojistné hodnoty

Stanovení pojistné hodnoty bylo provedeno korektně v TEP Savills [1]

28. Stanovení tržní hodnoty

Pro účely stanovení odhadu tržní hodnoty řešené nemovitosti bylo, vzhledem k tomu, že se jedná o komerční a pronajímatelnou nemovitost, provedeno ocenění dvěma dílčími oceňovacími metodami, a to metodou výnosovou a metodou porovnávací. Výsledný odhad tržní hodnoty vychází z poměrně blízkých výsledků obou těchto metod.

Ocenění s využitím dílčích oceňovacích metod je uvedeno samostatně v příloze č. 12.

Výnosová hodnota	8 419 371 Kč
Porovnávací hodnota	8 602 800 Kč
Odhad tržní hodnoty	8 500 000 Kč

29. Závěr

V následující tabulce je provedeno porovnání posouzení stavebně technického stavu objektu.

	Savills CZ s.r.o.	FAST VUT
Stavebně technický stav	Na rekonstrukci	Na rekonstrukci
Silné stránky objektu	Savills CZ s.r.o.	FAST VUT
- Ekonomické	- nájemní smlouva na dobu neurčitou, dlouhodobý pronájem - nájemce je celorepublikově rozšířený maloobchodní řetězec	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
- Stavební	- objekt je napojený na technickou a dopravní infrastrukturu - objekt je dispozičně přizpůsobený k provozu prodejny potravin	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Slabé stránky objektu		
- Ekonomické	- sjednané nájemné je nižší než tržní nájemné - vzhledem ke stavu a stáří stavby je její správa a provoz nákladnější	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
- Stavební	- riziko výskytu azbestu - špatný technický stav, který neodpovídá tržnímu standardu - technologie zařízení budovy jsou zastaralé a neodpovídají dnešnímu standardu	Popsáno korektně v TEP Savills [1] - <i>U objektu byly zaznamenány některé nedostatky, které je nutno odstranit.</i>
Shrnutí okamžitých rizik s reálným rizikem ohrožení zdraví a života osob, zvířat a majetku dle Stavebního zákona 183/2006 Sb., § 132, odst. 3, písm. c)	Neuvedeno	V horní části komínu (ve výšce 4-5 m nad okolním terénem) se nachází v ploše cca 2 m ² 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.
Shrnutí rizik s nižší prioritou	Neuvedeno	V dolní části bleskosvodu chybí kotvení k fasádě objektu. V horní části komína, jehož poslední segment včetně stojky již není pevně spojen s komínovým tělesem. Významnější místní karbonatce schodiště a čela rampy v jižní části objektu. Lokální znaky zatékání střechem konstrukce do objektu.

Shrnutí rizik	<p>- Špatný technický stav objektu může vést ke vzniku rizika havárie. Dalším rizikem je výskyt azbestu - nutné dodržení technologického postupu při odstraňování nebezpečného odpadu. Vzhledem k absenci kolaudačních rozhodnutí nelze vyloučit, že objekt není řádně zkolaudován a užíván.</p>	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Doporučení, jak s posuzovanou nemovitou věcí naložit	<p>Na základě zjištěného technického stavu doporučujeme ponechat / demolovat / rekonstruovat s nutností dalších detailních průzkumů: Ponechání: - navýšení výše nájemného - vypracování plánu nákladů údržby Nemovitosti Demolice: - Dle platného územního plánu: čisté bydlení viz kapitola č. 22 „funkční plocha dle platného územního plánu“. - Dle připravovaného územního plánu: bydlení individuální - rezidenční nízkopodlažní viz kapitola č. 22 „funkční plocha dle připravovaného územního plánu“. Rekonstrukce: - provedení dalších detailních průzkumů na základě kterých bude možné specifikovat rozsah rekonstrukce Nemovitosti.</p>	Popsáno korektně v TEP Savills [1]

V následující tabulce je provedeno porovnání posouzení ekonomického zhodnocení objektu.

	Savills CZ s.r.o.	FAST VUT
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

30. Přílohy posouzení (každá příloha bude číslovaná):

V následující tabulce je uveden seznam příloh s komentářem.

Příloha č. 1 Výpis z katastru nemovitostí (částečný výpis)	Přiloženo korektně v TEP Savills [1]
Příloha č. 2 Katastrální mapa - černobílá 1:1 000	Přiloženo korektně v TEP Savills [1]
Příloha č. 3 Katastrální mapa s ortofotem - barevná 1:1 000	Přiloženo korektně v TEP Savills [1]
Příloha č. 4 Mapa oblasti 1:5 000 - barevná	Přiloženo korektně v TEP Savills [1]
Příloha č. 5 Informace o povodňovém riziku	Přiloženo korektně v TEP Savills [1]
Příloha č. 6 Výřez územního plánu s popisem vedení pozemku v územním plánu	Přiloženo korektně v TEP Savills [1]
Příloha č. 8 Nájemní smlouvy vč. dodatků	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Příloha č. 10 Jiné dokumenty	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Příloha č. 11 Kalkulace pojistné hodnoty	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Příloha č. 13 Průkaz energetické náročnosti budovy – základní přehled	Popsáno korektně v TEP Savills [1]

V rámci revizního posouzení byly znovu provedeny následující přílohy, které jsou připojeny v dalších stranách dokumentu:

- Příloha č. 7 Fotodokumentace
- Příloha č. 9 Hrubý odhad nákladů
- Příloha č. 12 Kalkulace tržní hodnoty

Příloha č. 7 Fotodokumentace (doloženo formou digitálních souborů i formou barevných výtisků).

Exteriér:



1 NP – provozovna, kotelna, skladovací prostory, kanceláře



**Příloha č. 9 Hrubý odhad nákladů (rekonstrukce, modernizace, demolice,
dokončení stavby, apod.)**

Hrubý odhad nákladů

Posuzovaná nemovitost: Karolíny Světlé 2410/83, Brno-Líšeň

DEMOLICE

	Položka	Jednotka	množství j.	j. cena	Celkem
1.	Demolice budov z železobetonu jiným způsobem, podíl konstrukcí do 15 %	m ³	2 588	1 132 Kč	2 929 956 Kč
2.	Bourání základů z betonu prostého	m ³	85	6 980 Kč	593 300 Kč
3.	Bourání základů z železobetonu	m ³	15	11 830 Kč	177 450 Kč
4.	Uložení materiálu (skládka)	m ³	2 688	650 Kč	1 747 395 Kč
5.	Likvidace materiálů obsahujících azbest	kpl	1	400 000 Kč	400 000 Kč
6.	Rezerva (VRN) 10 %	%	10	54 481 Kč	544 810 Kč
Σ					6 392 911 Kč

Poznámky:

- Položky bouracích prací obsahují kromě prací uvedených v popisu, také vnitrostaveništní přesun a odvoz na skládku do vzdálenosti 10 km. Položky neobsahují poplatek za uložení na skládku.
- Hrubý cenový odhad je stanoven dle cenové soustavy RTS DATA s cenovou úrovní 2024/I.
- Skladbu, množství a rozměry materiálů s případným obsahem azbestu nebylo možné během místního šetření ověřit. Jedná se o hrubý odhad demontáže a ekologické likvidace panelů s obsahem azbestu.

REKONSTRUKCE

	Položka	Jednotka	množství j.	j. cena	Celkem
1.	Rekonstrukce objektu a jeho modernizace	m ²	471	30 000 Kč	14 130 000 Kč
Σ					14 130 000 Kč

Poznámky:

- Hrubý cenový odhad rekonstrukce je založen na odhadu nákladů projektu s využitím informací získaných z obdobných projektů. Tento odhad je založen na jednotkové ceně za m² podlahové plochy objektu, u níž je nutno provést rekonstrukci. Jedná se o hrubý odhad, který může sloužit jako výchozí bod při plánování dalšího postupu. Uvedené ceny nezahrnují DPH.

Příloha č. 12 Kalkulace tržní hodnoty

Nemovitost: Pozemek p.č. 2734/5, jehož součástí je stavba č.p. 2410, stavba občanského vybavení, k.ú. Líšeň

Výpočet výnosové hodnoty

Přehled dosažitelných výnosů za pronajímatelné plochy

č. Podlaží - plocha - účel	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /měsíc]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1. 1.NP - prodejna se zázemím	428,00	170,00	2 040	72 760	873 120
Celkový výnos za rok:					873 120




Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Konstantní zisk po neomezenou dobu ($VH = 100 \times Vč / r$)

Podlahová plocha	PP	m ²	428
Výnosy			
Dosažitelné roční výnosy (nájemné) za m ²	V _j	Kč/(m ² *rok)	2 040
Dosažitelné hrubé roční výnosy (nájemné)	V _j * PP	Kč/rok	873 120
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy (nájemné) celkem	V _u	Kč/rok	785 808
Náklady [Pro určení běžných výdajů je aplikován zjednodušený model odpočtu nákladů procentem z kalkulovaných příjmů, určeným odhadem po elementární analýze jednotlivých nákladových položek (daň z nemovitosti, roční pojistné staveb, průměrné roční náklady na údržbu a modernizace, odhadované průměrné náklady na správu nemovitosti).]			
Souhrnné náklady 25 % z upravených výnosů	N	Kč/rok	196 452
Čisté roční výnosy (nájemné)	Vč=V _u -N	Kč/rok	589 356
Míra kapitalizace	r	%	7,00
Výnosová hodnota	C_v	Kč	8 419 371

Nemovitost: Pozemek p.č. 2734/5, jehož součástí je stavba č.p. 2410, stavba občanského vybavení, k.ú. Líšeň

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započitatelná plocha	Pozemek	Požadovaná/kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K_c						Foto
	m²	m²	Kč	Kč/m²	K_c	Kč/m²
nám. Míru, Brno-Stránice	616,25	848	20 000 000	32 454	0,70	22 718
<p>Srovnávací nemovitost č. 1 - prodej, Pozemek p.č. 423 o výměře 848 m², jehož součástí je stavba č.p. 672 (objekt občanské vybavenosti - prodejna potravin). Stavba je bez podsklepení, přízemní, zděná a zastřešená plochou střechou. Stav průměrný, běžně užívaný. Převážná část plochy pozemku zastavěna, přímo nezastavěné části zaujímá zastřešená plocha před vstupem a zásobovací dvůr. Zastavěná plocha dle katastrální mapy činí přibližně 725 m². Užitná plocha odhadnuta v rozsahu 85% plochy zastavěné, tj. 616,25 m². Prodej se uskutečnil v září 2022.</p>						
<p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej v 9/2022 - koeficient 1,03; Lokalita - výrazně lepší - koeficient 0,85; Velikost objektu - větší - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - lepší, zděný objekt - koeficient 0,85; Celkový stav - lepší - koeficient 0,90; Vliv pozemku - rovněž téměř celý zastavěn - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - koeficient 1,00;</p>						
ul. Hrnčířská, Brno-Královo Pole	520,00	0	20 000 000	38 462	0,50	19 231
<p>Srovnávací nemovitost č. 2 - nabídka, Komerční prostor (jednotka) o užitné ploše 520 m² v 1.PP víceúčelového objektu SFINX, který byl dokončen v roce 1999. Prostor má vlastní vstup z ulice a vlastní vytápění. Nebytová jednotka je již více než 20 let užívána jako fitness centrum, ale možné jsou různé jiné způsoby využití.</p>						
<p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,90; Lokalita - výrazně lepší - koeficient 0,85; Velikost objektu - větší - koeficient 1,02; Provedení a vybavení - lepší, zděný modernější objekt - koeficient 0,80; Celkový stav - lepší - koeficient 0,80; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - koeficient 1,00;</p>						
ul. Trýbova 7, Staré Brno	458,00	276	12 700 000	27 729	0,66	18 301
<p>Srovnávací nemovitost č. 3 - prodej, Budova původní prodejny při ulici Trýbova v dohledu z ulice Úvoz. Jedná se o zděný objekt, který je podsklepený, přízemní a zastřešený plochou střechou. V 1.NP se nachází prodejna (122,9 m²), vzorkovna (35,1 m²), kancelář (28,8 m²), chodba (19,9 m²), chodba (15,9 m²), denní místnost (7,4 m²), strojovna, nákladní výtah. V 1.PP se nachází chodba se schodištěm a nákladním výtahem (27,1 m²), sklad (88,4 m²), sklad (26,6 m²), sklad (25,9 m²), šatna (7,5 m²), šatna (7,3 m²), 2x WC, sprcha, chladicí, mrazicí. Stav objektu průměrný, provedeny částečné modernizace. Celková užitná plocha 458 m². Výměra pozemku 276 m². Zastavěná plocha 261 m². Nezastavěný je úzký pás pozemku před objektem. Prodej se uskutečnil v březnu 2024.</p>						
<p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej v 03/2024 - koeficient 1,00; Lokalita - výrazně lepší - koeficient 0,85; Velikost objektu - mírně větší užitná plocha - koeficient 1,01; Provedení a vybavení - lepší, zděný objekt - koeficient 0,85; Celkový stav - mírně lepší - koeficient 0,90; Vliv pozemku - rovněž téměř celý zastavěn - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - koeficient 1,00;</p>						
Započitatelná plocha		428,00 m ²				
Minimální jednotková cena:		18 301 Kč/m ²		Minimální cena:		7 832 828 Kč
Průměrná jednotková cena:		20 083 Kč/m ²		Průměrná cena:		8 595 524 Kč
Maximální jednotková cena:		22 718 Kč/m ²		Maximální cena:		9 723 304 Kč
Stanovená jednotková cena:		20 100 Kč/m ²		Porovnávací hodnota:		8 602 800 Kč