

Závěrečná zpráva

č. 24/05/3166

Revize provedeného Technicko-ekonomické posouzení nemovité věci stavby občanského vybavení na adrese Ondráčkova 651/134, 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	4
12.	Celkový popis	5
13.	Stavebně technický popis	5
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	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 číslována):	12
	Příloha č. 7 Fotodokumentace (doloženo formou digitálních souborů i formou barevných výtisků). 14	
	Příloha č. 9 Hrubý odhad nákladů (rekonstrukce, modernizace, demolice, dokončení stavby, apod.)	20
	Příloha č. 12 Kalkulace tržní hodnoty	22

1. Název

Revize provedeného Technicko-ekonomické posouzení nemovité věci stavby občanského vybavení na adrese Ondráčkova 651/134, Brno - Líšeň (parc. č. 3396, 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 16.5.2024 s pověřením zástupce MČ Brno-Líšeň, technika pro nebytové prostory, Davida Lingera a za účasti nájemníka 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 - sklad, p. č. 3396, zapsané na LV č. 10001, k. ú. Líšeň, 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]	1004
Druh pozemku (ČÚZK)	Zastavěná plocha a nádvoří
Stavební objekt	č. p. 651; stavba občanského vybavení
Adresní místa	Ondráčkova 651/134
Plocha nemovitosti dle KN [m ²]	322
Užitná plocha nemovitosti [m ²]	462
Způsob ochrany nemovitosti	Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.
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 Ondráčkova 651/134, 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]	322
Obestavěný prostor [m ³]	-
Podlahová plocha [m ²]	-
Počet podlaží	1
Počet vchodů	0
Druh svíslé nosné konstrukce	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Připojení na vodovod	S vodovodem
Připojení na kanalizační síť	Přípoj na kanalizační síť
Připojení na rozvod plynu	-
Způsob vytápění	Centrální domovní (kotel ve stavbě)
Vybavení výtahem	Bez výtahu

13. Stavebně technický popis

Základy	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Svíslé a vodorovné konstrukce	Popsáno korektně v TEP Savills [1], v <i>prostřední části 1NP severní strany objektu protekl, dle informací od nájemníka, motorový olej stropní konstrukcí z půdy do 1NP. Na vnitřní omítce viditelná olejová mapa. Na stavebně-technickou funkci toto zásadní vliv nemá, ale v případě změny využití, či rekonstrukce, nutno sanovat.</i>

	<p><i>Jižní část 1NP, v místnosti porušená vnější omítka na stropě vlhkostí. Nejspíše v kombinaci s nevytápěním objektu a promrzáním konstrukce.</i></p> <p><i>Ve koupelně 2NP poškozená omítka stropu vlivem zatékání střešním pláštěm do objektu.</i></p> <p><i>Celoplošné masivní zatékání střešní konstrukcí v jižní části 2NP.</i></p> <p><i>Nad oknem v J části objektu je významná prasklina v překladu.</i></p>
Krov	<p>Popsáno korektně v TEP Savills [1], v jihozápadní části objektu je krov havarijním stavu. Hrozí kolaps konstrukce při větším zatížení (například sněhem).</p> <p>V místě uložení vaznice (JZ 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 JZ část střechy vykazuje díky tomuto také výrazný průhyb v celé ploše. V JZ části střechy jsou dále významně zdegradované a porušené 2ks krokví.</p>
Střecha	<p>Popsáno korektně v TEP Savills [1], JZ část střechy objektu, z důvodů uvedených výše, vykazuje výrazné prohnutí v celé ploše. Střešní konstrukce ve štítové stěny, západní i východní obsahuje významně zdegradované podbití, zároveň konce a uložení vaznic a vazných trámů jsou až na výjimky ve velice zdegradovaném stavu.</p> <p>Střešní okno a laťování okolo střešního okna v S části objektu je částečně propadlé dovnitř. Laťování podpírající střešní okno je zdegradované, místy zlomené. Okolo střešního okna dochází k zatékání do objektu.</p>
Střešní krytina	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Klempířské konstrukce	Popsáno korektně v TEP Savills [1], v S části objektu roste ve žlabu, pod střešním okapem, vegetace.
Vnější omítka	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Vnitřní omítka	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Schodiště	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Dveře	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Okna	Popsáno korektně v TEP Savills [1], ve 2 NP jsou provedená dřevěná okna.
Podlaha	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Vytápění	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Chlazení	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
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:

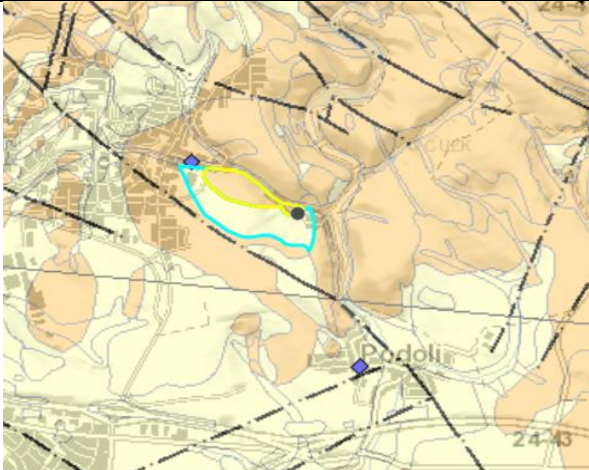
V rámci stavebně-technického průzkumu byly nalezeny vady s rizikem ohrožení osob (rozpor s požadavkem dle Stavebního zákona 183/2006 Sb., § 132, odst. 3, písm. c) u kterých je nutná bezodkladná oprava. Vady jsou popsány v následujících odrážkách a dále v tabulce v oddílu závěr:

- 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.

V následující tabulce jsou doplněny informace o radonovém nebezpečí objektu.

Číslo mapového listu ZM50	24-43
Převažující radonový index	2
Radonový index - popis	střední
Hornina	konglomerát
Typ horniny	sediment zpevněný
Geneze	turbidity
Eratém	paleozoikum
Útvar	karbon
Soustava	Český masiv - krystalinikum a prevariské paleozoikum
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 skladové prostory

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m ² /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
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]				910,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/měsíc]				75,83

Na základě výše uvedené analýzy srovnatelných nabídek, našich zkušeností, lokality, stavebně-technických a ekonomických specifikací posuzovaného objektu jsme stanovili roční tržní nájemné nebytového prostoru na 76 Kč/m².

25. Náklady na rekonstrukci

Proveden kontrolní výpočet.

Náklady na uvedení do pronajmutelného / užitelného stavu (hrubý odhad nákladů)	18 000 000 Kč
--	---------------

26. Náklady na demolici

Proveden kontrolní výpočet.

Náklady na demolici (hrubý odhad nákladů)	4 339 592 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	3 645 000 Kč
Porovnávací hodnota	4 943 400 Kč
Odhad tržní hodnoty	4 900 000 Kč

Pozn.: Stavba č.p. 651 je součástí pozemku p.č. 3396, jehož součástí je dále i stavba umístěná u zadní hranice pozemku, která není zanesena v katastru nemovitostí. Stavba č.p. 651 není bez rozdělení pozemku p.č. 3396 samostatně prodejná. Pro účely orientačního ocenění je uvažována část pozemku

p.č. 3396 tvořená zastavěnou plochou pod stavbou č.p. 3396 a pásem pozemku po jejím obvodu o odhadované výměře 430 m².

29. Závěr

	Savills CZ s.r.o.	FAST VUT
Stavebně technický stav	Na rekonstrukci	Na rekonstrukci
Silné stránky objektu		
- Ekonomické	- nenalezeno	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
- Stavební	- objekt lze napojit na technickou a dopravní infrastrukturu	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Slabé stránky objektu		
- Ekonomické	- nájemní smlouva je na dobu určitou (do 30.06.2024) - sjednané nájemné je nižší než tržní nájemné za obdobné prostory	Popsáno korektně v TEP Savills [1], - <i>Jedná se o nezateplený objekt, který nebyl rekonstruován. Během následujících let lze očekávat vysoké náklady na údržbu a zajištění provozuschopnosti objektu.</i>
- Stavební	- špatný technický stav, který neodpovídá tržnímu standardu - technologie zařízení budovy jsou zastaralé a neodpovídají dnešnímu standardu - objekt slouží jako sklad nábytku, není vytápěný (nebo temperovaný) - objekt je odpojený od technické infrastruktury	Popsáno korektně v TEP Savills [1], - <i>Objekt je ve stavebně-technickém stavu odpovídajícím stáří budovy, u které dosud neproběhla rekonstrukce.</i> - <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	- 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

		<p>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.</p>
Shrnutí rizik s nižší prioritou	Neuvedeno	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
Shrnutí rizik	<p>- Špatný technický stav objektu může vést ke vzniku rizika havárie. Nemovitost není aktuálně napojená na technickou infrastrukturu a není dlouhodobě vytápěná nebo temperovaná. Nájemní smlouva je na dobu určitou a brzo vyprší její platnost. 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: - prodloužení nájemní smlouvy nebo nalezení nového nájemce - vypracování plánu nákladů údržby Nemovitosti Demolice:</p>	Popsáno korektně v TEP Savills [1]

	<p>- Dle platného územního plánu smíšená plocha obchodu a služeb viz kapitola č. 22 „funkční plocha dle platného územního plánu“.</p> <p>- Dle navrhovaného územního plánu: rekreace jiná 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 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

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)	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 – sklad



2 NP – nevyužívaný prostor a půdní prostor







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

Hrubý odhad nákladů

Posuzovaná nemovitost: Ondráčkova 651/134, Brno-Líšeň

DEMOLICE

	Položka	Jednotka	množství j.	j. cena	Celkem
1.	Demolice budov z cihel postupným rozebráním, podíl konstrukcí do 30 %	m ³	2 263	864 Kč	1 955 318 Kč
2.	Bourání základů z betonu proloženého kamenem	m ³	83	5 600 Kč	464 800 Kč
3.	Uložení materiálu (skládka)	m ³	2 346	650 Kč	1 524 965 Kč
4.	Rezerva (VRN) 10 %	%	10	39 451 Kč	394 508 Kč
	Σ				4 339 592 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 ²	600	30 000 Kč	18 000 000 Kč
	Σ				18 000 000 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: Stavba č.p. 651 s částí pozemku p.č. 3396, jehož je součástí, o odhadnuté výměře 430 m², 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, 2. NP – skladovací prostory	450,00	75,00	900	33 750	405 000
Celkový výnos za rok:					405 000

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

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

Výnosy

Dosažitelné hrubé roční výnosy (nájemné) Kč/rok 405 000

Dosažitelné procento pronajímatelnosti % 90 %

Upravené výnosy (nájemné) celkem Vu Kč/rok 364 500

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 30 % z upravených výnosů N Kč/rok 109 350

Čisté roční výnosy (nájemné) Vč=Vu-N Kč/rok 255 150

Míra kapitalizace r % 7,00

Výnosová hodnota Cv Kč 3 645 000

Nemovitost: Stavba č.p. 651 s částí pozemku p.č. 3396, jehož je součástí, o odhadnuté výměře 430 m², 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	m ²	m ²	Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Hády, Brno-Maloměřice	368,27	406	10 000 000	27 154	0,51	13 849
<p>Srovnávací nemovitost č. 1 - nabídka, Zděný, jednopodlažní skladovací objekt v komerční zóně v Brně-Maloměřicích. Objekt je využitelný pro skladování případně jako dílny. Přístup je po zpevněné asfaltové komunikaci i pro nákladní dopravu. Vnitřní dispozici objektu tvoří hlavní hala s podlahovou plochou 288,89 m², a pět menších místností s podlahovými plochami 16,32 m², 15,11 m², 14,99 m², 14,79 m² a 18,17 m². Celková podlahová plocha činí 368,27 m².</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,85; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší užitná plocha - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,85; Celkový stav - lepší - koeficient 0,75; Vliv pozemku - obdobný rozsah - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - koeficient 1,00;</p>						
Trnova, Brno-Líšeň	1 912,00	2 442	32 500 000	16 998	0,51	8 669
<p>Srovnávací nemovitost č. 2 - nabídka, Skladovací objekt s kancelářským zázemím v komerční zóně bývalého velkého Zetoru. Jedná se o halu s konstrukcí z betonového skeletu, která je v části dvoupodlažní. Hlavní skladovací část s podlahovou plochou 744 m² má výšku 12 m. Další skladovací prostory mají nižší výšku. Objekt má dostatečné kancelářské a hygienické zázemí. Objekt je v dobrém stavu, běžně užitelný. Celková podlahová plocha činí 1912 m². Celková plocha zastavěných a přilehlých pozemků činí 2.442 m².</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,85; Lokalita - lepší - koeficient 0,90; Velikost objektu - výrazně větší - koeficient 1,10; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší - koeficient 0,80; Vliv pozemku - větší rozsah - koeficient 0,85; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - koeficient 1,00;</p>						
Karlova, Brno-Maloměřice	811,00	848	20 605 000	25 407	0,38	9 655
<p>Srovnávací nemovitost č. 3 - nabídka, Víceúčelový komerční objekt, zkolaudovaný a vedený v KN jako objekt občanské vybavenosti, který je situován při ulici Karlova u křižovatky s ulicí Provazníkova v Brně - Maloměřicích. Objekt je tvořen dvěma propojenými budovami. Uliční budova je řadová koncová, přízemní se sedlovou střechou. Po její pravé straně je vjezd do dvora. Na pravé straně dvora jsou přízemní objekty tvořící spojovací krček s dvorní budovou. Dvorní budova má přední část postavenou na celou šířku pozemku, která je dvoupodlažní s podkrovím a dále pak dvoupodlažní zadní část, navazující na tu přední přibližně v rozsahu 2/3 její šířky. Objekt je nyní využíván pro lehkou výrobu - tiskárna; součástí jsou výrobní prostory, kancelářské prostory, zázemí pro zaměstnance; v objektu jsou také dvě bytové jednotky o dispozici 1+1. Objekt je v dobrém stavu. Do areálu jsou zavedeny veškeré IS. Vytápění je řešeno plynovým kotlem. Pozemek má výměru celkem 848 m² a jeho uliční šíře činí 14 m. Dvůr je zpevněný s možností parkování až čtyř aut. Zastavěná plocha činí celkem 492 m², z toho dvoupodlažní část s podkrovím má zastavěnou plochu 207 m² a za ní navazující zadní dvoupodlažní část má zastavěnou plochu 108 m². Užitná plocha je uváděna o výměře celkem 811 m².</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,85; Lokalita - lepší - koeficient 0,85; Velikost objektu - větší - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,80; Celkový stav - lepší - koeficient 0,70; Vliv pozemku - větší rozsah - koeficient 0,90;</p>						 
Započitatelná plocha		462,00 m ²				
Minimální jednotková cena:		8 669 Kč/m ²		Minimální cena:		4 005 078 Kč
Průměrná jednotková cena:		10 724 Kč/m ²		Průměrná cena:		4 954 488 Kč
Maximální jednotková cena:		13 849 Kč/m ²		Maximální cena:		6 398 238 Kč
Stanovená jednotková cena:		10 700 Kč/m²		Porovnávací hodnota:		4 943 400 Kč