

Technicko-ekonomické posouzení nemovitosti

náměstí Karla IV. 16/17,
628 00 Brno-Líšeň



Technicko-ekonomické posouzení

náměstí Karla IV. 16/17, 628 00 Brno-Líšeň



V Praze, dne 19. dubna 2024

Statutární město Brno, městská část Brno-Líšeň

Jírova 2

628 00 Brno-Líšeň

K rukám pana Dryšla

Vážený pane Dryšle,

na základě smlouvy o dílo „Technicko-ekonomické posouzení vybraných nemovitých věcí v k. ú. Líšeň“ mezi Statutárním městem Brno, městskou částí Brno-Líšeň (dále jen „Objednatel“) a společností Savills CZ s.r.o. (dále jen „Zhotovitel“) uzavřené dne 21. února 2024 Vám předkládáme Technicko-ekonomické posouzení nemovitosti (dále jen „Zpráva“):

náměstí Karla IV. 16/17, 628 00 Brno-Líšeň (dále jen „Nemovitost“),

jejíž součástí je posouzení technické stránky Nemovitosti, pojistné a tržní hodnoty Nemovitosti.

Věříme, že Zpráva bude zcela sloužit svému účelu. V případě jakýchkoliv dotazů Vám rádi podáme vysvětlení.

Za Zhotovitele

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Marek Pohl".

Marek Pohl MRICS

RICS Certified Valuer I Český certifikovaný odhadce
Director, Head of Valuations CZ & SK

Obsah

1.	Název	4
2.	Účel	4
3.	Identifikace objednavatele ekonomicko-technického posouzení	4
4.	Identifikace zhotovitele ekonomicko-technického posouzení	4
5.	Datum prohlídky	5
6.	Datum zpracování	5
7.	Podpis zhotovitele	5
8.	Předmět posouzení	5
9.	Informace o vlastnictví dle katastru nemovitostí	6
10.	Seznam podkladů, literatury a zdrojů použitých při zpracování posouzení	6
11.	Místopis	8
12.	Celkový popis	9
13.	Stavebně technický popis	9
14.	Průkaz energetické náročnosti objektu	11
15.	Napojení na inženýrské sítě - aktuální	12
16.	Napojení na inženýrské sítě - potenciální	12
17.	Dostupnost městské hromadné dopravy	12
18.	Dostupnost silničních komunikací	13
19.	Příjezd a přístup k pozemku	14
20.	Nájemní vztahy	14
21.	Rizika	14
22.	Popis pozemku	16
23.	Posouzení dalšího využití	17
24.	Analýza tržního nájemného a možnost pronajmutí	18
25.	Náklady na rekonstrukci	19
26.	Náklady na demolici - v případě vhodné demolice	20
27.	Stanovení pojistné hodnoty	20
28.	Stanovení tržní hodnoty	20
29.	Závěr	21

Technicko-ekonomické posouzení

náměstí Karla IV. 16/17, 628 00 Brno-Líšeň



1. Název

Technicko-ekonomické posouzení nemovité věci stavby bytového domu s.č. p. 16 na pozemku p. č. 9353/30 v k. ú. Líšeň.

2. Účel

Účelem technicko-ekonomického posouzení je zpracování posouzení, které bude sloužit jako podklad pro rozhodování zastupitelstva o dalším využití nemovité věci.

3. Identifikace objednavatele ekonomicko-technického posouzení

Název	Statutární město Brno
Sídlo	Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno
IČ	449 92 785

4. Identifikace zhotovitele ekonomicko-technického posouzení

Název	Savills CZ s.r.o.	
Sídlo	Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1	
IČ	055 61 281	
Osoby podílející se na posouzení		
Ing. Marek Pohl MRICS RICS Certified Valuer, Český certifikovaný odhadce Director, Head of Valuations CZ & SK		
Ing. Ota Tořinský Valuer CZ & SK		
Bc. Ivana Horáková Junior Valuer CZ & SK		

Ing. Jan Jurčiček Head of Building & Project Consultancy Autorizovaný inženýr ČKAIT 0014159	
Ing. arch. Tereza Horňasová Project Manager	
Ing. Barbora Jansová ESG Consultant & Project Manager	

Zhotovitel prohlašuje, že si není vědom žádného střetu zájmů, který by bránil poskytnutí nezávislého, objektivního a nestranného posouzení Nemovitosti. Ke dni posouzení nemáme, ani v blízké budoucnosti nebudeme mít, žádný prospěch související se zpracováním posouzení. Žádný ze zaměstnanců Zhotovitele není v blízkém ani příbuzenském vztahu se žádným zaměstnancem Objednatele.

5. Datum prohlídky

Místní šetření prováděli zaměstnanci společnosti Savills CZ s.r.o. dne 29. 2. 2024 za účasti zaměstnance městské části Brno-Líšeň.

6. Datum zpracování

Technicko-ekonomické posouzení je provedeno podle stavu posuzovaných nemovitostí k datu prohlídky.

7. Podpis zhotovitele

Podpis Zhotovitele je uveden v kapitole 29.

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
Stavba	budova č. p. 16; bytový dům
Adresa	náměstí Karla IV. 16/17, 628 00 Brno-Líšeň
Vlastník nemovitosti	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město
Plocha pozemku dle KN	284 m ²
Zastavěná plocha	cca 188 m ²
Užitná plocha	321 m ²

9. Informace o vlastnictví dle katastru nemovitostí

Vlastník nemovitosti:	Statutární město Brno
Sídlo vlastníka	Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město
Identifikační číslo vlastníka	449 92 785

10. Seznam podkladů, literatury a zdrojů použitých při zpracování posouzení

Pro vypracování posouzení byly klientem předloženy následující podklady:

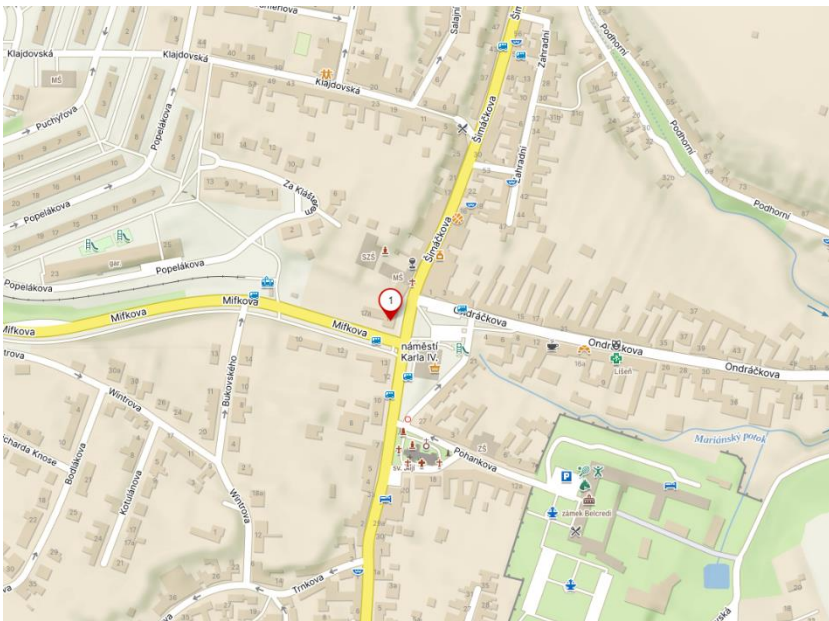
- Zjednodušená technická dokumentace – pasport, vypracované Ing. arch. Ivetou Krčálovou, 5/2021.

Pro vypracování posouzení byly zhotovitelem získány tyto další podklady a informace z internetové sítě:

- BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. Nemovitosti: oceňování a právní vztahy. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007, 740 s. ISBN 978-807-2016-792,
- BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. 1. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016, 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1,
- DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitostí. 2. upr. vyd. Praha: Oeconomica, 2006, 134 s. ISBN 80-245-1061-8,
- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL. International valuation standards. 2022. London: International Valuation Standards Council, 2022. ISBN 978-0-9931513-4-7,
- ORT, Petr a Olga ŠEFLOVÁ ORTOVÁ. Oceňování nemovitostí v praxi. Praha: Leges, 2017, 144 s. ISBN 978-80-7502-234-9,
- ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS. RICS Valuation – Global Standards 2022. London: Royal Institution of Chartered Surveyors, 2022. ISBN 978-1-78321-451-8,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Vyd. 1. Praha: Ceduk, 1996, 173 s. ISBN 80-902-1090-2,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty nemovitostí. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2012, 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty pozemků. Vyd. 1. Praha: Oeconomica, 2007, 201 s. ISBN 978-80-245-1211-2,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Porovnávací hodnota nemovitostí. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006, 313 s. ISBN 80-869-2914-0,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Výnosová hodnota nemovitostí. Vyd. 1. Praha: CEDUK, 2004, 256 s. ISBN 80-902-1093-7,
- katastr nemovitostí www.cuzk.cz,
- obchodní rejstřík a sbírka listin www.justice.cz,
- územní plán města Brno (platný i připravovaný) uveřejněný na internetu,
- www.mapy.cz,
- www.google.com/maps,
- povodňová mapa, dostupná na www.nemoreport.cz,
- vyjadřovací portál www.mawis.eu,
- vyjadřovací portál Brněnské vodárny a kanalizace a.s. www.portal.bvk.cz/eportal,

- mapové podklady České geologické služby <https://cgs.gov.cz/mapy-a-data/webove-sluzby>,
- národní geoportál INSPIRE <https://geoportal.gov.cz/web/guest/map>,
- cenová soustava RTS data <https://www.rtscloud.cz/App/RTS-Data>,
- silniční a dálniční síť ČR <https://geoportal.rsd.cz/>,
- standardy České bankovní asociace,
- podklady a informace získané z archivu stavebního úřadu Brno-Líšeň,
- a další.

11. Místopis

<p>Charakteristika obce</p>	<p>Nemovitost se nachází v Brně, počtem obyvatel i rozlohou druhém největším městě v České republice. Brno je sídlem Jihomoravského kraje a má přibližně 400 000 obyvatel. Brnem protékají řeky Svatka a Svitava, které se v jižní části města slévají. Brno je centrem soudní moci České republiky, stalo se totiž sídlem jak Ústavního soudu, tak Nejvyššího soudu, Nejvyššího správního soudu i Nejvyššího státního zastupitelství.</p>
<p>Poloha nemovité věci</p>	<p>Nemovitost se nachází v městské části Brno-Líšeň, která se nachází na severovýchodním okraji statutárního města Brna. Městská část se rozpíná na rozloze o velikosti 15,71 km² a žije zde více než 26 tis. obyvatel.</p> <p>Nemovitost se přesněji nachází v centru městské části Brno-Líšeň. Nemovitost je nároční dům řadové zástavby ležící východně od náměstí Karla IV. a severně od ulice Mífkova.</p> 
<p>Zhodnocení lokality pro komerční využití/občanskou vybavenost/bydlení</p>	<p>Vzhledem k charakteru okolní zástavby považujeme danou lokalitu za vhodnou pro komerční využití, občanskou vybavenost či bydlení.</p>
<p>Typy objektů v okolí</p>	<p>Řadová zástavba rezidenčních domů s komerčními prostory, obchodní řetězec COOP, ordinace praktických lékařů, školy aj.</p>
<p>Občanská vybavenost v okolí</p>	<p>Stavby pro výchovu a vzdělání – školy, školka, jídelna, stavby pro obchod a služby – salony, prodejny, sportovní a tělovýchovné stavby – sportovní střediska, tělocvična, zdravotnické stavby – lékárna, ordinace, stavby s kulturním využitím – divadlo, kulturní dům, stavby cestovního ruchu a veřejného stravování – penzion, hotel, restaurace, budovy pro dopravu a spoje – parkoviště, točna tramvaje.</p>

12. Celkový popis

Základní popis	Dvoupodlažní částečně podsklepený objekt občanského vybavení a bydlení s podkrovím v řadové zástavbě.
Druhy staveb	Stavba pro bydlení – bytový dům s komerčním prostorem v parteru.
Aktuální a potenciální využití	Aktuální využití: objekt je aktuálně nevyužívaný, sloužil jako bytový dům s komerční jednotkou Potenciální využití: objekt může být využit pro menší provozovny služeb nebo prodej v přízemí, v poschodí jako bytový dům.
Dispoziční řešení	Vstup do objektu je z ulice nám. Karla IV. Dva vstupy do komerční jednotky a dále vstup do průjezdu. Na 1. NP se dále nachází prostory pro komerční využití, technické místnosti a zázemí, hygienické zázemí a vstup do sklepa. Vstup do 2.NP k bytovým jednotkám se nachází v průjezdu, do 2. NP je přístup zajištěn pomocí schodiště. V 2. NP se nachází jedna bytová jednotka.
Datum kolaudace/dokončení objektu	Nebylo možné dohledat.
Provedené rekonstrukce	Nebylo možné dohledat.
Stavebně technický stav	Na rekonstrukci
Vybavení a příslušenství objektu	Bez dalšího příslušenství.
Umístění	Řadová koncová.
Počet bytových jednotek	1
Počet nebytových jednotek	1
Počet garáží	0
Počet parkovacích míst	0
Průkaz energetické náročnosti objektu	Průkaz energetické náročnosti byl zpracován v rámci Technicko-ekonomického posouzení viz kapitola č. 14.
Možnost parkování	Není.

13. Stavebně technický popis

Základy	Informace o základech nebyly dohledány, dle stáří objektu předpokládáme kombinace betonové a kamenné. Vzhledem k jejich neodizolování dochází ke kapilárnímu vztlínání do svislých konstrukcí.
Svislé konstrukce	Cihelní zdivo (CPP). V konstrukcích nebyly nalezeny závažnější statické poruchy. Z hlediska vlhkosti byly zjištěny poruchy především ve sklepení

	budovy a vliv vztlínající vlhkosti se projevu i na stěnách v 1.NP do výšky cca 1 m.
Vodorovné konstrukce	Dřevěné trámy se záklopem a podhledem z dřevěných desek. V prostorech nad schodištěm byly nalezeny trhliny.
Krov	Standardní dřevěný krov bez zateplení. Dřevěná konstrukce krovu nevykazuje závažnějších závad.
Střecha	Střecha sedlová se sklonem cca 39°. Bez pojistné izolace. Vzhledem k chybějící pojistné izolaci lze předpokládat částečné zatékání do objektu.
Střešní krytina	Keramická pálená taška, střešní krytina je v horším technickém stavu.
Klempířské konstrukce	Okapy, oplechování parapety. Konstrukce jsou v horším technickém stavu.
Vnější omítka	Nezateplená fasáda, standardně omítané fasády. Na omítce se nachází praskliny, u soklu vlivem vlhkosti plíseň. Na jižní fasádě (štitová stěna) je zavěšený reklamní baner, dále se zde nachází projevy vandalismu – grafity.
Vnitřní omítka	Standardní vnitřní štuková omítka, část zdí bez omítky do výšky cca 1-1,5 m z důvodů provádění sanačních opatření.
Schodiště	Betonové schodiště (sklep až podkroví). Kovové zábradlí a dřevěné madlo. Bez větších závad.
Dveře	Exteriérové dveře plastové s izolačním dvojsklem, exteriérové dveře kovové s jednoduchým zasklením. Dřevěné vrata do průjezdu. Interiérové dřevěné dveře s kovovou zárubní. Starší exteriérové dveře a dveře v interiéru jsou v horším technickém stavu.
Okna	Plastová okna s izolačním dvojsklem. Několik původních oken dřevěná s jednoduchým zasklením. Starší původní výplně okenních otvorů jsou ve špatném technickém stavu.
Podlaha	Přízemí keramická a teraco dlažba. Bytová jednotka dřevěná desky (záklop stropu), keramická dlažba. V prostorech probíhá sanace a byla odkrytá část podlah v 2. NP.
Vytápění	1. NP (komerční jednotka) – vytápění lokálními plynovými topidly Karma (vafky). 2. NP (bytová jednotka) – vytápění atmosférickým plynovým kotlem BAXI PRIME HT eco 240i (24 kW). Teplo je distribuováno pomocí otopných těles. Systém vytápění je zastaralý, neefektivní a nevyhovuje současným nárokům na ekonomiku a požadavky legislativy.
Elektroinstalace	Elektrické rozvody jsou v objektu provedeny, zářivkové osvětlení a žárovky. Rozvody elektroinstalací jsou v horším technickém stavu, osvětlení je zastaralé, neekonomické a neefektivní.
Bleskosvod	Jímací soustava v horším technickém stavu, na východní fasádě byl pravděpodobně odstraněn.

Rozvody vody	Rozvody vody k zařizovacím předmětům. Lze předpokládat, že rozvody jsou původní, rozvody nejsou zaizolovány, pravděpodobně dochází ke rzi a hrozí riziko havárie.
Zdroje teplé užitkové vody	1. NP (komerční jednotka) – průtokový ohřívač 2. NP (bytová jednotka) – kondenzační plynový kotel BAXI PRIME HT 240 (24kW) Systém zdroje teplé užitkové vody je zastaralý a neefektivní.
Instalace plynu	Rozvody plynu jsou vedeny ke spotřebičům plynová topidla Karma, atmosférický plynový kotel.
Kanalizace	Rozvody kanalizace od zařizovacích předmětů do veřejné splaškové kanalizace. Lze předpokládat, že rozvody jsou původní a jejich technický stav není vyhovující. Hrozí riziko havárie.
Vybavení kuchyně	1. NP – není součástí prostor 2. NP – pouze kuchyňská linka bez spotřebičů
Vnitřní vybavení koupelny a WC	Starší standardní vybavení zařizovacími předměty (toaleta, pisoár, umyvadlo, vana) Systém zdroje teplé užitkové vody je zastaralý a neefektivní.
Ostatní	V prostorech budovy probíhá celková sanace. V prostorech sklepa se nachází studně, u které dochází k častému vylévání vody v případě dešťů.

14. Průkaz energetické náročnosti objektu

Klasifikační třída	G
Datum vyhotovení průkazu	10.03.2024
Platnost průkazu do	10.03.2034
Evidenční č. průkazu	575358.0
Rozdělení dodané energie	Zemní plyn: 121,2 MWh/rok Elektřina: 5,4 MWh/rok
Celková dodaná energie	447 kWh/(m ² ×rok)
Primární energie z neobnovitelných zdrojů	477 kWh/(m ² ×rok)
Vztažná plocha	283 m ²

Průkaz energetické náročnosti budovy – základní přehled je v příloze č. 13. Kompletní znění průkazu je přiloženo samostatně k Technicko-ekonomickému posouzení.

15. Napojení na inženýrské sítě – aktuální

Vodovod	Objekt je napojen na veřejný vodovod. Odběrné místo se nachází v objektu, kde je umístěný vodoměr. Hlavní veřejný vodovodní řád DN 150 LI je veden podél komunikace ulice náměstí Karla IV, parc. č. 6238/25. Limit množství dodávané vody: nebylo možné ověřit Maximální hodinový průtok: nebylo možné ověřit
Kanalizace splašková	Nebylo možné ověřit, zda je objekt ke splaškové kanalizaci připojen.
Kanalizace dešťová	Nebylo možné ověřit, zda je objekt k dešťové kanalizaci připojen.
Elektrická energie	Objekt je napojen na NN vedení. Přípojný bod se nachází na pozemku parc. č. 9353/75 u objektu, jedná se o nadzemní vedení NN. Roční odběr: nebylo možné ověřit Jistič: nebylo možné ověřit
Plyn	Objekt je napojen na NTL plynovod PE DN 225. Odběrné místo NTL se nachází v objektu (průjezd). Hlavní řád prochází podél ulice nám. Karla IV v chodníku, parcel. č. 6238/25. Roční spotřeba: nebylo možné ověřit
Optika	Hlavní trasa je vedená v chodníku podél ulice nám. Karla IV. parc. č. 6238/25. Přípojka optický kabel nebo souběhu optického a metalického kabelu je přivedena k objektu (průjezd).
Teplvod	Objekt není připojený k veřejnému teplvodu.

16. Napojení na inženýrské sítě – potenciální

Kanalizace splašková	Veřejná splašková kanalizace se nachází cca 10 m od objektu. DN 300 kamenina a je vedena podél ulice nám. Karla IV., parc. č. 1797/1 ve vlastnictví Statutární město Brno.
Kanalizace dešťová	Veřejná dešťová kanalizace se nachází cca 10 m od objektu. DN 400 BEO a je vedena podél ulice nám. Karla IV., parc. č. 1797/1 ve vlastnictví Statutární město Brno.
Teplvod	Ne. V zájmovém území se nenachází vedení veřejného teplvodu.

17. Dostupnost městské hromadné dopravy

Typ MHD	<ol style="list-style-type: none"> Autobus, zastávka „Náměstí Karla IV.“, Tramvaj, zastávka „Mifkova“.
Vzdálenost	<ol style="list-style-type: none"> Jižně, méně jak 100 m, méně jak 5 min chůze, Severovýchodně, méně jako 250 m, méně jak 5 min chůze.

Počet linek MHD	<p>1. 6 4 denní - č. 55 (Mariánské údolí→Židenice, nádraží), č. 151 (Židlochovice, žel. Stanice→Jírova), č. 58 (Židenice, nádraží→Líšeň, hřbitov), č. 78 (Modřice, Olympia→Židenice, nádraží); 2 noční - č. N98 (Mariánské údolí→Bartolomějská), č. N97 (Líšeň, hřbitov→Jírovcova).</p> <p>2. 1 1 denní - č. 8 (Mifkova→Nemocnice Bohunice).</p>
Provoz pracovní dny, víkendy	<p>1. Č. 55: v pracovní dny - 4:47-23:02 (v odpoledních časech každých 15/20 min.), víkendy + svátky - 8:02-23:02 (v časech 9-20 každých 20 min.), Č. 58: v pracovní dny - 5:21-22:57 (v odpoledních časech každých 10 min.), víkendy + svátky - 7:27-22:57 (v časech 10-20 každých 20 min.), Č. 78: v pracovní dny - 4:31-23:01 (v odpoledních časech 6x za hodinu), víkendy + svátky - 5:31-23:01 (v časech 9-13 každých 20 min.), Č. 151: v pracovní dny - 4:58-20:08 (v odpoledních časech každých 30 min.), víkendy + svátky - v časech 7:08, 9:08, 11:08, 14:08 a 16:08, Č. N97: v pracovní dny - 22:37-4:37 (v intervalech 30/60 min.), víkendy + svátky - 22:37-6:37 (v intervalech 30/60 min.), Č. N98: v pracovní dny - 22:33-4:03 (v intervalech 30/60 min.), víkendy + svátky - 22:33-6:33 (v intervalech 30/60 min.).</p> <p>2. Č. 8 v pracovní dny - 4:53-22:25 (v odpoledních časech každých cca 7 min.), víkendy + svátky 5:25-22:25 (v časech mezi 9. a 20. hodinou každých 10 minut).</p>

18. Dostupnost silničních komunikací

Silnice II. třídy č.	373
Vzdálenost automobilem	jihozápadně, < 2,5 km, < 5 min.
Silnice I. třídy č.	42
Vzdálenost automobilem	jihozápadně, < 6 km, < 10 min.
Dálnice č.	D1
Vzdálenost automobilem	jižně, < 6 km, < 10 min.

19. Příjezd a přístup k pozemku

Nachází se na	Příjezd a přístup k objektu je po místní pozemní veřejné komunikaci (parc. č. 1797/1) z ulice nám. Karla IV. přes pozemek 6238/25.
Číslo parcely	1797/1 (veřejná komunikace) 6238/25
Druh pozemku / Způsob využití dle KN	1797/1 - ostatní plocha / ostatní komunikace 6238/25 - ostatní plocha / ostatní komunikace
Vlastník pozemku/komunikace	1797/1 - Statutární město Brno 6238/25 - Statutární město Brno
Zpevněná/nezpevněná	1797/1 - zpevněná 6238/25 - zpevněná
Materiálová charakteristika povrchu	1797/1 - asfalt 6238/25 - betonová dlažba

20. Nájemní vztahy

Nemovitost pronajímána	Ne
Nemovitost propachtována	Ne
Standardní znění smlouvy	-
Výše nájemného	-
Délka nájemní smlouvy	-
Výpovědní doba	-
Rizika	-

21. Rizika

Řádný zápis v evidenci katastru nemovitostí	Ano
Skutečné užívání stavby v souladu se stavebně právní dokumentací	Kolaudační rozhodnutí, ani jiné doklady nebyly na stavebním úřadu Brno-Líšeň nalezeny.
Nemovitost v záplavovém území	Ne, záplavová zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy.

<p>Nemovitost v minulosti zaplavena</p>	<p>Záplavové území Q100 se nachází ve vzdálenosti větší než 1 km. Historické záznamy povodňových událostí nebyly předloženy, ale s ohledem na hranici zóny Q100 a na její nadmořskou výšku vůči záplavovým oblastem nepředpokládáme, že by nemovitost byla v posledních letech zaplavena povrchovou vodou, tzn. vybřežením vodního toku (Říčka (Zlatý p.)). Četnost zaplavení přívalovými srážkami, nebo vzlínáním podzemní vody nelze ověřit. V případě stavební činnosti doporučujeme provést detailní hydrogeologický průzkum.</p>
<p>Nemovitost ve svažitém terénu</p>	<p>Pozemek se nachází v blízkosti oblasti svahové nestability přírodního původu. Jedná se o svahy nad nám. Karla IV. a ulice Mífkova. Členitost terénu je zde podmíněna tektonickým stykem brněnské vyvěřeliny devolu Moravského krasu a kulmu, skalní podloží je zde nerovnoměrně překryty sedimenty miocénu (jíly, písky, štěrky), kvartér představují spraše a sprašové svahové hlíny. Nesprávně realizované zemní práce a stavební činnosti mohou způsobit ztrátu stability svahů. Pro jakoukoliv stavební činnost v tomto území je nutné staveniště vyhodnotit z hlediska inženýrské geologie i geotechniky a posoudit stabilitu svahů. Dále je nutné území posoudit z hlediska hydrogeologie z důvodu podzemní vody.</p> <p>ID lokality: CGS2441212</p> <p>Lokalizace: Brno-Líšeň, ulice Mífkova</p> <p>Svahová nestabilita: samostatná</p> <p>Druh svahové nestability: Sesuvy</p> <p>Rozměr – délka (m): 550</p> <p>Rozměr – šířka (m): 250</p> <p>Odhadnutá mocnost S.N.: středně hluboká (5-10 m)</p> <p>Půdorysný tvar: protáhlý (proudový)</p> <p>Posice S.N.: svah (obecně)</p> <p>Typ svahové nestability: (sesuv) rotačně-planární</p> <p>Pasív. faktory-podm. vzniku: netektonická (např. charakter vrstevnatosti)</p> <p>Aktivní faktory: srážky a nasycení vodou</p> <p>Materiál tělesa S.N.: zvětraliny, svahoviny nebo jiné nezpevněné horniny</p> <p>Relativní stáří deformace: mladá – věk řádově desítky až stovky let</p> <p>Stupeň aktivity: dočasně uklidněný</p> <p>Sanační opatření: Sanační práce probíhaly během výstavby sídliště a tramvajové trati.</p> <p>Ohrožené objekty: Tramvajová trať, obytné budovy.</p> <p>Kategorizace ohrožení: Kategorie II. (B)</p>
<p>Rizika plynoucí ze zápisu z katastru nemovitostí</p>	<p>Dle výpisu z KN nejsou evidována žádná věcná práva. Nemovitost je v památkově chráněném území. Dále je evidována poznámka změny výměr obnovou operátu.</p>

22. Popis pozemku

Tvar	Parcela je tvaru lichoběžníku.
Profil	Pozemek není výrazně svažité.
Možnost napojení na IS	Objekt je napojený na inženýrské sítě viz kapitola č. 15 a 16.
Funkční plocha dle platného územního plánu	<p>Plocha: stavební</p> <p>Stabilita: návrhová</p> <p>Funkce: plocha pro dopravu</p> <p>Funkce kód: D</p> <p>Funkční typ: hromadná osobní doprava</p> <p>Funkční typ kód: DH</p> <p>Současně s ustanoveními platnými pro přípustnost staveb a zařízení ve stavebních plochách platí závazně následující ustanovení pro řešení dopravy v klidu:</p> <p>Přípustná jsou:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parkovací stání, odstavná stání a hromadné garáže ve všech stavebních územích, pokud není územně plánovací dokumentací zóny15) (regulačním plánem) stanoveno jinak, pouze pro potřebu vyvolanou přípustným (nebo podmíněně přípustným) využitím předmětného území. <p>Nepřípustná jsou:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel v plochách bydlení a smíšených plochách jádrových. <p>Podmíněně jsou přípustná:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily, autobusy a pro přívěsy těchto vozidel v ostatních plochách smíšených (SO, SV) za podmínky přímého napojení na trasy automobilové dopravy, - řadové garáže pouze jako dostavba stávajících stabilizovaných garážových dvorů za předpokladu situování dostavby uvnitř hranic stávajícího areálu nebo (max. pro 20 odstavných stání) za podmínky zapuštění objektu pod terén (pokud ÚPD zóny15) nestanoví ve zbytkových lokalitách jinak), - jednotlivé garáže pro osobní automobily pouze jako doplněk rodinných domů na pozemcích těchto domů nebo služebních bytů v zařízeních na plochách veřejné vybavenosti, pracovních aktivit, zemědělského a lesního půdního fondu a na smíšených plochách (na pozemcích těchto zařízení), a to za předpokladu vhodných urbanistických podmínek a v počtu úměrném počtu bytových jednotek; mimo výše uvedené pozemky je možno jednotlivé garáže připustit pouze za podmínky, že budou zapuštěny pod terén.
Funkční plocha dle připravovaného územního plánu	<p>Stav: plochy přestavbové</p> <p>Kód ploch s rozdílným způsobem využití (RZV): SU</p> <p>Název RVZ: Smíšené obytné všeobecné</p>





	Struktura zástavby: kompaktní Výšková úroveň zástavby 6-16 m Zóna se shodným charakterem: Z4.6 Líšeň Rozvojová lokalita: Li-13 Náměstí Karla IV.
Aktuální využití	Na pozemku se nachází dvoupodlažní částečně podsklepený objekt občanského vybavení a bydlení s podkrovím.
Možnost využití	Dle platného územního plánu: hromadná osobní doprava viz výše „funkční plocha dle platného územního plánu“. Dle navrhovaného územního plánu: smíšené obytné všeobecné viz výše „funkční plocha dle připravovaného územního plánu“.

23. Posouzení dalšího využití

Vhodnost dále využívat	Ano.
Jakým způsobem	Polyfunkční dům - v parteru drobné služby nebo prodej, v poschodí bydlení.

24. Analýza tržního nájemného a možnost pronajmutí

V následující tabulce uvádíme srovnatelné údaje o tržním nájemném za bytové prostory.

Poloha	Měsíční nájemné (Kč)	Výměra (m ²)	Kč / m ² podlahové plochy / měsíc	Kč / m ² podlahové plochy / rok	Obrázek
Šlapanice, okres Brno-venkov	16 000	95,00	168	2 021	
Svatopluka Čecha, Brno-Královo Pole	25 000	120,00	208	2 500	
Cejl, Brno-Zábřovice	20 000	105,00	190	2 286	
Brno - Brno-Město	19 442	112,00	174	2 083	

Na základě výše uvedené analýzy srovnatelných nabídek a našich zkušeností, s ohledem na umístění a technickou specifikaci srovnatelných nemovitostí, jsme určili měsíční tržní nájemné bytového prostoru ve výši 190 Kč/m².

V následující tabulce uvádíme srovnatelné údaje o tržním nájemném za nebytové prostory – obchodní jednotky.

Poloha	Měsíční nájemné (Kč)	Výměra (m ²)	Koeficient standardu	Koeficient velikosti	Kč / m ² podlahové plochy / měsíc	Kč / m ² podlahové plochy / rok	Obrázek
Gajdošova, Brno-Židenice	45 000	160,00	1,00	1,05	295	3 544	
Cejl, Brno-Zábřovice	23 500	130,00	1,00	1,00	181	2 169	
Cejl, Brno-Zábřovice	15 000	80,00	1,00	1,00	188	2 250	
Cyrilská, Brno-Trnitá	17 000	59,00	0,90	0,95	246	2 956	

Na základě výše uvedené analýzy srovnatelných nabídek a našich zkušeností, s ohledem na umístění a technickou specifikaci srovnatelných nemovitostí, jsme určili měsíční tržní nájemné nebytového prostoru – obchodní jednotky ve výši **200 Kč/m²**.

25. Náklady na rekonstrukci

Náklady na uvedení do pronajmutelného/uživatelného stavu (hrubý odhad nákladů, bez DPH)	20 895 000 Kč
---	---------------

Hrubý cenový odhad je uveden v příloze č. 9.

26. Náklady na demolici – v případě vhodné demolice

Náklady na demolici (hrubý odhad nákladů, bez DPH)	4 117 364 Kč
Nutnost likvidace nebezpečných odpadů	Během vizuální prohlídky nebyly identifikovány žádné nebezpečné odpady, nicméně jejich přítomnost nelze bez realizace průzkumu kontaminace stavebních konstrukcí vyloučit.

Hrubý cenový odhad je uveden v příloze č. 9.

27. Stanovení pojistné hodnoty

Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování, popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

Reprodukční cena pro předmětnou stavbu byla stanovena pomocí technickohospodářských ukazatelů z databáze JKSO pro rok 2024.

Rekapitulace nákladové hodnoty	
Stavby	16 471 910 Kč
Venkovní úpravy a IS	329 438 Kč
CELKEM	16 801 348 Kč

Výpočet reprodukční hodnoty Nemovitosti a její výměry jsou uvedeny v příloze č. 11.

28. Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota posuzované Nemovitosti ve stavu k datu posouzení byla stanovena na základě výsledků výnosové a porovnávací metody. Výsledná hodnota byla stanovena s přihlédnutím k oběma použitým metodám.

Výnosová hodnota Nemovitosti (zaokrouhlena)	7 300 000 Kč
Porovnávací hodnota Nemovitosti (zaokrouhlena)	9 170 000 Kč
Výsledná hodnota Nemovitosti (zaokrouhlena)	8 235 000 Kč

Výpočet výnosové a porovnávací hodnoty včetně použitých výměr Nemovitosti jsou uvedeny v příloze č. 12.

29. Závěr

Shrnutí silných stránek:	
- Ekonomické	- potenciál pronájmu
- Stavební	- objekt je částečně napojený na technickou a dopravní infrastrukturu, v zájmovém území se nachází vedení kanalizačního řádu - v objektu jsou k datu posouzení prováděny stavební úpravy objektu (sanační práce)
Shrnutí slabých stránek:	
- ekonomické	- objekt je aktuálně nepronajatý a netvoří finanční příjem
- stavební	- špatný technický stav, který neodpovídá tržnímu standardu - objekt není napojený na veřejný kanalizační řád - technologie zařízení budovy jsou zastaralé a neodpovídají dnešnímu standardu - vzhledem k provádění stavebních úprav (sanační práce) nelze objekt užívat
Shrnutí rizik	Špatný technický stav objektu může vést ke vzniku rizika havárie. Nemovitost není aktuálně pronajatá ani užitelná. Objekt není aktuálně napojený na veřejnou kanalizaci. Vzhledem k absenci kolaudačních rozhodnutí nelze vyloučit, že objekt není řádně zkolaudován.
Doporučení dalšího využití Nemovitosti	Na základě zjištěného technického stavu doporučujeme ponechat / demolovat / rekonstruovat s nutností dalších detailních průzkumů: Ponechání: - dokončení stavebních úprav (sanační práce) - nalezení nových nájemců - úprava na základě potřeb nových nájemců - vypracování plánu nákladů údržby Nemovitosti Demolice: - Dle platného územního plánu: hromadná osobní doprava viz kapitola č. 22 „funkční plocha dle platného územního plánu“. - Dle připravovaného územního plánu: smíšené obytné všeobecné viz kapitola č. 22 „funkční plocha dle připravovaného územního plánu“. Rekonstrukce: - provedení dalších detailních průzkumů na základě kterých bude možné specifikovat rozsah rekonstrukce Nemovitosti.

Technicko-ekonomické posouzení

náměstí Karla IV. 16/17, 628 00 Brno-Líšeň

The Savills logo consists of a yellow square above the word "savills" in a lowercase, sans-serif font.

V Praze dne:
19. dubna 2024
Ref: 2024048

Ocenění vyhotovil:
Savills CZ s.r.o.
Na Florenci 2116/15
110 00 Praha 1 - Nové Město
IČ: 055 61 281

Spisová značka C 265898 vedená u Městského soudu v Praze. Živnostenské oprávnění pro Oceňování majetku pro věci nemovité vydané dne 11. 06. 2018.

Za Zhotovitele, který podá případné vysvětlení:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Marek Pohl".

Marek Pohl, MRICS
RICS Certified Valuer | Certifikovaný odhadce
Director, Head of Valuation CZ & SK

Přílohy

Příloha č. 1	..... Výpis z katastru nemovitostí (částečný výpis)
Příloha č. 2	..... Katastrální mapa – černobílá 1:1 000
Příloha č. 3	..... Katastrální mapa s ortofotem – barevná 1:1 000
Příloha č. 4	..... Mapa oblasti 1:5 000 – barevná
Příloha č. 5	..... Informace o povodňovém riziku
Příloha č. 6	..... Výřez územního plánu s popisem vedení pozemku v územním plánu
Příloha č. 7	..... Fotodokumentace
Příloha č. 8	..... Nájemní smlouvy vč. dodatků
Příloha č. 9	..... Hrubý odhad nákladů
Příloha č. 10	..... Jiné dokumenty
Příloha č. 11	..... Kalkulace pojistné hodnoty
Příloha č. 12	..... Kalkulace tržní hodnoty
Příloha č. 13	..... Průkaz energetické náročnosti budovy – základní přehled

Přílohy

Příloha č. 1

Výpis z katastru nemovitostí (částečný výpis)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno- město, 60200 Brno		
44992785		

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

9353/30

284 zastavěná plocha a nádvoří

památkově chráněné území

Součástí je stavba: Líšeň, č.p. 16, byt.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 9353/30

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: 9353/30

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Kupní smlouva V11 8135/1998 ze dne 23.9.1998, právní účinky vkladu vznikly dnem 11.11.1998,čj.V 11 - 8135/98.

POLVZ:1306/1998

Z-1701306/1998-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
60200 Brno

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 07.03.2024 15:06:22

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Příloha č. 2

Katastrální mapa – černobílá 1:1 000



1:1 000



Příloha č. 3

Katastrální mapa s ortofotem – barevná 1:1 000



1:1 000



Příloha č. 4

Mapa oblasti 1:5 000

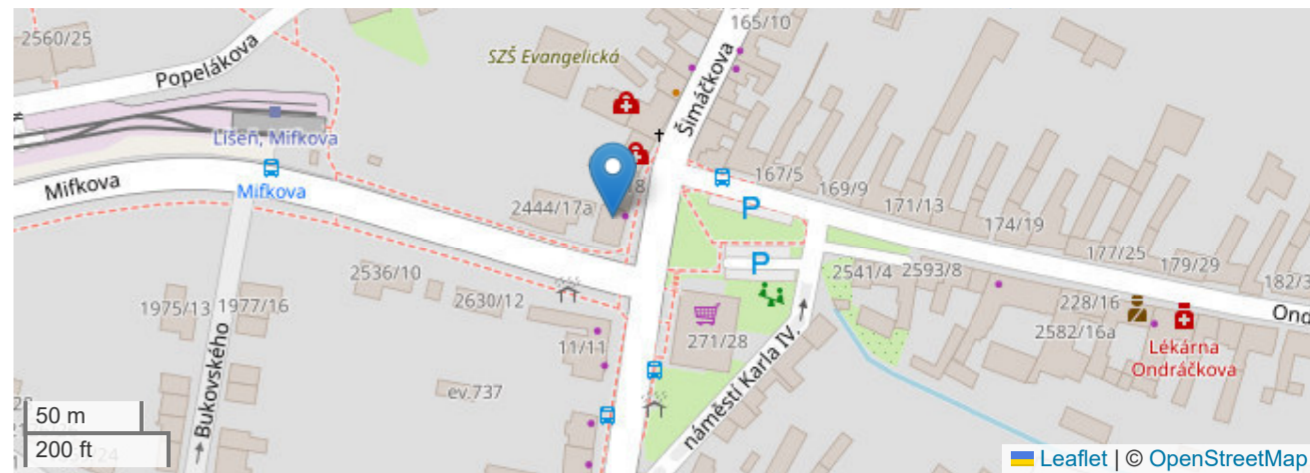


Příloha č. 5

Informace o povodňovém riziku

 Základní informace

Číslo reportu	2024002263
Čas vytvoření	07.03.2024 15:24:38
Typ nemovitosti	Dům
Adresa	náměstí Karla IV. č.p. 16/17, 628 00, Líšeň, Brno

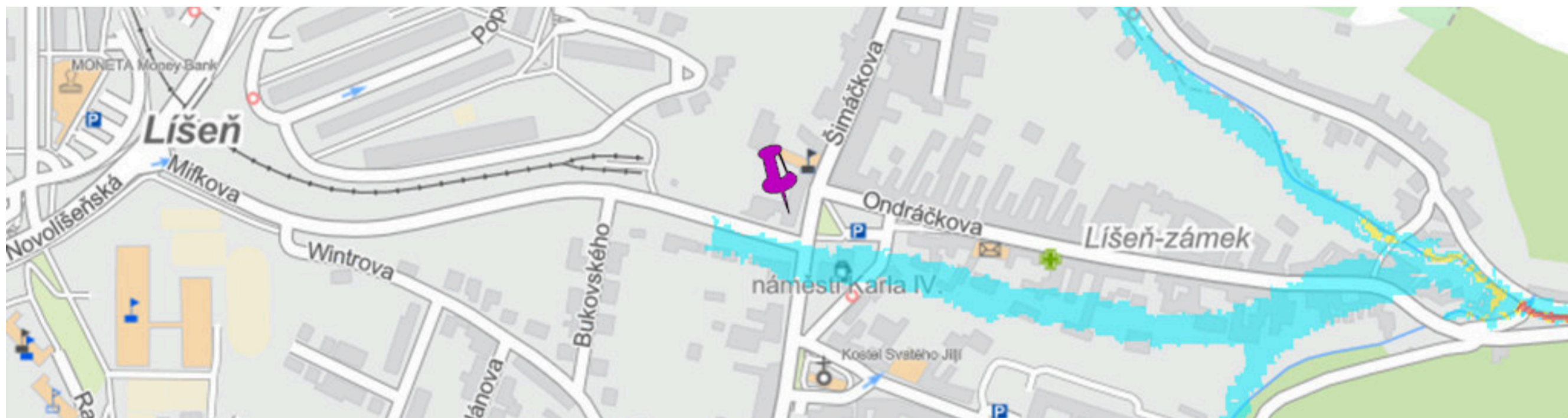

 Riziko povodní

Data získáváme od společnosti Intermap Technologies. Ta jsou vytvořena pro potřeby pojistného trhu v ČR, který využívá mapy nebezpečí povodně pro určení pojistné tarifní zóny nemovitosti. Trh finančních služeb a realit (banky, stavební spořitelny, realitní společnosti, znalci a odhadci nemovitostí) používá mapy nebezpečí povodně jako doplňkovou informaci o pojistné situaci dané nemovitosti. Výstup obsahuje specifikaci zóny povodňového rizika, výřez z povodňové mapy, legendu k povodňové mapě a také náš komentář, například zda hrozí riziko přirážky za riziko povodní u pojištění nemovitosti.

Vysvětlení zóny povodňového rizika

Nemovitost se nachází v zóně zanedbatelného rizika výskytu povodní. Každá pojišťovna má svůj způsob hodnocení, nicméně v tomto případě pravděpodobně neuplatní přirážku za připojištění rizika povodní. Pokud se chystáte poskytnout nemovitost do zástavy k hypotečnímu úvěru, s ohledem na nízké rizika nemusí banka požadovat připojištění rizika povodní. Záleží však na individuálním posudku odhadce či schvalovatele.

1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy



Legenda k povodňové mapě

- 1 - zóna zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 2 - zóna zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 3 - zóna zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 4 - zóna zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy

[49.206943769359, 16.694413417549](#)

1160118.69, 591760.85

19409591

Zaměřeno s přesností na definiční bod

Hrozí v dané lokalitě reálný výskyt povodní/záplav?

✓ SPIŠE NE

Bude banka požadovat pojištění proti povodním?

✓ SPIŠE NE

Hrozí od pojišťovny přirážka za riziko povodní/záplav?

✓ SPIŠE NE

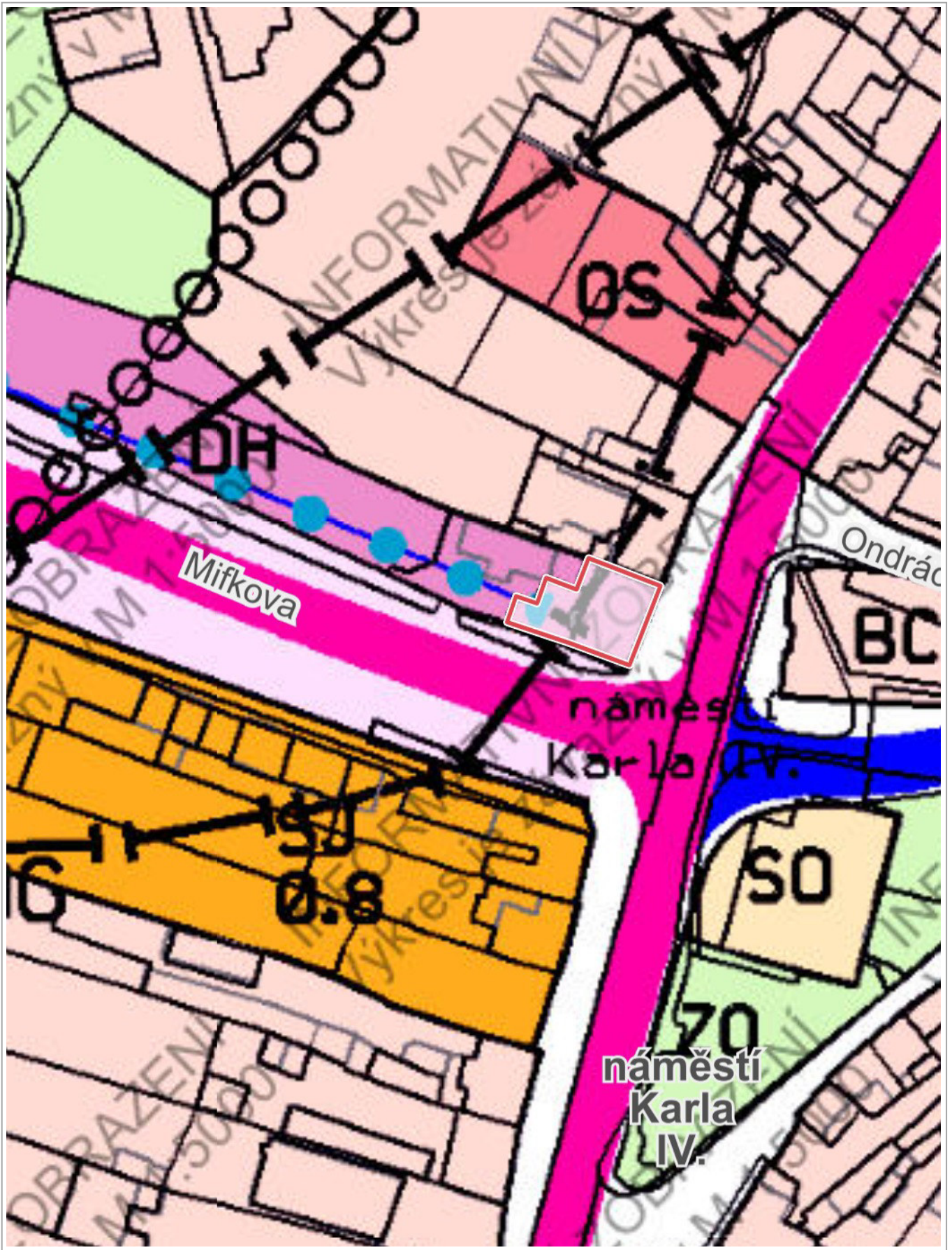
©2023 Intermap Technologies, s.r.o. Nositelem autorských práv k zobrazovaným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2023 CEDA Maps a.s. Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.

Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://www.nemoreport.cz/vop>

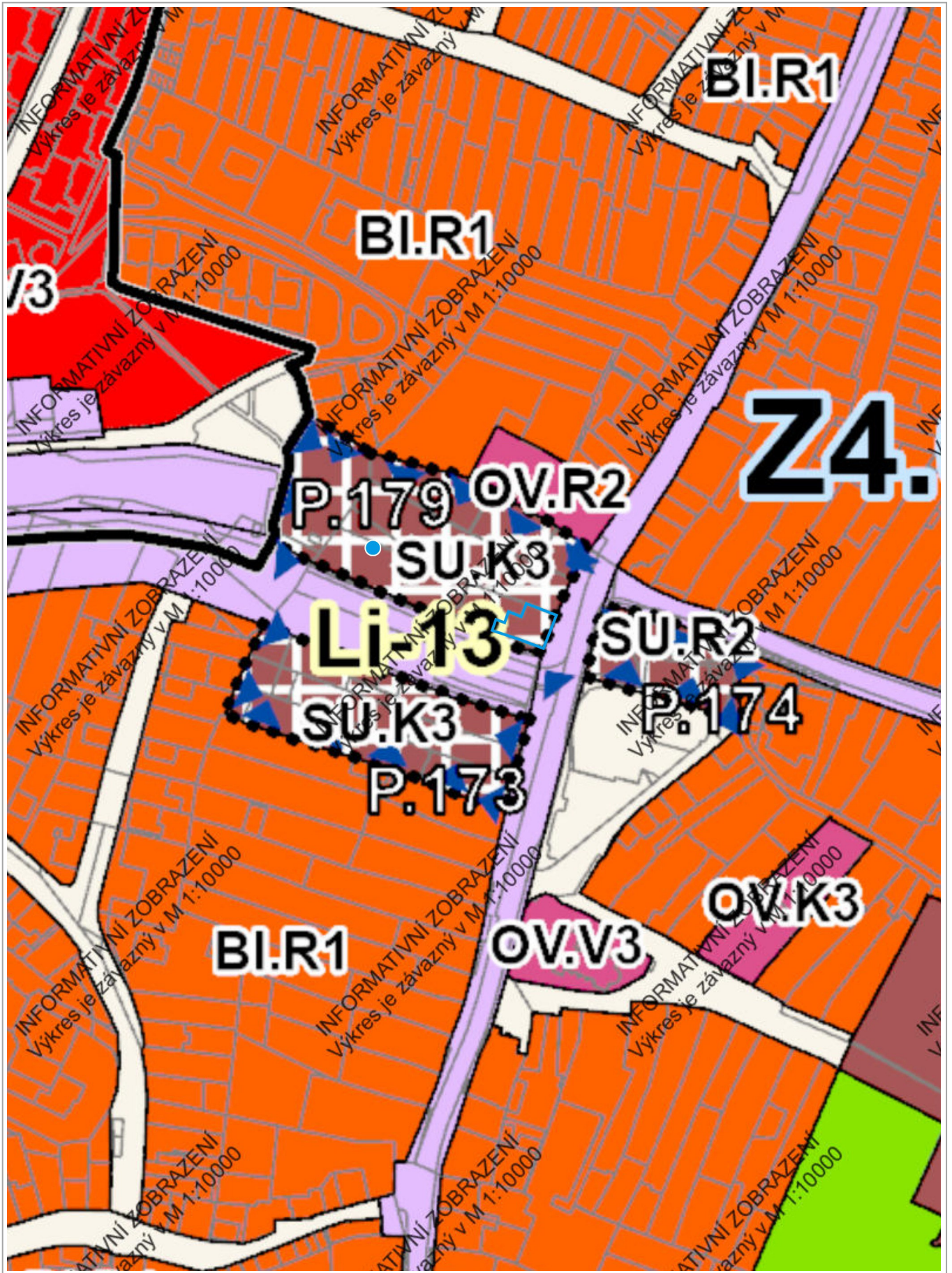
Příloha č. 6

Výřez územního plánu s popisem vedení pozemku v územním plánu



0 25 m 50 m

Připravovaný územní plán města Brna – NÁVRH pro společné jednání (2024)



0 50 m 100 m

1 : 2 251

2.1 Hlavní výkres 1:10 000

Plochy s rozdílným způsobem využití

Stabilizované

BU
BI
SU
OV
OK
OX
OS
OH
VU
VL
TU
TO
DU
PU
RU
RI
RX
ZU
ZK
LU
AU
WU

Změn

BU
BI
SU
OV
OK
OS
OH
VU
VL
TU
TO
DU
DK
PU
RU
RI
RX
ZU
ZK
LU
WU

Územní rezervy

RBU2	BU - Bydlení všeobecné
RBI1	BI - Bydlení individuální
RSU3	SU - Smíšené obytné všeobecné
ROV3	OV - Občanské vybavení veřejné
	OK - Občanské vybavení komerční
	OX - Občanské vybavení jiné
	OS - Občanské vybavení - sport
ROH1	OH - Občanské vybavení - hřbitovy
	VU - Výroba všeobecná
RVL2	VL - Výroba lehká
	TU - Technická infrastruktura všeobecná
	TO - Technická infrastruktura - nakládání s odpady
RDU31	DU - Doprava všeobecná
	DK - Doprava kombinovaná
RPU1	PU - Veřejná prostranství všeobecná
	RU - Recreace všeobecná
	RI - Recreace individuální
	RX - Recreace jiná
	ZU - Zeleň všeobecná
	ZK - Zeleň krajinná
	LU - Lesní všeobecné
	AU - Zemědělské všeobecné
	WU - Vodní a vodohospodářské všeobecné

●	Místa pohledů na vedutu města
●	Místa pohledů na vedutu města - podmíněné
⬜	Chráněné pohledy na vedutu města
LI-1	Rozvoje lokality
RO-Přehrada	Rekreační oblasti
	Plocha řízeného rozlivu - Poldr Chrlice
	Retenční prostor
	Zastavěné území vymezené k 1.3.2023
CPZ.DS40	Koridor plošně vymezený
CNZ.DS40	Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití
	Lokální biocentrum
	Lokální biokoridor
	Regionální biocentrum
	Regionální biokoridor
	Nadregionální biocentrum
	Nadregionální biokoridor
Z2.1	Zóny se shodným charakterem
Z.006	Zastavitelná plocha
P.006	Plocha přestavby
K.006	Plocha změny v krajině

Správní členění

⬜	Řešené území
⋯	Hranice katastrálních území

KÓD PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

OV.m.A1	výšková hladina zástavby
	struktura zástavby
	podrobnější využití
	způsob využití

STRUKTURA ZÁSTAVBY

-. -. K -	kompaktní
-. -. V -	volná
-. -. R -	rezidenční nízkopodlažní
-. -. A -	areálová
-. -. O -	stavebně omezená
-. -. X -	bez zástavby

VÝŠKOVÉ HLADINY ZÁSTAVBY

-. -. - 1	3 - 7 m
-. -. - 2	3 - 10 m
-. -. - 3	6 - 16 m
-. -. - 4	9 - 22 m
-. -. - 5	12 - 28 m
-. -. - 6	12 - 28 m s převyšující zástavbou do 40 m
-. -. - 7	výškové stavby

PODROBNĚJŠÍ VYUŽITÍ

-. f .-. -	zoologická zahrada, arboretum
-. pz .-. -	sociální služby a péče o rodinu, zdravotní služby
-. s .-. -	vzdělávání a výchova
-. m .-. -	armáda

OZNAČENÍ KORIDORŮ

CPZ	plošně vymezený koridor z nadřazené dokumentace
CNZ	koridor nad plochami RZV z nadřazené dokumentace
CNU	koridor nad plochami RZV vymezený územním plánem

Příloha č. 7

Fotodokumentace









Příloha č. 8

Nájemní smlouvy vč. dodatků

Záměrně vypuštěno

Příloha č. 9

Hrubý odhad nákladů

Hrubý odhad nákladů



19.04.2024

Posuzovaná nemovitost: náměstí Karla IV. 16/17, Brno

Demolice

	Položka	jednotka	množství j.	j. cena	celkem
1	Demolice budov z cihel postupným rozebráním, podíl konstrukcí do 30 %	m ³	2 025	864 Kč	1 749 384 Kč
2	Bourání základů z betonu proloženého kamenem	m ³	81	5 685 Kč	462 020 Kč
3	Uložení materiálu (skládka)	m ³	2 106	650 Kč	1 368 913 Kč
4	Rezerva (VRN) 15 %	%	15	35 803 Kč	537 048 Kč
CELKEM					4 117 364 Kč

Poznámky:

1) Položky bouracích prací obsahují kromě prací uvedených v popise také vnitrostaveništní přesun a odvoz na skládku do 10 km. Neobsahují poplatek za skládku.

2) Demolice budov z cihel, kamene, smíšeného a hrázdného zdiva a tvárnic na maltu vápennou nebo vápenocementovou prováděné postupným rozebíráním.

3) Hrubý cenový odhad je stanoven dle cenové soustavy RTS DATA s cenovou úrovní 2024/I. Ceny podle cenových ukazatelů jsou cenami bez DPH.

Rekonstrukce

	Položka	jednotka	množství j.	j. cena	celkem
1	Rekonstrukce objektu a jeho modernizace	m ²	597	35 000 Kč	20 895 000 Kč
CELKEM					20 895 000 Kč

Poznámky:

1) Hrubý cenový odhad je založen na odhadu nákladů projektu s využitím informací získaných z obdobných projektů. Tento odhad poskytuje hrubý odhad nákladů, který může sloužit jako výchozí bod při plánování dalšího postupu. Uvedené ceny jsou cenami bez DPH.

Příloha č. 10

Jiné dokumenty

Záměrně vypuštěno

Příloha č. 11

Kalkulace pojistné hodnoty

Nemovitost	bytový dům, Karla IV 16/17, 628 00 Brno-Líšeň
------------	---



Datum ocenění	29.02.2024
---------------	------------

Objekt	Způsob využití	Vystavěno na pozemku	Zastavěná plocha (m ²)	Užitná pronajatelná plocha (m ²)	Obestavěný prostor (m ³)
Domy bytové netypové	bytový dům	9353/30	188	321	1 820
CELKEM			188	321	1 820

Objekt	JKSO	Jednotková cena (Kč/m ³)	Koeficient vybavení	Stavební a investiční náklady	Reprodukční cena (Kč)
Domy bytové netypové	803.5.1	7 870	1,00	15%	16 471 910
CELKEM					16 471 910

Název objektu / IS	Jednotka	Množství měrných jednotek	Materiál	Popis	Reprodukční cena (Kč)
Venkovní úpravy a inženýrské sítě	%	2% z RC staveb			329 438
CELKEM					329 438

Rekapitulace nákladové hodnoty

	Reprodukční cena (Kč)
Stavby	16 471 910
Venkovní úpravy a IS	329 438
CELKEM	16 801 348

Příloha č. 12

Kalkulace tržní hodnoty

Výnosová metoda

Nemovitost bytový dům, Karla IV 16/17, 628 00 Brno-Líšeň

Datum ocenění 29.02.2024

PŘEHLED UŽITNÝCH PLOCH

objekt	číslo objektu	byty	obchodní jednotka	sklep	celkem za objekt
		m ²	m ²	m ²	m ²
Domy bytové netypové		134	107	73	314
Celkem		134	107	73	314

STANOVENÍ VÝNOSŮ Z PRONÁJMU NEMOVITOSTÍ

Domy bytové netypové	byty	obchodní jednotka	sklep	celkem za objekt
Celkové užité plochy (m ²)	134	107	73	314
Sazba ročního nájemného (Kč/m ² /rok)	2 280	2 400	600	
Roční nájemné (Kč)	305 520	256 560	43 980	606 060
Průměrná roční obsazenost	95%	90%	90%	
Výše ročního nájemného (tis. Kč)	290	231	40	561

STANOVENÍ NÁKLADŮ NA PRONÁJEM NEMOVITOSTÍ

Druh nákladu	Způsob výpočtu	Výše nákladu (tis. Kč)
Daň z nemovitosti	na základě informací od Klienta	0,0
Pojištění staveb	na základě informací od Klienta	0,0
Běžná správa a údržba	(314 m ² * 70 Kč/m ² /rok)	22,0
Tvorba rezerv na obnovu a modernizaci staveb	(obnova 15% konstrukcí každých 30 let)	82,4
Výše ročních nákladů (tis.Kč)		104





VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY - PROSTÁ KAPITALIZACE

Výnosy celkem (tis. Kč)	561
Náklady celkem (tis. Kč)	104
Čistý zisk (tis. Kč)	456
Kapitalizační míra (%)	6,25%
Výnosová hodnota podle stavu k datu ocenění (zaokrouhleno)	7 300 000 Kč
v přepočtu na m ² užité plochy	314 m ² 23 248 Kč/m ²

Nemovitost	bytový dům, Karla IV 16/17, 628 00 Brno-Líšeň
Datum ocenění	29.02.2024



VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY OBJEKTU PODLE STAVU K DATU OCEŇENÍ

	1	2	3	4
Číslo Nabídka/realizovaný prodej				
Adresa Obrázek	Bubeničkova, Brno-Židenice 	Skorkovského, Brno-Židenice 	Filipínského, Brno-Židenice 	Vymazalova, Brno-Židenice 
Popis	V územním plánu využití SO - plochy smíšené - obchodu, služeb, bydlení. Nemovitost vám nabízí více jak 507 m2 podlahové plochy (byty, kanceláře, obchod) a dále dřevěnou kólu sloužící jako sklad o 30 m2, sklenný prostor o 40,7 m2, dvůr o 290 m2, půda kompletně více jak 280 m2 (dle stavebního úřadu možná vestavba dalších obytných prostor), pozemek celkem 726 m2. Pokud byste vrátili dispozici místnosti do původního stavu, můžete získat až 15 bytů 1+1 a jeden byt 2+1 (bez komerce v přízemí do ulice). Z ulice navazuje komerční obchodní prostor, nyní sloužící jako prodejna se skladovým zázemím, do dvora se dostanete samostatným vstupem z ulice. Nad komerčními prostory se v 1. patře nachází dvě bytové jednotky a také větší volný prostor s potenciálem další bytové vestavby. Kromě bytu majitele a jednoho volného bytu, jsou veškeré prostory pronajaty se smlouvami na dobu 1x určitou a 7x neurčitou.	Dům se nachází v Brně-Židenicích v klidné lokalitě na ulici Skorkovského. Má tři nadzemní podlaží, menší sklep a zahradu za domem. Zahradka je orientována do velmi klidné lokality sousedící s Židovským hřbitovem. Dům je zateplený a má nově vybudované podkrovní (3. NP). Můžete jen dovybavit technologiemi a začít pronajmávat. Na zastávku MHD Buzkova a Židovský hřbitov dojdete do minuty. Na zastávku Otakara Ševčíka a Mošnova pak do 8 minut (tramvaj 9, 8, 10, autobus 84, N89, N98). Motoristy bude zajímat rychlý nájezd na velký městský okruh Brna, který zabezpečí skvělou dopravní dostupnost do jednotlivých městských částí Brna i na dálnici D1.	Nabízíme prodej dvoupodlažního činžovního domu se 4 samostatnými byty a zahradou, který se nachází na ulici Filipínského, v Židenicích. Dům má potenciál rozšíření počtu bytů na 6 až 7 a svou polohou skýtá nájemníkům klidné bydlení v blízkosti centra Brna. Je možné jej využít i k podnikání. Konstrukce domu je z cihelného zdiva, střecha je sedlová. Dům je částečně podsklepen. Má prostornou půdu, která čeká na vestavbu. Součástí domu jsou také hospodářské místnosti ve dvore, udržována zahrada a velká dílna na jejím konci. Některé části domu již prošly rozsáhlými opravami a rekonstrukcí, jiné na ni teprve čekají. Dům je napojen na veškeré základní inženýrské sítě (voda, elektřina, plyn, odpad). Celková plocha pozemku je 480 m2, z toho zastavěná plocha 295 m2. Dle znaleckého posudku činí celkový obestavěný prostor 1908 m2 a součet zastavěných ploch všech podlaží 628 m2. Ulicní síře je 12 m. Dva větší byty 2+1 a 3+1 mají ústřední vytápění s plynovým kotlem a jsou obydlené. Dva menší byty mají vytápění WAW. Okna jsou částečně plastová a částečně dřevěná, na podlahách jsou lakované dubové parkety, dlažba nebo PVC.	Nabízíme prodej bytového domu na nároží ulic Vymazalova a Rokycanova v Brně - Židenicích. Nemovitost má 4 komerční jednotky a 4 bytové jednotky. Další potenciál případného rozšíření skýtá volná půda s možností vestavby či nadstavby dalšího bytového patra. Pozemek: 378 m2 (zastavěná plocha 289,4 m2, zahrada 93,6 m2). 1.NP - celková výměra podlaží vč. chodbe 211 m2 (komerční jednotky: rehabilitace, zelenina, kosmetika a masáže, garáž). 2.NP - celková výměra podlaží vč. chodbe 215,3 m2 (4 bytové jednotky - 2x 1+1, 2x 2+1). 3.NP - volná půdní prostory - 252 m2. Komerční i bytové jednotky jsou tržně pronajaty. Každá jednotka má vlastní měření elektrické energie. Voda a plyn jsou rozpočítávány.
Cena (Kč)	23 000 000	12 400 000	16 000 000	25 999 000
Koeficient vlivu času/nabídky	0,90	0,85	0,85	0,85
Cena upravená (Kč)	20 700 000	10 540 000	13 600 000	22 099 150
Podlažní plocha (m ²)	314	577	217	427
Výměra pozemků (m ²)	284	507	261	378
Jednotková cena (Kč / m ²)	35 875	48 571	50 185	51 754
Poloha a atraktivita lokality	atraktivnější	obdobná	obdobná	atraktivnější
Koeficient atraktivity lokality	0,95	1,00	1,00	0,90
Dopravní dostupnost	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient dopravní dostupnosti	1,00	1,00	1,00	1,00
Vybavenost a technický stav objektu	lepší	lepší	lepší	lepší
Koeficient vybavenosti a technického stavu objektu	0,95	0,85	0,80	0,80
Vybavenost a technický stav vnitřních prostor	lepší	lepší	lepší	lepší
Koeficient vybavenosti a technického stavu vnitřních prostor	0,75	0,75	0,80	0,80
Velikost pozemku	větší	obdobná	větší	obdobná
Koeficient vlivu velikosti pozemku	0,95	1,00	0,95	1,00
Velikost objektu	větší	menší	obdobná	větší
Koeficient velikosti	1,10	0,95	1,00	1,05
Příslušenství a využitelnost	obdobné	obdobné	obdobné	obdobné
Koeficient příslušenství a využitelnosti	1,00	1,00	1,00	1,00
Základní cena (Kč / m ²)	35 875	48 571	50 185	51 754
Upravená jednotková cena (Kč / m ²)	25 376	29 416	30 512	31 301
Výsledná jednotková cena (Kč / m ²)	29 200			
Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhlena)	9 170 000 Kč			

Příloha č. 13

Průkaz energetické náročnosti budovy – základní přehled

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: náměstí Karla IV., 16 / 17
PSC, místo: 628 00, Brno - Líšeň
K.ú., parcelní č.: Líšeň (612405), 9353/30
Typ budovy: Rodinný dům
Celková energeticky vztažná plocha: 283 m²



KLASIFIKAČNÍ TŘÍDA

Primární energie z neobnovitelných zdrojů
kWh/(m²·rok)



Požadavek vyhlášky na energetickou náročnost

není stanoven

ROZDĚLENÍ DODANÉ ENERGIE

MWh/rok

zemní plyn: 121.2
elektřina: 5.4



UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI

	Průměrný součinitel prostupu tepla budovy	1.02 W/(m ² ·K)	G
	Měrná potřeba tepla na vytápění	262 kWh/(m ² ·rok)	
	Celková dodaná energie	447 kWh/(m²·rok)	G
	Vytápění	411 kWh/(m ² ·rok)	G
	Chlazení	-	
	Nucené větrání	-	
	Úprava vlhkosti	-	
	Příprava teplé vody	22.7 kWh/(m ² ·rok)	C
	Osvětlení	13.1 kWh/(m ² ·rok)	D

Energetický specialista:

Osvědčení č.:

Kontakt:

Ev. č. průkazu: 575358.0

Vyhotoveno dne: 10.03.2024

Podpis

Flávrěla Jirí