

## Závěrečná zpráva

č. 24/05/3165

### Revize provedeného Technicko-ekonomické posouzení nemovité věci stavby občanského vybavení na adrese Ondráčkova 226/20, 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.....	7
15.	Napojení na inženýrské sítě (aktuální).....	7
16.	Napojení na inženýrské sítě (potencionální).....	7
17.	Dostupnost městské hromadné dopravy.....	7
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 .....	9
25.	Náklady na rekonstrukci.....	10
26.	Náklady na demolici .....	10
27.	Stanovení pojistné hodnoty.....	10
28.	Stanovení tržní hodnoty .....	10
29.	Závěr.....	11
30.	Přílohy posouzení (každá příloha bude číslována): .....	14
	Příloha č. 7 Fotodokumentace (doloženo formou digitálních souborů i formou barevných výtisků). 15	
	Příloha č. 9 Hrubý odhad nákladů (rekonstrukce, modernizace, demolice, dokončení stavby, apod.) .....	23
	Příloha č. 12 Kalkulace tržní hodnoty.....	25

## 1. Název

Revize provedeného Technicko-ekonomického posouzení nemovité věci stavby občanského vybavení na adrese Ondráčkova 226/20, Brno – Líšeň (parc.č. 192/1, 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 účasti nájemníků nemovitosti.

## 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 – divadlo LÍŠEŇ a lékárna, p. č. 192/1, zapsané na LV č. 4865, k. ú Líšeň, okres Brno-město, obec Brno
Vlastník pozemku (ČÚZK)	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Městská část Brno-Líšeň, Jírova 2609/2, Líšeň, 62800 Brno
Plocha pozemku dle KN [m <sup>2</sup> ]	540
Druh pozemku (ČÚZK)	Zastavěná plocha a nádvoří
Stavební objekt	č. p. 226; stavba občanského vybavení
Adresní místa	Ondráčkova 226/20
Plocha nemovitosti dle KN [m <sup>2</sup> ]	389
Užitná plocha nemovitosti [m <sup>2</sup> ]	478
Způsob ochrany nemovitosti	Památkově chráněné území
Seznam BPEJ	Parcela nemá evidované BPEJ.
Omezení vlastnického práva	Nejsou evidována žádná omezení.
Jiné zápisy	Změna výměr obnovou operátu

## 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 Ondáčkova 226/20, 628 00 Brno-Líšeň ze dne 19.4.2024
- [2] Informace z katastru nemovitostí [www.cuzk.cz](http://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] Česka geologická služba – Komplexní radonová informace pro administrativní jednotky [mapy.geology.cz/radon/](http://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	31.12.1919
Počet bytů	0
Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	389
Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]	-
Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	-
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	Popsáno korektně v TEP Savills [1], v soklové části hlavního objektu jsou v místě oken svislé trhliny o šířce 1-2 mm, které však neprobíhají skrz stěnou do vnitřních prostor. Ve fasádě objektu celoplošně sítě trhlín. Strop mezi 1PP a 1NP je proveden z HURDIS panelů v kombinaci s CPP.
Krov	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Střecha	Popsáno korektně v TEP Savills [1], v jižní části střechy hlavního objektu dochází k významnému zatečení okolo prostupu nosné konstrukce střechy. Laťování okolo prostupu výrazně zdegradované. V západní části objektu je proveden styk střešního pláště úžlabím se střešním pláštěm vedlejšího objektu. Úžlabí je provedeno střešní fólií, která je na sousedním objektu provedena správně, na posuzovaném objektu je však vytažena pouze do výše cca 30 cm. V případě vyšší dotace sněhu dochází k nahromadění sněhu v úžlabí a dochází k masivnímu zatékání do prostoru sálu posuzovaného objektu přes horní okraj střešní fólie. Nad vstupem do sálu z dvorního traktu je porušená střešní lať držící několik střešních tašek. Hrozí pád do prostoru dvora. V hlavním objektu dochází k masivnímu zatékání plochou střešinou umístěnou nad schodištěm do 2NP. Na konstrukci jsou patrné významné trhliny na stěnách, ale také stropu.
Střešní krytina	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Klempířské konstrukce	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Vnější omítka	Popsáno korektně v TEP Savills [1], východní štítová strana budovy bez provedení vnější omítky, jsou obnažené zdící prvky a ložné spáry.
Vnitřní omítka	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Schodiště	Popsáno korektně v TEP Savills [1], v prostoru schodiště z 1NP do 1PP jsou viditelné výrazné vlhkostní mapy na stěnách do 1-1,5 m výšky.
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	-
Větrání	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Elektroinstalace	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Bleskosvod	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
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:

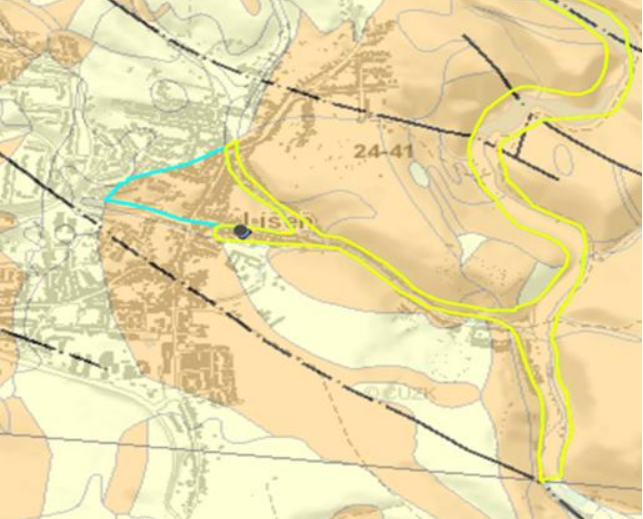
V rámci stavebně-technického průzkumu byly nalezeny vady s rizikem ohrožení osob (rozpor s požadavkem dle Stavebního zákona 183/2006 Sb., § 132, odst. 3, písm. c) u kterých je nutná bezodkladná oprava. Vady jsou popsány v následujících odrážkách a dále v tabulce v oddílu závěr:

- V 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 2NP hlavní budovy, 1PP, 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.

V následující tabulce jsou doplněny informace o radonovém nebezpečí objektu.

Číslo mapového listu ZM50	25-43
Převažující radonový index	2
Radonový index - popis	kvartér, hlubší podloží střední
Hornina	hlína, písek, štěrk
Typ horniny	sediment nezpevněný
Geneze	fluviální nečlenené + sedimenty vodních nádrží
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.

### Pro obchodní prostor - lékárnu

Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]
Komerční jednotka, Juliánovské náměstí, Brno-Židenice	181,00	39 820,00	477 840,00	2 640,00
Obchodní prostor, Spěšná, Brno-Komárov	101,00	26 950,00	323 400,00	3 201,98
Obchodní prostor, Kolaříkova, Brno-Řečkovice	194,00	39 000,00	468 000,00	2 412,37
Obchodní prostor, Chudčická, Brno-Bystřec	75,00	18 500,00	222 000,00	2 960,00
Obchodní prostor, Charvatská, Brno-Královo Pole	160,00	48 000,00	576 000,00	3 600,00
Obchodní prostor, Mlýnská, Brno-Trnitá	232,00	55 000,00	660 000,00	2 844,83
Obchodní prostor, Gajdošova, Brno-Židenice	160,00	45 000,00	540 000,00	3 375,00
Ordinace, Polní, Brno-Štýřice	786,00	233 442,00	2 801 304,00	3 564,00
Obchodní prostor, Táborská, Brno-Židenice	93,00	25 000,00	300 000,00	3 225,81
Obchodní prostor, Pionýrská, Brno- Zábřovice	80,00	25 620,00	307 440,00	3 843,00
Obchodní prostor, Košínova, Brno-Královo Pole	112,00	26 000,00	312 000,00	2 785,71
Obchodní prostor, Hrázky, Brno-Medlánky	53,00	14 950,00	179 400,00	3 384,91
<b>Obvyklé tržní nájemné [Kč/m<sup>2</sup>/rok]</b>				<b>3 153,00</b>
<b>Obvyklé tržní nájemné [Kč/m<sup>2</sup>/měsíc]</b>				<b>262,75</b>

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 260 Kč/m<sup>2</sup>.

### Pro kancelářské prostory

Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]
Kancelář, Ondráčkova, Brno-Líšeň	16,00	5 000,00	60 000,00	3 750,00
Kanceláře, Juliánovské náměstí, Brno-Židenice	98,00	21 650,00	259 800,00	2 651,02
Kanceláře, Otakara Ševčíka, Brno-Židenice	148,00	35 645,00	427 740,00	2 890,14
Kanceláře, Olomoucká, Brno-Židenice	484,00	94 685,00	1 136 220,00	2 347,56
Kancelář, Olomoucká, Brno-Černovice	21,00	4 450,00	53 400,00	2 542,86
Kanceláře, Jamborova, Brno-Židenice	82,00	17 800,00	213 600,00	2 604,88
Kanceláře, Jamborova, Brno-Židenice	57,00	12 900,00	154 800,00	2 715,79
Kancelář, Tuřanka, Brno-Slatina	30,00	7 170,00	86 040,00	2 868,00
Kanceláře, Olomoucká, Brno-Židenice	300,00	66 000,00	792 000,00	2 640,00
Kanceláře, Slaměnkova, Brno-Maloměřice	203,00	37 290,00	447 480,00	2 204,33
Kancelář, Hádecká, Brno-Maloměřice	42,00	9 500,00	114 000,00	2 714,29
Kanceláře, Fryčajova, Brno-Maloměřice	50,00	9 000,00	108 000,00	2 160,00
Kancelář, Okružní, Brno-Lesná	36,00	7 945,00	95 340,00	2 648,33
Kancelář, Křížkova, Brno-Královo Pole	53,00	11 880,00	142 560,00	2 689,81
<b>Obvyklé tržní nájemné [Kč/m<sup>2</sup>/rok]</b>				<b>2 673,00</b>
<b>Obvyklé tržní nájemné [Kč/m<sup>2</sup>/měsíc]</b>				<b>222,75</b>

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 220 Kč/m<sup>2</sup>.

### Pro skladové prostory

Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]
Skladový prostor, Křenová, Brno-Trnitá	173,00	10 803,00	129 636,00	749,34
Skladový prostor, Vinohradská, Brno-Černovice	610,00	50 000,00	600 000,00	983,61
Skladový prostor, Mostecká, Brno-Husovice	100,00	9 892,00	118 704,00	1 187,04
Skladový prostor, Rybářská, Brno-střed	856,00	60 000,00	720 000,00	841,12
Skladový prostor, Křenová, Brno-Trnitá	269,00	19 051,00	228 612,00	849,86
Skladový prostor, Křenová, Brno-Trnitá	205,00	14 514,00	174 168,00	849,60
<b>Obvyklé tržní nájemné [Kč/m<sup>2</sup>/rok]</b>				<b>910,00</b>

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 76 Kč/m<sup>2</sup>.

## 25. Náklady na rekonstrukci

Proveden kontrolní výpočet.

Náklady na uvedení do pronajmutelného / užitelného stavu (hrubý odhad nákladů)	21 210 000 Kč
--	---------------

## 26. Náklady na demolici

Proveden kontrolní výpočet.

Náklady na demolici (hrubý odhad nákladů)	6 276 298 Kč
---	--------------

## 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 pronajimatelnou nemovitost, provedeno ocenění dvěma dílčími oceňovacími metodami, a to metodou výnosovou a metodou porovnávací. Výsledný odhad tržní hodnoty vychází z hodnoty porovnávací, která v tomto případě lépe vystihuje tržní potenciál nemovitosti.

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

Výnosová hodnota	9 313 843 Kč
Porovnávací hodnota	12 525 000 Kč
<b>Odhad tržní hodnoty</b>	<b>12 500 000 Kč</b>

Pozn.: Prodej samostatně pozemku p.č. 192/1, jehož součástí je objekt č.p. 226, je samostatně problematický s ohledem na návaznost pozemku p.č. 192/2, jehož součástí je objekt č.p. 2413, a provázanost obou staveb. Vzadu pak ještě navazuje pozemek p.č. 193, který je stejně jako pozemek p.č. 192/2 přístupný pouze přes pozemek p.č. 192/1, respektive přes průjezd domem na tomto pozemku.

## 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		
- Ekonomické	- nájemní smlouva na dobu neurčitou, dlouhodobý pronájem	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
- Stavební	- objekt je napojený na technickou a dopravní infrastrukturu - část objektu je zkolaudována pro provoz lékárny	Popsáno korektně v TEP Savills [1], <i>objekt je využíván nenáročným provozem, část objektu s prostory lékárny ve velmi dobře udržovaném stavu. Objekt je podsklepený, části objektu mají vysoký potenciál dalšího využití</i>
Slabé stránky objektu		
- Ekonomické	- sjednané nájemné je nižší než tržní nájemné za obdobné prostory - vzhledem ke stavu a stáří stavby je její správa a provoz nákladnější - sjednaná pronajatá plocha Občanské sdružení Líšeň není v souladu dle předloženého pasportu stavby	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
- Stavební	- špatný technický stav, který neodpovídá tržnímu standardu - technologie zařízení budovy jsou zastaralé a neodpovídají dnešnímu standardu - část objektu není vytápěný (nebo temperovaný) - objekt je stavebně spojen s další budovou	Popsáno korektně v TEP Savills [1], <i>některé části objektu jsou ve špatném technickém stavu.</i> <i>V prostoru 1 PP dochází k významnému vzlínání vlhkosti, z důvodu chybějící, nebo nefunkční hydroizolace.</i> <i>V prostoru 2 NP hlavního objektu dochází k zatékání střešní konstrukcí. Toto je patrné především v prostorách, které jsou kryty plochou střechou umístěnou nad schodištěm do 2 NP.</i> <i>Místní poruchy a zatékání jsou patrné v celé jižní části objektu.</i> <i>Část objektu – východní štítová stěna, a dále stěny ve dvorním traktu nejsou opatřeny vnější omítkou. Na konstrukci jsou obnaženy zdící prvky a ložné spáry. Dochází k významnější dotaci srážek do konstrukce a mrazové poruchy nosné konstrukce atd.</i> <i>Do západní strany objektu vnikají srážkové vody a vody způsobené táním sněhu z</i>

		<i>důvodu špatně provedené střešní fólie v úžlabí se sousedním objektem.</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 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.
Shrnutí rizik s nižší prioritou	Neuvedeno	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 vztlínající vlhkost způsobují znehodnocování objektu.
Shrnutí rizik	- Špatný technický stav objektu může vést ke vzniku rizika havárie. Vzhledem k tomu, že na Nemovitost navazuje rodinný dům č.p. 2413 a jsou stavebně spojeny, jakékoliv další nakládání s Nemovitostí hodnotíme jako problematické. Vzhledem k absenci kolaudačních rozhodnutí nelze vyloučit, že část objektu není řádně zkolaudována a užívána.	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Doporučení, jak s posuzovanou nemovitou věcí naložit	Na základě zjištěného technického stavu doporučujeme ponechat / demolovat / rekonstruovat s nutností dalších detailních průzkumů: Ponechání: - navýšení nájemného a úprava výměr dle skutečnosti - vypracování plánu nákladů údržby Nemovitosti Demolice: - Dle platného územního plánu: plocha předměstského bydlení viz kapitola č. 22 „funkční plocha dle platného územního plánu“.	Popsáno korektně v TEP Savills [1], <i>Rekonstrukce střešního pláště budovy, sanace problémů ve 2 NP, vyřešení vztlínající vlhkosti do objektu.</i>

	<p>- Dle navrhovaného územního plánu: rezidenční nízkopodlažní viz kapitola č. 22 „funkční plocha dle připravovaného územního plánu“.</p> <p>Rekonstrukce:</p> <p>- provedení dalších detailních průzkumů na základě kterých bude možné specifikovat rozsah rekonstrukce Nemovitosti.</p>	
--	---	--

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 lékárna – 500 Kč/m <sup>2</sup> Nebytový prostor kancelář – 240 Kč/m <sup>2</sup> Nebytový prostor sklad – 70 Kč/m <sup>2</sup>	Nebytový prostor lékárna – 260 Kč/m <sup>2</sup> Nebytový prostor kancelář – 220 Kč/m <sup>2</sup> Nebytový prostor sklad – 75 Kč/m <sup>2</sup>
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 <b>Výsledná hodnota – 12 500 000 Kč</b>

### 30. Přílohy posouzení (každá příloha bude číslována):

V následující tabulce je uveden seznam příloh s komentářem.

Příloha č. 1 Výpis z katastru nemovitostí (částečný výpis)	Příloženo korektně v TEP Savills [1]
Příloha č. 2 Katastrální mapa - černobílá 1:1 000	Příloženo korektně v TEP Savills [1]
Příloha č. 3 Katastrální mapa s ortofotem - barevná 1:1 000	Příloženo korektně v TEP Savills [1]
Příloha č. 4 Mapa oblasti 1:5 000 - barevná	Příloženo korektně v TEP Savills [1]
Příloha č. 5 Informace o povodňovém riziku	Příloženo korektně v TEP Savills [1]
Příloha č. 6 Výřez územního plánu s popisem vedení pozemku v územním plánu	Příloženo 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:





Dvorní trakt exteriér:



Dvorní trakt interiér:



Schodiště do 1PP a 1PP:



Schodiště do 2NP a 2 NP:



Krov a střecha nad hlavní budovou:



Krov a střecha nad prostorem sálu:



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

## Hrubý odhad nákladů

Posuzovaná nemovitost: Ondráčkova 226/20, Brno-Líšeň

### DEMOLICE

	Položka	Jednotka	množství j.	j. cena	Celkem
1.	Demolice budov z cihel postupným rozebráním, podíl konstrukcí do 30 %	m <sup>3</sup>	3 376	864 Kč	2 917 270 Kč
2.	Bourání základů z betonu proloženého kamenem	m <sup>3</sup>	95	5 600 Kč	532 000 Kč
3.	Uložení materiálu (skládka)	m <sup>3</sup>	3 471	650 Kč	2 256 456 Kč
4.	Rezerva (VRN) 10 %	%	10	57 057 Kč	570 573 Kč
	Σ				6 276 298 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 skládce.
- Hrubý cenový odhad je stanoven dle cenové soustavy RTS DATA s cenovou úrovní 2024/I.

### REKONSTRUKCE

	Položka	Jednotka	množství j.	j. cena	Celkem
1.	Rekonstrukce objektu a jeho modernizace	m <sup>2</sup>	707	30 000 Kč	21 210 000 Kč
	Σ				21 210 000 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 m<sup>2</sup> 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. 192/1, jehož součástí je stavba č.p. 226, stavba občanského vybavení, k.ú. Líšeň

### Výpočet výnosové hodnoty

#### Přehled dosažitelných výnosů za pronajímatelné plochy

č. Podlaží - plocha - účel	podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /měsíc]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1. 1.NP - obchodní prostor - lékárna	130,00	260,00	3 120	33 800	405 600
2. 2.NP – kancelářské prostory	142,00	220,00	2 640	31 240	374 880
3. 1.PP, 1. NP – skladovací prostory	206,00	75,00	900	15 450	185 400
<b>Celkový výnos za rok:</b>					<b>965 880</b>

#### Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Konstantní zisk po neomezenou dobu ( $VH = 100 \times V\check{c} / r$ )

<b>Výnosy</b>			
Dosažitelné hrubé roční výnosy (nájemné)		Kč/rok	965 880
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy (nájemné) celkem	Vu	Kč/rok	869 292
<b>Náklady</b> [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	217 323
<b>Čisté roční výnosy (nájemné)</b>	$V\check{c}=V_u-N$	Kč/rok	651 969
Míra kapitalizace	r	%	7,00
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>9 313 843</b>

**Nemovitost: Pozemek p.č. 192/1, jehož součástí je stavba č.p. 226, 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 <sub>c</sub>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	Foto Kč/m <sup>2</sup>
Palackého třída, Brno-Královo Pole	950,00	515	44 500 000	46 842	0,72	33 726
<p>Srovnávací nemovitost č. 1 - prodej, Objekt s nebytovými prostory na nároží ulic Palackého třída a Boženy Němcové. Dle údajů v katastru nemovitostí se jedná o pozemek p.č. 1389 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 515 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 908 (jiná stavba) v k.ú. Královo Pole. Jedná se o rohovou, samostatně stojící stavbu, je podsklepená a má dvě nadzemní podlaží. V objektu jsou jednak dílenské a obchodní prostory se zázemím, které byly užívány pro výrobu a podej šperků a dále pronajímané kancelářské prostory. Zastavěná plocha objektu činí dle katastrální mapy celkem 404 m<sup>2</sup>. Užité (podlahová) plocha je uváděna celkem o výměře 950 m<sup>2</sup>. Nezastavěná část pozemku slouží jako dvorek za objektem.</p> <p>Prodej se uskutečnil v březnu 2022.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej v 3/2022 - koeficient 1,08; Lokalita - výrazně lepší - koeficient 0,85; Velikost objektu - větší - koeficient 1,08; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,85; Celkový stav - lepší - koeficient 0,85; Vliv pozemku - obdobný rozsah - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - koeficient 1,00;</p>						
Palackého náměstí, Brno-Řečkovice	471,00	160	18 990 000	40 318	0,83	33 464
<p>Srovnávací nemovitost č. 2 - nabídka, Nebytový objekt situovaný v nároží Palackého náměstí a ulice Malíkova. Objekt byl postaven ve dvacátých letech minulého století jako činžovní dům, který byl posléze přestavěn kolaudován jako stomatologická poliklinika. Dle údajů v katastru nemovitostí se jedná o pozemek p.č. 2432 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 160 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 1092 (stavba občanského vybavení) v k.ú. Řečkovice. Dle dat v RÚIAN má objekt čtyři podlaží a podlahovou plochu 471 m<sup>2</sup>. Budova má dva vstupy, jeden z rohu budovy, kde je nyní recepce z Palackého náměstí, druhý pak z ulice Malíkovy. Celá stavba je ve velmi dobrém stavu. Nová plastová okna, dveře, nová sanitární vybavení. V přízemí se nachází vstupy, recepce, schodiště a zázemí (laboratoře, šatny, hygienické zázemí pracovníků, technické prostory). Z centrálního schodiště je vstup do ordinací (v 2-3 NP) přes čekárny, vybavené hygienickým zázemím pro pacienty i zaměstnance. Součástí ordinací je i pracoviště pro administrativu lékaře a vybavené laboratoře. 4.NP je podkrovní a upraveno jako obytné. Objekt je napojen na všechny inženýrské sítě: voda z veřejného vodovodu, splašková a dešťová kanalizace zaústěna do řadu, 230 V, plyn. Vytápění budovy je řešeno centrálním plynovým kotlem. Ve všech ordinacích je instalována výkonná klimatizace.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,90; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - obdobná velikost podlahové plochy - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,85; Celkový stav - lepší - koeficient 0,80; Vliv pozemku - menší rozsah - koeficient 1,35; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - koeficient 1,00;</p>						
ul. Sychrov, Brno- Ivanovice	240,15	314	12 000 000	49 969	0,66	32 980
<p>Srovnávací nemovitost č. 3 - prodej, Komerční objekt vhodný pro sídlo menší firmy, komerční služby s potřebou kanceláří apod, který je situován jako rohový na ulici Sychrov v Brně – Ivanovicích. V 1.NP o celkové podlahové ploše 115,55 m<sup>2</sup> se nacházejí kanceláře, kuchyňka, menší zasedačka pro 6 lidí, sklad a serverovna (v mezipatře). V 2.NP o celkové podlahové ploše 106,81 m<sup>2</sup> se nacházejí kanceláře, větší zasedačka pro 9 lidí, hygienické zázemí a kuchyňka. V 1.PP se nachází sklad (bývalá kotelná) o podlahové ploše 14 m<sup>2</sup>. Provedené rekonstrukce v roce 2012 – kompletní oprava celého domu, přebudování k administrativním účelům, nové rozvody elektroinstalace a topení, plynový kotel vč. zásobníku TUV, nové vinylové podlahy. V roce 2017 provedena nástavba 2.NP, kompletně nová střecha vč. přiznaných trámů, střešních oken, zateplení</p>						



celého domu včetně střechy, rekonstrukce komínu. V roce 2018 - nová kuchyňská linka vč. spotřebičů, nové hygienické zázemí, instalace klimatizace v 2.NP. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě, navíc má v předzahrádce vlastní studnu. Dále k objektu náleží průjezdná garáž o podlahové ploše 23 m<sup>2</sup>. Celková započitatelná podlahová plocha při zahrnutí skladu v 1.PP a garáže z 50 % činí 240,15 m<sup>2</sup>. Celková plocha pozemků činí 314 m<sup>2</sup>. Prodej se uskutečnil v únoru 2023.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej v 02/2023 - koeficient 1,04; Lokalita - mírně horší - koeficient 1,03; Velikost objektu - menší - koeficient 0,98; Provedení a vybavení - výrazně lepší - koeficient 0,80; Celkový stav - výrazně lepší - koeficient 0,65; Vliv pozemku - výrazně menší rozsah - koeficient 1,20; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - koeficient 1,00;

Započitatelná plocha	375,00 m <sup>2</sup>	(užitné plochy v 1.PP a skladové plochy ve dvorním křídle jsou vzhledem k jejich charakteru a stavu zahrnuty do započitatelné plochy z 50%)	
Minimální jednotková cena:	32 980 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	12 367 500 Kč
Průměrná jednotková cena:	33 390 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	12 521 250 Kč
Maximální jednotková cena:	33 726 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	12 647 250 Kč
<b>Stanovená jednotková cena:</b>	<b>33 400 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>12 525 000 Kč</b>