

## Závěrečná zpráva

č. 24/05/3169

### Revize provedeného Technicko-ekonomické posouzení nemovité věci stavby občanského vybavení na adrese Šimáčkova 235/1, 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 .....	6
19.	Přístup k pozemku/objektu – uvést i číslo parcely příjezdu .....	6
20.	Nájemní vztahy .....	6
21.	Rizika .....	7
22.	Popis pozemku .....	7
23.	Posouzení dalšího využití .....	7
24.	Analýza tržního nájemného a možnost pronajmutí .....	7
25.	Náklady na rekonstrukci .....	8
26.	Náklady na demolici .....	8
27.	Stanovení pojistné hodnoty .....	8
28.	Stanovení tržní hodnoty .....	8
29.	Závěr .....	8
30.	Přílohy posouzení (každá příloha bude číslována): .....	10
	Příloha č. 7 Fotodokumentace (doloženo formou digitálních souborů i formou barevných výtisků). 11	
	Příloha č. 9 Hrubý odhad nákladů (rekonstrukce, modernizace, demolice, dokončení stavby, apod.) .....	13
	Příloha č. 12 Kalkulace tržní hodnoty .....	15

## 1. Název

Revize provedeného Technicko-ekonomické posouzení nemovité věci stavby občanského vybavení na adrese Šimáčkova 235/1, Brno – Líšeň (parc.č. 1776, 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, za účasti 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 – část s umístěním praxe dětského praktického lékaře, p. č. 1776, 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> ]	1538
Druh pozemku (ČÚZK)	Zastavěná plocha a nádvoří
Stavební objekt	Budova s číslem popisným 235, stavba občanského vybavení
Adresní místa	Šimáčkova 235/1, 628 00 Brno - Líšeň
Plocha nemovitosti dle KN [m <sup>2</sup> ]	
Užitná plocha nemovitosti [m <sup>2</sup> ]	160
Způsob ochrany nemovitosti	Památkově chráněné území.
Seznam BPEJ	Parcela nemá evidované BPEJ.
Omezení vlastnického práva	Nejsou evidována žádná omezení.
Jiné zápisy	Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

## 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 Šimáčkova 235/1, 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]
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 <sup>2</sup> ]	238
Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]	-
Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	-
Počet podlaží	2
Počet vchodů	0
Druh svislé nosné konstrukce	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací.
Připojení na vodovod	Ano
Připojení na kanalizační síť	Ano
Připojení na rozvod plynu	Ano
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]
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]
Vnitřní omítka	Popsáno korektně v TEP Savills [1], <i>místní porucha vnitřní omítky nad interiérovými dveřmi ve východní části jednotky.</i>
Schodiště	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Dveře	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Okna	Popsáno korektně v TEP Savills [1], <i>v ordinaci lékařky dochází po výměně oken ke kolizi otevíravého okna s potrubím topení.</i>
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]

V následující tabulce jsou doplněny informace o radonovém nebezpečí objektu.

Číslo mapového listu ZM50	24-41
Převažující radonový index	2
Radonový index - popis	střední
Hornina	granodiorit
Typ horniny	magmatit hlubinný
Geneze	-
Eratém	proterozoikum
Útvar	proterozoikum střední
Soustava	Český masiv – kristalinikum a prevariské paleozoikum
Foto	

## 22. Popis pozemku

Popsáno korektně v TEP Savills [1]

## 23. Posouzení dalšího využití

Popsáno korektně v TEP Savills [1]

## 24. Analýza tržního nájemného a možnost pronajmutí

Proveden výpočet dle aktuální analýzy tržního nájemného - květen 2024.

Pro nebytový prostor – ordinace

Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]
Nebytový prostor - ordinace, Svatoplukova, Brno - Židenice	60,00	21 000,00	252 000,00	4 200,00
Nebytový prostor - ordinace, Jugoslávská, Brno - Zábřovice	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
<b>Obvyklé tržní nájemné [Kč/m<sup>2</sup>/rok]</b>				<b>3 638,00</b>
<b>Obvyklé tržní nájemné [Kč/m<sup>2</sup>/měsíc]</b>				<b>303,17</b>

Na základě výše uvedené analýzy srovnatelných nabídek, našich zkušeností, lokality, stavebně-technických a ekonomických specifikací posuzovaného objektu jsme stanovili měsíční tržní nájemné nebytového prostoru na 300 Kč/m<sup>2</sup>.

## 25. Náklady na rekonstrukci

Proveden kontrolní výpočet.

Náklady na uvedení do pronajmutelného / užitelného stavu (hrubý odhad nákladů)	- 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 hodnoty porovnávací, která v tomto případě lépe vystihuje tržní potenciál nemovitosti.

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

Výnosová hodnota	7 050 240 Kč
Porovnávací hodnota	7 824 000 Kč
<b>Odhad tržní hodnoty</b>	<b>7 800 000 Kč</b>

Pozn.: Řešený nebytový prostor není v současné době samostatnou nemovitostí, neboť v objektu č.p. 235 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 160 m<sup>2</sup> a tento stav bude zanesen v katastru nemovitostí.

## 29. Závěr

	Savills CZ s.r.o.	FAST VUT
Stavebně technický stav	Velmi dobrý	Velmi dobrý
Silné stránky objektu		
- Ekonomické	- nájemní smlouva na dobu neurčitou, dlouhodobý pronájem	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
- Stavební	- objekt je napojený na technickou a dopravní infrastrukturu - stav jednotky je v dobrém technickém stavu nevyžadující aktuální nutné úpravy	Popsáno korektně v TEP Savills [1]



Slabé stránky objektu		
- Ekonomické	- sjednané nájemné je nižší než tržní nájemné - přístup do jednotky je z dvorní části (méně atraktivní)	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
- Stavební	- objekt je napojený na vodovodní přípojku vedlejšího objektu - jednotka je součástí MŠ - zdroj vytápění objektu se nachází v jiném objektu	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
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	- Jednotka je součástí budovy mateřské školy, která je vytápěna plynovou kotelnou, která se nachází ve vedlejším objektu. Objekt nemá svoji vlastní vodovodní přípojku. Přístup do jednotky je přes společný průjezd. Omezená možnost úpravy jednotky vzhledem ke skutečnosti, že je součástí celého objektu. Vzhledem k absenci kolaudačních 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. Ponechání: navýšení nájemného - vypracování plánu nákladů údržby Nemovitosti.	Popsáno korektně v TEP Savills [1]

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 ordinace – 310 Kč/m <sup>2</sup>	Nebytový prostor ordinace – 300 Kč/m <sup>2</sup>
Náklady na rekonstrukci	-	-
Náklady na demolici	-	-
Stanovení pojistné hodnoty	6 398 950 Kč	6 398 950 Kč
Stanovení tržní hodnoty	Výnosová – 6 440 000 Kč Porovnávací – 5 760 000 Kč Výsledná hodnota – 6 100 000 Kč	Výnosová – 7 050 240 Kč Porovnávací – 7 824 000 Kč <b>Výsledná hodnota – 7 800 000 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:

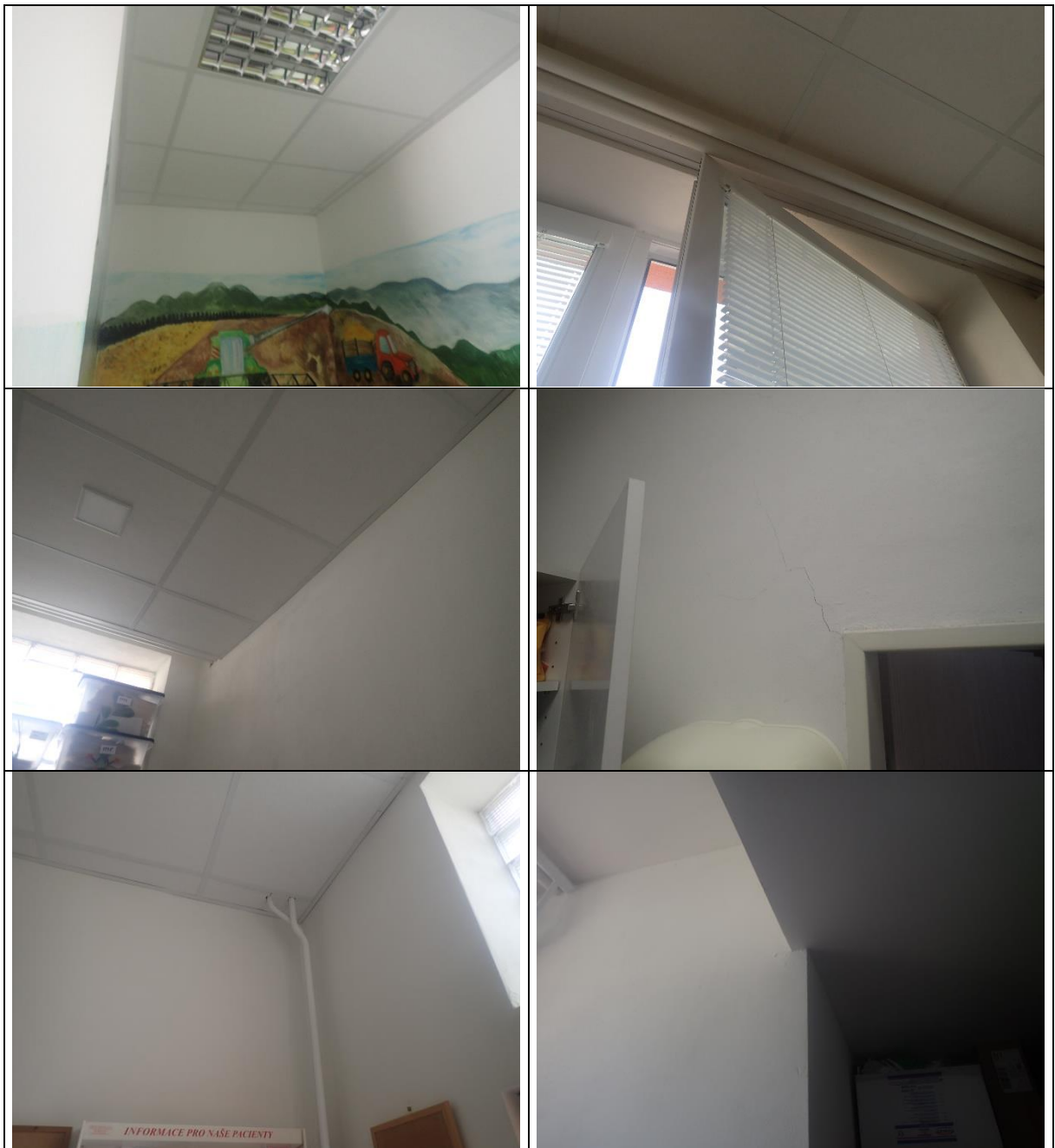
- Příloha č. 7 Fotodokumentace
- Příloha č. 9 Hrubý odhad nákladů
- Příloha č. 12 Kalkulace tržní hodnoty

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

Exteriér:



Interiér:



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

### **Hrubý odhad nákladů**

Posuzovaná nemovitost: Šimáčkova 235/1, Brno-Líšeň (dětský praktický lékař)

Jednotka je po celkové rekonstrukci, která proběhla ve spojitosti s poruchou vodovodu v přílehlém objektu MŠ. Jednotka je v dobrém technickém stavu, nevyžadující rekonstrukci.

**Příloha č. 12      Kalkulace tržní hodnoty**

**Nemovitost: Nebytový prostor - ordinace v objektu č.p. 235, jež je součástí pozemku p.č. 1776, k.ú. Líšeň**

**Výpočet výnosové hodnoty**

**Přehled dosažitelných výnosů za pronajímatelné plochy**

č. Podlaží - plocha - účel	podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /měsíc]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1. 1.NP – nebytový prostor - ordinace	160,00	300,00	3 600	48 000	576 000
<b>Celkový výnos za rok:</b>					<b>576 000</b>

**Výpočet hodnoty výnosovým způsobem**

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

**Výnosy**

Dosažitelné hrubé roční výnosy (nájemné) Kč/rok 576 000

Dosažitelné procento pronajímatelnosti % 90 %

Upravené výnosy (nájemné) celkem Vu Kč/rok 518 400

**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 77 760



**Čisté roční výnosy (nájemné)** Vč=Vu-N Kč/rok 440 640

Míra kapitalizace r % 6,25

**Výnosová hodnota** Cv Kč 7 050 240



**Nemovitost: Nebytový prostor - ordinace v objektu č.p. 235, jež je součástí pozemku p.č. 1776, k.ú. Líšeň**  
**Výpočet porovnávací hodnoty**

Typ stavby	Popis / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>		Lokalita / Fotografie		K <sub>c</sub>	Upravená cena Kč/m <sup>2</sup>
	Započitatelná plocha m <sup>2</sup>	Podlaží	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>		
<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 vyvýšenou podlahu, pod kterou jsou vedeny instalace pro stomatologické přístroje. Podlahová plocha jednotky činí 65 m<sup>2</sup>. 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 - výrazně menší - koeficient 0,92; Provedení a vybavení - mírně lepší - koeficient 0,95; Celkový stav - mírně lepší - koeficient 0,90; 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	0,60	50 308
<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 m<sup>2</sup> a zázemí o podlahové ploše 3 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha jednotky činí 73 m<sup>2</sup>. 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 - výrazně menší - koeficient 0,93; Provedení a vybavení - nedokončené, horší - koeficient 1,05; Celkový stav - lepší - koeficient 0,85; 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	0,71	52 079
<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 m<sup>2</sup>, chodba o podlahové ploše 1,5 m<sup>2</sup>, hlavní místnost o podlahové ploše 50,2 m<sup>2</sup> a hygienické zázemí o podlahové ploše 2,3 m<sup>2</sup>. Celková podlahová plocha činí 62,3 m<sup>2</sup>. 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 - výrazně menší - koeficient 0,92; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - mírně lepší - koeficient 0,95; 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	0,71	44 446
Započitatelná plocha:			160,00 m <sup>2</sup>			
Minimální jednotková cena:			44 446 Kč/m <sup>2</sup>		Minimální cena:	7 111 360 Kč
Průměrná jednotková cena:			48 944 Kč/m <sup>2</sup>		Průměrná cena:	7 831 040 Kč
Maximální jednotková cena:			52 079 Kč/m <sup>2</sup>		Maximální cena:	8 332 640 Kč
<b>Stanovená jednotková cena:</b>			<b>48 900 Kč/m<sup>2</sup></b>		<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>7 824 000 Kč</b>