

## Závěrečná zpráva

č. 24/05/3167

**Revize provedeného Technicko-ekonomické posouzení  
nemovité věci stavby občanského vybavení na adrese  
náměstí Karla IV. 16/17, 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 .....	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 .....	10
26.	Náklady na demolici .....	10
27.	Stanovení pojistné hodnoty .....	10
28.	Stanovení tržní hodnoty .....	10
29.	Závěr .....	10
30.	Přílohy posouzení (každá příloha bude číslovaná): .....	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. 11 Kalkulace tržní hodnoty .....	22

## 1. Název

Revize provedeného Technicko-ekonomické posouzení nemovité věci stavby občanského vybavení na adrese náměstí Karla IV. 16/17, Brno – Líšeň (parc. č. 9353/30, 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.

## 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 bytového domu, p. č. 9353/30, 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 <sup>2</sup> ]	284
Druh pozemku (ČÚZK)	Zastavěná plocha a nádvoří
Stavební objekt	č. p. 16, bytový dům
Adresní místa	Náměstí Karla IV. 16/17
Plocha nemovitosti dle KN [m <sup>2</sup> ]	173
Užitná plocha nemovitosti [m <sup>2</sup> ]	321
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 Karla IV. 16/17, 628 00 Brno – Líšeň, provedené společností Savills CZ s.r.o. 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] Česká 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], <i>souhlasíme, že je možno objekt rekonstruovat, domníváme se však, že náklady spojené se sanačními zásahy mohou převyšovat užitnou hodnotu objektu a rekonstrukce může tedy být považována za ne hospodárnou.</i>
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	1
Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	173
Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]	-
Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	-
Počet podlaží	2
Počet vchodů	0
Druh svislé nosné konstrukce	Cihly, tvárnice, cihlové bloky
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], <i>stropní konstrukce mezi 1PP a 1NP provedena z HURDIS. Ve 2NP, uliční místnost, významné trhliny nad 0,3 mm, plošné sítě trhlín. Ve 3NP, významné trhliny nad schodištěm ve vodorovné i svislé konstrukci a plošné sítě trhlín.</i>

	<i>Významné svislé trhliny v soklové části objektu, římsy a v nosné konstrukci mezi 1NP a 2NP, trhliny v šířce &gt;2 mm. V 1PP dochází k vytékání studny a vztlínání zemní vlhkosti do prostoru sklepa. V době prohlídky cca 10 cm vody v celé ploše 1PP, která vztlíná do okolních stěn skrz celou výši 1PP až do cca 1-1,5 m výše 1NP.</i>
Krov	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Střecha	Popsáno korektně v TEP Savills [1], byly zjištěny lokální poruchy a zatékání do objektu.
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]
Dveře	Popsáno korektně v TEP Savills [1], <i>většina dveřních zárubní a dveří v 1NP ve dřevěném provedení. Ve 2NP několik dveří s ocelovou zárubní, zbylé dveře staršího dřevěného provedení včetně dřevěných zárubní.</i>
Okna	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
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 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.



V následující tabulce jsou doplněny informace o radonovém nebezpečí objektu.

Číslo mapového listu ZM50	25-33
Převažující radonový index	2
Radonový index - popis	kvartér, hlubší podloží střední
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

Dle podkladů a informací zjištěných při místním šetření částečně souhlasíme se závěrem společnosti Savills CZ s.r.o., nicméně 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 vztlínající 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 nehospodárné.

## 24. Analýza tržního nájemného a možnost pronajmutí

Prostory v domě č.p. 16 nejsou v současné době v takovém stavebně technickém stavu, který by umožňoval jejich pronajmutí.

Stanovení dosažitelné výše tržního nájemného je provedeno dle aktuální analýzy tržního nájemného – květen 2024 pro stav, kdyby prostory v objektu byly v průměrném pronajmatelném stavu.

### Pro nebytové (obchodní) prostory

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-Bystrc	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-Zábrdovice	80,00	25 620,00	307 440,00	3 843,00
Obchodní prostor, Košinova, 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 na 260 Kč/m<sup>2</sup>.

#### Pro bytové prostory

Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]
Byt 4+1, Popelákova, Brno-Líšeň	90,00	22 000,00	264 000,00	2 933,33
Byt 3+1, Konradova, Brno-Líšeň	77,00	18 000,00	216 000,00	2 805,19
Byt 5+kk, Kamenačky, Brno-Židenice	191,00	23 200,00	278 000,00	1 457,59
Byt 4+kk, Přemyslovo nám., Brno-Slatina	82,00	19 000,00	228 000,00	2 708,49
Byt 3+kk, Viniční, Brno-Židenice	80,00	18 500,00	222 000,00	2 775,00
Byt 3+kk, Svatoplukova, Brno-Židenice	89,00	22 000,00	264 000,00	2 966,29
<b>Obvyklé tržní nájemné [Kč/m<sup>2</sup>/rok]</b>				<b>2 607,65</b>
<b>Obvyklé tržní nájemné [Kč/m<sup>2</sup>/měsíc]</b>				<b>217,30</b>

Na základě výše uvedené analýzy srovnatelných nabídek, našich zkušeností, lokality, stavebně-technických a ekonomických specifikací posuzovaného objektu jsme stanovili měsíční tržní nájemné na 210 Kč/m<sup>2</sup>.

## 25. Náklady na rekonstrukci

Proveden kontrolní výpočet.

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

## 26. Náklady na demolici

Proveden kontrolní výpočet.

Náklady na demolici (hrubý odhad nákladů)	3 281 303 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 nemovitost aktuálně v nepronajímatelném stavu, provedeno ocenění pouze metodou porovnávací. Výsledný odhad tržní hodnoty tedy vychází z hodnoty porovnávací, která zohledňuje i současný špatný stavebně technický stav a v tomto případě nejlépe vystihuje tržní potenciál nemovitosti.

Ocenění s využitím porovnávací metody je uvedeno samostatně v příloze č.12.

Výnosová hodnota	nestanovena
Porovnávací hodnota	7 076 250 Kč
<b>Odhad tržní hodnoty</b>	<b>7 100 000 Kč</b>

## 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 velmi rozsáhlou a nákladnou rekonstrukci
Silné stránky objektu		
- Ekonomické	- potenciál pronájmu	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
- Stavební	- objekt je napojený na technickou a dopravní infrastrukturu - v objektu jsou k datu posouzení prováděny stavební úpravy objektu (sanační práce)	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Slabé stránky objektu		
- Ekonomické	- objekt je aktuálně nepronajatý a netvoří finanční příjem	Popsáno korektně v TEP Savills [1], <i>před možností dalšího pronajmutí je nutno</i>

		<i>provést velmi rozsáhlou rekonstrukci objektu.</i>
- Stavební	<ul style="list-style-type: none"> <li>- špatný technický stav, který neodpovídá tržnímu standardu</li> <li>- technologie zařízení budovy jsou zastaralé a neodpovídají dnešnímu standardu</li> <li>- vzhledem k provádění stavebních úprav (sanační práce) nelze objekt užívat</li> </ul>	<p>Popsáno korektně v TEP Savills [1], budova významně zasažena působením spodní vody, díky nevyužívání prostor dochází k dalšímu poškození objektu mimo jiné také promrzáním konstrukce. Objekt obsahuje celoplošné sítě trhlin včetně trhlin většího průměru v nosných obvodových stěnách.</p> <p><i>V případě odstraňování problémů s dotací podzemních vod může vlivem změny hydrogeologických poměrů k vývoji statických poruch v nosných konstrukci způsobenými pohybem konstrukce v základové spáře.</i></p>
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	-
Shrnutí rizik s nižší prioritou	Neuvedeno	-
Shrnutí rizik	- Špatný technický stav objektu může vést ke vzniku rizika havárie. Nemovitost není aktuálně pronajata ani užitelná. Vzhledem k absenci kolaudačních rozhodnutí nelze vyloučit, že objekt není řádně zkolaudován.	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:</p> <p>Ponechání:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dokončení stavebních úprav (sanační práce)</li> <li>- nalezení nových nájemců</li> <li>- úprava na základě potřeb nových nájemců</li> <li>- vypracování plánu nákladů údržby Nemovitosti</li> </ul> <p>Demolice:</p>	<p>Popsáno korektně v TEP Savills [1], dle výše uvedených informací a 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 vztlínající 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.</p>

	<p>- Dle platného územního plánu: hromadná osobní doprava viz kapitola č. 22 „funkční plocha dle platného územního plánu“.</p> <p>- Dle připravovaného územního plánu smíšené obytné všeobecné 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)	Bytový prostor – 190 Kč/m <sup>2</sup> Nebytový prostor – 200 Kč/m <sup>2</sup>	Bytový prostor – 210 Kč/m <sup>2</sup> Nebytový prostor – 260 Kč/m <sup>2</sup>
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 <b>Výsledná hodnota – 7 100 000 Kč</b>

### 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 – nevyužívaný nebytový prostor a průjezd do dvora



Schodiště do 2NP a 2NP – nevyužívaný bytový prostor





Schodiště do 3NP a 3NP – nevyužívaný půdní prostor



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

## Hrubý odhad nákladů

Posuzovaná nemovitost: Náměstí Karla IV. 16/17, 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>	1 636	864 Kč	1 413 418 Kč
2.	Bourání základů z betonu proloženého kamenem	m <sup>3</sup>	81	5 600 Kč	453 600 Kč
3.	Uložení materiálu (skládka)	m <sup>3</sup>	1 717	650 Kč	1 115 985 Kč
4.	Rezerva (VRN) 10 %	%	10	39 451 Kč	298 300 Kč
	Σ				3 281 303 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.

### REKONSTRUKCE

	Položka	Jednotka	množství j.	j. cena	Celkem
1.	Rekonstrukce objektu a jeho modernizace	m <sup>2</sup>	600	35 000 Kč	21 000 000 Kč
	Σ				21 000 000 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 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. 9353/30, jehož součástí je stavba č.p. 16, bytový dům, k.ú. Líšeň**

**Výpočet výnosové hodnoty**

Prostory v domě č.p. 16 nejsou v současné době v takovém stavebně technickém stavu, který by umožňoval jejich pronajmutí.

S ohledem na nepronajimatelný stav není výnosová hodnota stanovena.

**Nemovitost: Pozemek p.č. 9353/30, jehož součástí je stavba č.p. 16, bytový dům, 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>
Charbulova, Brno-Černovice Srovnávací nemovitost č. 1 - prodej, Řadový, zděný obytný dům. Střecha domu je sedlová, krov dřevěný vaznicový, střešní krytina je z pálených tašek. Schodiště do 2.NP. je betonové dvouramenné (umělý kámen), do sklepa betonové. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, v části pokojů ve 2.NP. chybí, vnější probarvená omítka zateplovacího systému. Stěny koupelen a WC jsou obloženy keramickými obklady (kuchyně bez obkladů stěn). Vytápění domu je ústřední, kotel závěsný plynový turbo se zásobníkem teplé vody. Ve 2.NP. je další kotel pro vytápění 2.NP., radiátory jsou deskové. Každé podlaží má vlastní měření spotřeby zemního plynu a elektřiny. Podlahy obytných místností jsou vlysové nebo prkenné, v ostatních místnostech jsou keramické dlažby, PVC nebo betonová mazanina. Okna jsou plastová zasklená dvojskly, dveře náplňové, lakované nebo foliované, plné nebo částečně prosklené, dřevěné nebo ocelové zárubně, vstupní plastové. Ve 2.NP. je v pokoji krb. Dům pochází z roku 1926, v průběhu trvání byly provedeny drobné modernizace a rekonstrukce, údržba je standardní, horší je stav omítek ve sklepech, nedokončené úpravy pokojů ve 2.NP. V roce 2013 bylo provedeno zateplení fasády, výměna oken (plastová okna s dvojskly), vstupních dveří, část vnitřních dveří, dále byl opraven krov a vyměněna střešní krytina, klempířské prvky. Novější je rovněž kotel na zemní plyn a zásobník teplé vody. Koupelna s WC ve 2.NP. byla modernizována v r. 2018. Prodej se uskutečnil v březnu 2023.	198,34	445	14 000 000	70 586	0,39	27 529
<p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej v 3/2023 - koeficient 1,04; Lokalita - blíže k centru - koeficient 0,90; Velikost objektu - menší užitná plocha - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,85; Celkový stav – výrazně lepší - koeficient 0,65; Vliv pozemku - větší rozsah - koeficient 0,80; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - koeficient 1,00;</p>						
Dukelská třída, Brno-Husovice Srovnávací nemovitost č. 2 - prodej, Rohový činžovní dům ul. Dukelská třída 40/13, Brno – Husovice, z roku 1933 s bytovými a nebytovými jednotkami. V přízemí (1.NP) domu o celkové podlahové ploše 225 m <sup>2</sup> je nebytový prostor využívaný jako zámečnictví (146 m <sup>2</sup> ) a sklad (dříve byt 2+1 o ploše 79 m <sup>2</sup> ). Ve 2.NP o celkové podlahové ploše 235 m <sup>2</sup> včetně chodby se schodištěm jsou tři byty 2+1 (o plochách 64 m <sup>2</sup> , 75 m <sup>2</sup> a 78 m <sup>2</sup> ). Ve 3.NP jsou také tři byty 2+1 o stejných plochách. Dům je podsklepený o velikosti plochy 210 m <sup>2</sup> . V podkroví je půda o velikosti 220 m <sup>2</sup> s možností vestavby. Jednotlivé byty a nebytový prostor mají vlastní etážové topení a ohřev vody bojlerem. Betonové stropy jsou ve všech patrech. Stav je dobrý, prováděny jsou částečné modernizace. Pozemek má výměru 369 m <sup>2</sup> . Započitatelná plocha při zahrnutí chodby se schodištěm pouze 1x činní celkem 869 m <sup>2</sup> . Prodej se uskutečnil v říjnu 2021.	869,00	369	35 000 000	40 276	0,67	26 985
<p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej v 10/2021 - koeficient 1,10; Lokalita - blíže k centru - koeficient 0,90; Velikost objektu - výrazně větší - koeficient 1,08; Provedení a vybavení - mírně lepší - koeficient 0,95; Celkový stav - výrazně lepší - koeficient 0,75; Vliv pozemku - větší rozsah - koeficient 0,88; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - koeficient 1,00;</p>						



Mírová, Brno-Černovice                      482,70                      455                      19 765 000                      40 947                      0,54                      22 111

Srovnávací nemovitost č. 3 - prodej, Bytový dům na adrese Mírová 16, Brno – Černovice. Dle evidence v KN se jedná o pozemek p.č. 1960, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 184 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 1172 (bytový dům), pozemek p.č. 1961/2, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 66 m<sup>2</sup>, a pozemek p.č. 1962, zahrada o výměře 205 m<sup>2</sup>, v k.ú. Černovice, obec Brno.



Dům je zděný, řadový krajní, levý, se sedlovou střechou, podsklepený a má tři nadzemní podlaží.

Pozemky p.č. 1961/2 a p.č. 1962 jsou zpevněné a slouží jako parkoviště. Celková výměra pozemků činí 455 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha (ZP) činí dle katastru nemovitostí 184 m<sup>2</sup>. Užitná plocha podlaží (ZPx0,8) bez schodiště o ploše 13 m<sup>2</sup> činí 134,2 m<sup>2</sup>. Uvažovaná užitná plocha objektu se započtením suterénu z 50% je 482,7 m<sup>2</sup> (plocha schodiště zahrnuta pouze 1x). Prodej se uskutečnil v únoru 2022.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej v 2/2022 - koeficient 1,08; Lokalita - blíže k centru - koeficient 0,95; Velikost objektu - výrazně větší - koeficient 1,04; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,90; Celkový stav – výrazně lepší - koeficient 0,70; Vliv pozemku - větší rozsah - koeficient 0,80;

Započitatelná plocha	277,50 m <sup>2</sup>		
Minimální jednotková cena:	22 111 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	6 135 803 Kč
Průměrná jednotková cena:	25 542 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	7 087 905 Kč
Maximální jednotková cena:	27 529 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	7 639 298 Kč
<b>Stanovená jednotková cena:</b>	<b>25 500 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>7 076 250 Kč</b>