

Závěrečná zpráva

č. 24/05/3168

Revize provedeného Technicko-ekonomické posouzení nemovité věci stavby občanského vybavení na adrese náměstí Karla IV. 18/19, Brno – Líšeň



- Objednatel:** Statutární město Brno,
Dominikánské náměstí 196/1,
602 00 Brno
- Odpovědný řešitel:** prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA, dr. h. c.
- Spolupracovali:** Ing. Zdeněk Šnirch, Ph.D.
Ing. Radek Hermann, Ph.D.
Ing. Lukáš Dřínovský, Ph.D.
Ing. Pavel Sršeň, Ph.D.
- Pracoviště:** Ústav technologie stavebních hmot a dílců
Fakulta stavební
Vysoké učení technické v Brně
Veveří 331/95
602 00 Brno
IČ: 00216305 / DIČ: CZ00216305
- Zpracováno dne:** Brno, 31. 05. 2024


prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA, dr. h. c.
děkan Fakulty

Obsah

1.	Název	3
2.	Účel	3
3.	Identifikace objednavatele ekonomicko-technického posouzení	3
4.	Identifikace zhotovitele ekonomicko-technického posouzení, vč. osob, které posouzení provedly a jejich podpisu	3
5.	Datum prohlídky	4
6.	Datum zpracování	4
7.	Podpis zpracovatele	4
8.	Předmět posouzení	4
9.	Informace o vlastnictví dle katastru nemovitostí	4
10.	Seznam podkladů	4
11.	Místopis	5
12.	Celkový popis	5
13.	Stavebně technický popis	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	8
26.	Náklady na demolici	8
27.	Stanovení pojistné hodnoty	8
28.	Stanovení tržní hodnoty	8
29.	Závěr	9
30.	Přílohy posouzení (každá příloha bude číslována):	11
	Příloha č. 7 Fotodokumentace (doloženo formou digitálních souborů i formou barevných výtisků). 12	
	Příloha č. 9 Hrubý odhad nákladů (rekonstrukce, modernizace, demolice, dokončení stavby, apod.)	16
	Příloha č. 12 Kalkulace tržní hodnoty	18

1. Název

Revize provedeného Technicko-ekonomické posouzení nemovité věci stavby občanského vybavení na adrese náměstí Karla IV. 18/19, Brno – Líšeň (parc. č. 1780, k.ú. Líšeň) provedeného 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, za přítomnosti nájemníků objektu.

6. Datum zpracování

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

7. Podpis zpracovatele

Podpisy zpracovatelů jsou provedeny na titulní straně dokumentu.

8. Předmět posouzení

Předmět posouzení	Stavba občanského vybavení – ordinace praktických lékařů, p. č. 1780, 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]	287
Druh pozemku (ČÚZK)	Zastavěná plocha a nádvoří
Stavební objekt	č. p. 18; stavba občanského vybavení
Adresní místa	náměstí Karla IV. 18/19
Plocha nemovitosti dle KN [m ²]	210
Užitná plocha nemovitosti [m ²]	73
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. 18/19, 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)	Na rekonstrukci jednotky.
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]	210
Obestavěný prostor [m ³]	-
Podlahová plocha [m ²]	-
Počet podlaží	2
Počet vchodů	0
Druh svislé nosné konstrukce	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Připojení na vodovod	S vodovodem
Připojení na kanalizační síť	Přípoj na kanalizační síť
Připojení na rozvod plynu	Plyn z veřejné sítě
Způsob vytápění	Centrální domovní (kotel ve stavbě)
Vybavení výtahem	Bez výtahu

13. Stavebně technický popis

Základy	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Svislé a vodorovné konstrukce	Popsáno korektně v TEP Savills [1], <i>ve zdravotnickém zařízení (1NP) se nacházejí vlhkostní mapy do výšky 1-1,5 m v celém nájemním prostoru v obvodových stěnách objektu, ale také ve</i>

	<i>vnitřních nosných a nenosných příčkách. Místně, ve V části 1NP se nacházejí vlhkostní mapy a odpadávaní vnitřních omítek v celé výši 1NP. V místech styku stropní vodorovné a svislé konstrukce stěn. Ve východní části objektu jsou patrné významné vlhkostní mapy také ve vnitřních stěnách v prostorách chodby a kotelny. V J a JZ části 1NP jsou obvodové stěny zasaženy vlhkostí do výše cca 1,2-1,5 m a místně dochází ke znehodnocování vnitřního vybavení. U objektu se předpokládá chybějící, nebo nefunkční vodorovná hydroizolace podlah a základů.</i>
Krov	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Střecha	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Střešní krytina	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Klempířské konstrukce	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Vnější omítka	Popsáno korektně v TEP Savills [1], <i>vnější omítka v soklové části místně poškozená vlhkostí, mrazem, či močí.</i>
Vnitřní omítka	Popsáno korektně v TEP Savills [1], <i>vlhkostní poškození místně patrné v celé výši 1NP včetně vzlínání také na vodorovnou konstrukci mezi 1NP a 2NP.</i>
Schodiště	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Dveře	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Okna	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Podlaha	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Vytápění	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Chlazení	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

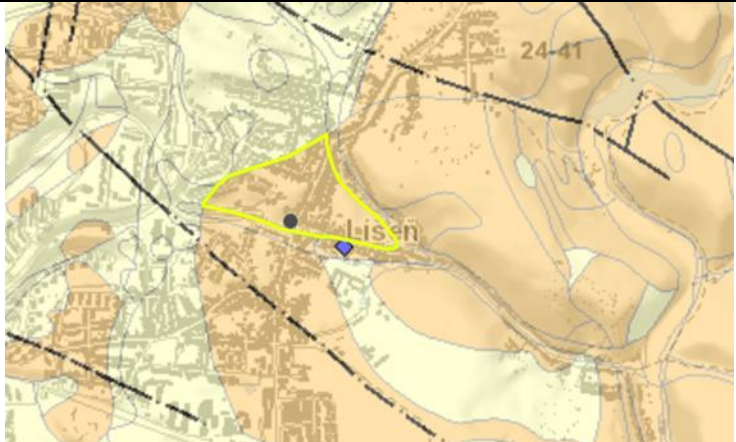
Popsáno korektně v TEP Savills [1]

Doplňující zjištění:

V rámci stavebně-technického průzkumu byly nalezeny vady vážnějšího charakteru, které snižují životnost a funkčnost objektu. U těchto vad je doporučeno vyřešení během tohoto kalendářního roku. Vady jsou popsány v následujících odrážkách a dále v tabulce v oddílu závěr:

- V západní, jižní a východní části 1NP objektu dochází k významné dotaci podzemních, či srážkových vod do obvodových, ale také vnitřních stěn. Toto snižuje životnost a funkčnost objektu. V prostoru 1NP – ordinace praktického lékaře je situace řešena oddálením vnitřního vybavení od stěn pro zajištění cirkulace vzduchu u postižených stěn, vzlínající vlhkost však místně zasahuje 1NP v celé výši a přechází i na vodorovné konstrukce mezi 1NP a 2NP. Tato vada vyžaduje významný sanační zásah, který je nutno v blízké době řešit.

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

Popsáno korektně v TEP Savills [1]

24. Analýza tržního nájemného a možnost pronajmutí

Proveden výpočet dle aktuální analýzy tržního nájemného - květen 2024.

Pro nebytový prostor – ordinace

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m ² /rok]
Nebytový prostor - ordinace, Svatoplukova, Brno - Židenice	60,00	21 000,00	252 000,00	4 200,00
Nebytový prostor - ordinace, Jugoslávská, Brno - Zábrdovice	55,00	17 500,00	210 000,00	3 818,18
Nebytové prostory vhodné pro ordinace, Polní, Brno - Štýřice	786,00	233 442,00	2 801 304,00	3 564,00
Nebytový prostor - ordinace, Běhounská, Brno - město	158,00	49 000,00	588 000,00	3 721,52
Ordinace s tělocvičnou, Botanická, Brno-Ponava	165,00	39 700,00	476 400,00	2 887,27
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]				3 638,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/měsíc]				303,17

Na základě výše uvedené analýzy srovnatelných nabídek, našich zkušeností, lokality, stavebně-technických a ekonomických specifikací posuzovaného objektu jsme stanovili měsíční tržní nájemné nebytového prostoru na 300 Kč/m².

25. Náklady na rekonstrukci

Proveden kontrolní výpočet.

Náklady na uvedení do pronajmutelného / užitelného stavu (hrubý odhad nákladů)	876 000 Kč
--	------------

26. Náklady na demolici

Proveden kontrolní výpočet.

Náklady na demolici (hrubý odhad nákladů)	- 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 poměrně blízkých výsledků obou použitých dílčích metod.

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

Výnosová hodnota	3 216 672 Kč
Porovnávací hodnota	3 263 100 Kč
Odhad tržní hodnoty	3 250 000 Kč

Pozn.: Řešený nebytový prostor není v současné době samostatnou nemovitostí, neboť v objektu č.p. 18 nejsou vymezeny samostatné jednotky. Uvedený odhad tržní hodnoty je tak platný pro případ, že řešený nebytový prostor – ordinace bude prohlášením vlastníka vymezen jako samostatná jednotka s podlahovou plochou 73 m² a tento stav bude zanesen v katastru nemovitostí.

29. Závěr

	Savills CZ s.r.o.	FAST VUT
Stavebně technický stav	Dobrý	Na rekonstrukci jednotky
Silné stránky objektu		
- Ekonomické	- dlouhodobý nájemce (předpoklad prodloužení nájemní smlouvy)	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
- Stavební	- objekt je napojený na technickou a dopravní infrastrukturu - stav jednotky je v poměrně dobrém technickém stavu	Popsáno korektně v TEP Savills [1], <i>rozporujeme, že stav jednotky je v poměrně dobrém technickém stavu.</i>
Slabé stránky objektu		
- Ekonomické	- sjednané nájemné je nižší než tržní nájemné za obdobné prostory	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
- Stavební	- jednotka je součástí objektu, nutnost řešení se zbytkem celé stavby - technické vybavení jednotky je zastaralé a neefektivní - přístup do plynové kotelny vedlejšího objektu je přes prostory jednotky	Popsáno korektně v TEP Savills [1], <i>jednotka je silně zasažena vztlínající vlhkostí a vyžaduje sanační zásah, který zajistí možnost dalšího používání bez nutnosti řešit vysokou vlhkost, plísně apod.</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	-
Shrnutí rizik s nižší prioritou	Neuvedeno	- neřešení problému se vztlínající vlhkostí může vést k dalšímu zhoršení stavu vnitřních omítek, vnitřního klimatu, dalšího výskytu plísní, případně zhoršení

		technického stavu nosné konstrukce mrazovými vlivy.
Shrnutí rizik	- Poměrně dobrý technický stav jednotky, technické vybavení jednotky je zastaralé a neefektivní, riziko havárie vzhledem ke starším rozvodům technologií. Omezená možnost úpravy jednotky vzhledem ke skutečnosti, že je součástí celého objektu. Vzhledem k absenci kolaudačního rozhodnutí nelze vyloučit, že objekt není řádně zkolaudován a užíván.	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Doporučení, jak s posuzovanou nemovitou věcí naložit	Na základě zjištěného technického stavu doporučujeme ponechat / demolovat / rekonstruovat s nutností dalších detailních průzkumů: Ponechání: - navýšení nájemného - 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.	Popsáno korektně v TEP Savills [1], <i>objekt je v dobrém technickém stavu, prostor mateřské školky, včetně krovu a střešního pláště je ve velice dobrém technickém stavu.</i> <i>V prostoru posuzované jednotky je potřeba provést sanační zásah, který vyřeší dočasně, lépe však trvale, problém se vztlínající vlhkostí. Možností je například injektáž, podřezání, odvětrávání, či jiné sanační metody, které se běžně ve stavebnictví používají pro odstranění problémů se vztlínající vlhkostí v cihelném zdivu.</i>

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 – 330 Kč/m ²	Nebytový prostor – 300 Kč/m ²
Náklady na rekonstrukci	1 680 000 Kč	876 000 Kč
Náklady na demolici	-	-
Stanovení pojistné hodnoty	2 850 418 Kč	2 850 418 Kč
Stanovení tržní hodnoty	Výnosová – 3 000 000 Kč Porovnávací – 2 920 000 Kč Výsledná hodnota – 3 000 000 Kč	Výnosová – 3 216 672 Kč Porovnávací – 3 263 100 Kč Výsledná hodnota – 3 250 000 Kč

30. Přílohy posouzení (každá příloha bude číslovaná):

V následující tabulce je uveden seznam příloh s komentářem.

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

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

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

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

Exteriér:



1 NP





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

Hrubý odhad nákladů

Posuzovaná nemovitost: Náměstí Karla IV. 18/19, Brno-Líšeň

REKONSTRUKCE

	Položka	Jednotka	množství j.	j. cena	Celkem
1.	Sanace a modernizace jednotky	m ²	73	12 000 Kč	876 000 Kč
	Σ				876 000 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: Nebytový prostor - ordinace v objektu č.p. 18, jež je součástí pozemku p.č. 1780, 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 – nebytový prostor - ordinace	73,00	300,00	3 600	21 900	262 800
Celkový výnos za rok:					262 800

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

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

Výnosy




Dosažitelné hrubé roční výnosy (nájemné)		Kč/rok	262 800
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy (nájemné) celkem	V_u	Kč/rok	236 520

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 15 % z upravených výnosů	N	Kč/rok	35 478
Čisté roční výnosy (nájemné)	$V\check{c} = V_u - N$	Kč/rok	201 042
Míra kapitalizace	r	%	6,25

Výnosová hodnota	C_v	Kč	3 216 672
-------------------------	-------	-----------	------------------

Nemovitost: Nebytový prostor - ordinace v objektu č.p. 18, jež je součástí pozemku p.č. 1780, k.ú. Líšeň
Výpočet porovnávací hodnoty

Typ stavby	Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c		Lokalita / Fotografie			
	Započitatelná plocha m ²	Podlaží	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
<p>Srovnávací nemovitost č. 1 - nabídka</p> <p>Nebytový prostor v IBCentru zkolaudovaný jako zdravotnické zařízení, který byl užíván jako stomatologické pracoviště. Jednotku tvoří vstupní místnost-recepce s čekárnou, hygienické zázemí, ordinace, laboratoř a zázemí ordinace. Místnost, která sloužila jako ordinace je vybavena pracovní linkou a má zvýšenou podlahu, pod kterou jsou vedeny instalace pro stomatologické přístroje. Podlahová plocha jednotky činí 65 m². Požadovaná cena činí 5.450.000,- Kč.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,90; Lokalita - lepší, centrální část města - koeficient 0,85; Velikost objektu - mírně menší - koeficient 0,98; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší - koeficient 0,80; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - koeficient 1,00;</p>			<p>Příkop, Brno-Zábřovice</p> 			
polyfunkční objekt	65,00	5.NP	5 450 000	83 846	0,54	45 277
<p>Srovnávací nemovitost č. 2 - nabídka</p> <p>Nebytový prostor v přízemí zánovního polyfunkčního domu z roku 2013. Nebytový prostor je přístupný samostatně z ulice a do ulice má dvě výlohy. Nejsou dokončeny finální úpravy povrchů, který si dokončí nový vlastník dle potřeb a účelu využití. Nebytový prostor tvoří hlavní místnost o podlahové ploše 70 m² a zázemí o podlahové ploše 3 m². Podlahová plocha jednotky činí 73 m². Požadovaná cena činí 5.354.550,- Kč.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,90; Lokalita - blíže k centru - koeficient 0,95; Velikost objektu - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - nedokončené, horší - koeficient 1,05; Celkový stav - výrazně lepší - koeficient 0,70; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - koeficient 1,00;</p>			<p>Gajdošova, Brno-Židenice</p> 			
polyfunkční dům	73,00	1.NP	5 354 550	73 350	0,63	46 211
<p>Srovnávací nemovitost č. 3 - nabídka</p> <p>Nebytový prostor v přízemí zrekonstruovaného zděného domu. Nebytový prostor je užíván jako rehabilitační pracoviště se zázemím. Jeho dispozici tvoří vstup s čekárnou o podlahové ploše 8,3 m², chodba o podlahové ploše 1,5 m², hlavní místnost o podlahové ploše 50,2 m² a hygienické zázemí o podlahové ploše 2,3 m². Celková podlahová plocha činí 62,3 m². Požadovaná cena činí 3.900.000,- Kč.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,90; Lokalita - blíže k centru, lepší - koeficient 0,90; Velikost objektu - mírně menší podlahová plocha - koeficient 0,98; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,95; Celkový stav - lepší - koeficient 0,90; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - koeficient 1,00;</p>			<p>Tkalcovská, Brno-Zábřovice</p> 			
zděný dům	62,30	1.NP	3 900 000	62 600	0,68	42 568
Započitatelná plocha:			73,00 m ²			
Minimální jednotková cena:			42 568 Kč/m ²		Minimální cena: 3 107 464 Kč	
Průměrná jednotková cena:			44 685 Kč/m ²		Průměrná cena: 3 262 005 Kč	
Maximální jednotková cena:			46 211 Kč/m ²		Maximální cena: 3 373 403 Kč	
Stanovená jednotková cena:			44 700 Kč/m²		Porovnávací hodnota: 3 263 100 Kč	