

Závěrečná zpráva

č. 24/05/3170

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	7
19.	Přístup k pozemku/objektu – uvést i číslo parcely příjezdu	7
20.	Nájemní vztahy	7
21.	Rizika	7
22.	Popis pozemku	7
23.	Posouzení dalšího využití	7
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 číslovaná):	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.)	15
	Příloha č. 12 Kalkulace tržní hodnoty	17

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 14.5.2024 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 – dětský lékař a kadeřnictví, 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 ²]	1538
Druh pozemku (ČÚZK)	Zastavěná plocha a nádvoří
Stavební objekt	Budova s číslem popisným, stavba občanského vybavení
Adresní místa	Šimáčkova 235/1, 628 00 Brno - Líšeň
Plocha nemovitosti dle KN [m ²]	238
Užitná plocha nemovitosti [m ²]	82
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
- [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] Česka geologická služba – Komplexní radonová informace pro administrativní jednotky mapy.geology.cz/radon/

11. Místopis

Popsáno korektně v TEP Savills [1]

12. Celkový popis

Základní popis	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Druhy staveb	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Aktuální využití	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Potenciální využití	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Dispoziční řešení	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Datum kolaudace/dokončení (stáří) objektu	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Provedené rekonstrukce (kdy a co)	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Stavebně technický stav (velmi dobrý, dobrý, špatný, na rekonstrukci, na demolici)	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Vybavení a příslušenství objektu	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Umístění (samostatně stojící, řadová vnitřní, řadová koncová)	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Počet bytových jednotek	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Počet nebytových jednotek	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Počet garáží	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Počet parkovacích míst	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Možnost parkování	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Průkaz energetické náročnosti objektu (PENB)	Popsáno korektně v TEP Savills [1]

Základní technicko-ekonomický popis objektu dle ČÚZK

Datum dokončení	-
Počet bytů	0
Zastavěná plocha [m ²]	238
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	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], v S části posuzovaného objektu odpadává vnější omítka z fasády sousedního objektu na střechu posuzovaného objektu a dochází k zanášení žlabů a potenciálně také svodů stavební drti.
Vnitřní omítka	Popsáno korektně v TEP Savills [1], místní vlhkostní porušení od vzlínající vlhkosti v západní části objektu. Ke vzlínání vlhkosti dochází ve stěnách sousedících se schodištěm na západní straně objektu a se sousedním objektem v severní části objektu. Vlhkostní mapy jsou patrné do výšky cca 1,0 m. Ve skladu, ve východní části objektu (sousedící s uličním průchodem) je významně vlhkostně, nejspíše také mrazově porušená vnitřní omítka. Dle informací nájemníků došlo v roce 2022 k poruše vodovodního potrubí v prostorách mateřské školky a k vytopení této místnosti, v místnosti však nebyla provedena sanační opatření.
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]

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 – Kadeřnictví

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m ² /rok]
Prostor pro služby, obchod, Juliánovské nám., Brno - Židenice	98,00	21 650,00	259 800,00	2 651,02
Prostor pro služby, obchod, Langrova, Brno - Slatina	59,00	15 000,00	180 000,00	3 050,85
Prostor pro služby, obchod, Tábořská, Brno - Židenice	100,00	22 500,00	270 000,00	2 700,00
Prostor pro služby, obchod, Křenová, Brno – Trnitá	112,00	25 000,00	300 000,00	2 678,57
Prostor pro služby, obchod, Šámalova, Brno - Židenice	27,00	6 000,00	72 000,00	2 666,67
Prostor pro služby, obchod, Košinoва, Brno – Královo Pole	112,00	26 000,00	312 000,00	2 785,71
Prostor pro služby, obchod, Palackého tř., Brno – Královo Pole	90,00	16 000,00	192 000,00	2 133,33
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]				2 666,59
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/měsíc]				222,22

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 220 Kč/m².

25. Náklady na rekonstrukci

Proveden kontrolní výpočet.

Náklady na uvedení do pronajmutelného / užitelného stavu (hrubý odhad nákladů)	3 390 000 Kč
--	--------------

26. Náklady na demolici

Proveden kontrolní výpočet.

Náklady na demolici (hrubý odhad nákladů)	1 078 748 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	2 649 712 Kč
Porovnávací hodnota	3 608 000 Kč
Odhad tržní hodnoty	3 600 000 Kč

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 – kadeřnictví bude prohlášením vlastníka vymezen jako samostatná jednotka s podlahovou plochou 82 m² a tento stav bude zanesen v katastru nemovitostí.

29. Závěr

	Savills CZ s.r.o.	FAST VUT
Stavebně technický stav	Na rekonstrukci	Na rekonstrukci
Silné stránky objektu		
- Ekonomické	- nájemní smlouva do 30. listopadu 2038	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
- Stavební	- objekt je napojený na technickou a dopravní infrastrukturu - objekt je částečně využíván	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Slabé stránky objektu		
- Ekonomické	- sjednané nájemné je nižší než tržní nájemné - přístup do jednotky je z dvorní části - sjednaná pronajatá plocha není v souladu dle předloženého pasportu stavby	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
- Stavební	- špatný technický stav, který neodpovídá tržnímu standardu - technologie zařízení budovy jsou zastaralé a neodpovídají dnešnímu standardu - prostor skladu je ve velmi špatném technickém stavu - objekt je napojený na vodovodní přípojku vedlejšího 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	- Špatný technický stav objektu může vést ke vzniku rizika havárie. Objekt	Popsáno korektně v TEP Savills [1]

	<p>nemá svoji vlastní vodovodní přípojku. Přístup do jednotky je přes společný průjezd. Část objektu je součástí hlavní budovy směrem do ulice.</p> <p>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.</p>	
<p>Doporučení, jak s posuzovanou nemovitou věcí naložit</p>	<p>Na základě zjištěného technického stavu doporučujeme ponechat / využít Nemovitosti demolovat / rekonstruovat s nutností dalších detailních průzkumů:</p> <p>Ponechání:</p> <ul style="list-style-type: none"> - navýšení nájemného a úprava výměr dle skutečnosti - vypracování plánu nákladů údržby Nemovitosti <p>Demolice:</p> <ul style="list-style-type: none"> - uvažováno pouze část objektu zasahující do dvora - Dle platného územního plánu: školství 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“. <p>Rekonstrukce:</p> <ul style="list-style-type: none"> - provedení dalších detailních průzkumů na základě kterých bude možné specifikovat rozsah rekonstrukce Nemovitosti. 	<p>Popsáno korektně v TEP Savills [1], doporučujeme ponechání objektu a provedení sanačního zásahu, který odstraní problémy se vztlínající vlhkostí ve styku se sousedním objektem a schodištěm. Zároveň předpokládáme provedení sanačního zásahu, který odstraní špatný technický stav vnitřních omítek v uliční části pronajímané jednotky, které, dle informací nájemníků vznikly v době poruchy vodovodu v přilehlé MŠ.</p>

V následující tabulce je provedeno porovnání posouzení ekonomického zhodnocení objektu.

	Savills CZ s.r.o.	FAST VUT
Analýza tržního nájemného a možnost pronajmutí (Měsíční nájemné)	Nebytový prostor kadeřnictví – 200 Kč/m ²	Nebytový prostor kadeřnictví – 220 Kč/m ²
Náklady na rekonstrukci	3 955 000 Kč	3 390 000 Kč
Náklady na demolici	1 080 308 Kč	1 078 748 Kč
Stanovení pojistné hodnoty	3 777 060 Kč	3 777 060 Kč
Stanovení tržní hodnoty	Výnosová – 2 380 000 Kč Porovnávací – 2 790 000 Kč Výsledná hodnota – 2 585 000 Kč	Výnosová – 2 649 712 Kč Porovnávací – 3 608 000 Kč Výsledná hodnota – 3 600 000 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:

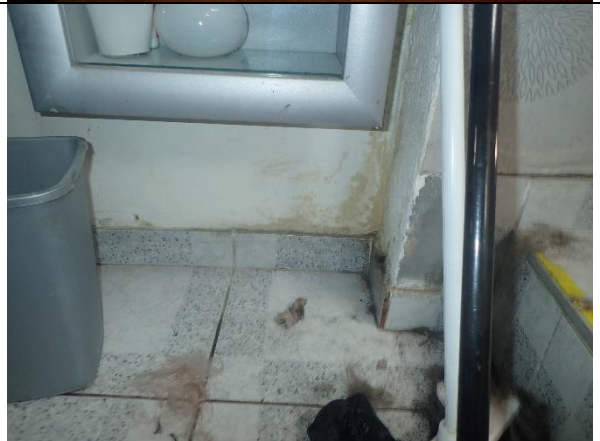
- Příloha č. 7 Fotodokumentace
- Příloha č. 9 Hrubý odhad nákladů
- Příloha č. 12 Kalkulace tržní hodnoty

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

Exteriér:



Interiér:



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

Hrubý odhad nákladů

Posuzovaná nemovitost: Šimáčkova 235/1, Brno-Líšeň (Kadeřnictví)

DEMOLICE

	Položka	Jednotka	množství j.	j. cena	Celkem
1.	Demolice budov z cihel postupným rozebráním, podíl konstrukcí do 30 %	m ³	495	864 Kč	427 680Kč
2.	Bourání základů z betonu proloženého kamenem	m ³	37	5 600 Kč	207 200 Kč
3.	Uložení materiálu (skládka)	m ³	532	650 Kč	345 800 Kč
4.	Rezerva (VRN) 10 %	%	10	9 807 Kč	98 068 Kč
	Σ				1 078 748 Kč

Poznámky:

- Položky bouracích prací obsahují kromě prací uvedených v popisu, také vnitrostaveništní přesun a odvoz na skládku do vzdálenosti 10 km. Položky neobsahují poplatek za uložení na skládce.
- Hrubý cenový odhad je stanoven dle cenové soustavy RTS DATA s cenovou úrovní 2024/I.

REKONSTRUKCE

	Položka	Jednotka	množství j.	j. cena	Celkem
1.	Rekonstrukce objektu a jeho modernizace	m ²	113	30 000 Kč	3 390 000 Kč
	Σ				3 390 000 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 - kadeřnictví 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 ²]	nájem [Kč/m ² /měsíc]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1. 1.NP – nebytový prostor - kadeřnictví	82,00	220,00	2 640	18 040	216 480
Celkový výnos za rok:					216 480

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

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

Výnosy

Dosažitelné hrubé roční výnosy (nájemné)		Kč/rok	216 480
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy (nájemné) celkem	Vu	Kč/rok	194 832

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	29 225
Čisté roční výnosy (nájemné)	$V\check{c}=V_u-N$	Kč/rok	165 607
Míra kapitalizace	r	%	6,25

Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 649 712
-------------------------	-----------	-----------	------------------

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

Typ stavby	Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c		Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Lokalita / Fotografie	
	Započitatelná plocha m ²	Podlaží			Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Srovnávací nemovitost č.1 - nabídka					Turgeněvova, Brno-Černovice	
<p>Nebytová jednotka v přízemí polyfunkčního objektu z roku 2018. Jednotka je vhodná pro různé služby, obchod nebo případně kancelář. Dispozici jednotky tvoří hlavní prostor s výkladci, které mají z venkovní strany zastínění elektrickými žaluziemi, malá kancelář, příruční sklad, kuchyňka a dvě toalety. Topení je centrální a jednotka má samostatné měření spotřeby veškerých energií a vody. Celková podlahová plocha činí 85,1 m². Požadovaná cena 5.890.000,- Kč</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,90; Lokalita - blíže k centru - koeficient 0,90; Velikost objektu - obdobná - koeficient 1,00; 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>						
polyfunkční objekt	85,10	1.NP	5 890 000	69 213	0,58	40 144
Srovnávací nemovitost č.2 - nabídka					Terezy Novákové, Brno - Řečkovice	
<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 - koeficient 0,90; Velikost objektu - menší - koeficient 0,96; Provedení a vybavení - mírně 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>						
zděný dům	62,30	1.NP	3 900 000	62 600	0,66	41 316
Srovnávací nemovitost č.3 - nabídka					Fryčajova, Brno-Obřany	
<p>Nebytová jednotka - obchodní prostor v přízemí čtyřpodlažního zděného bytového domu. Jednotku tvoří hlavní místnost, skladové zázemí a hygienické zázemí. Hlavní místnost má směrem do ulice tři velké výlohy a je přístupná dvěma vchody. Stav je dobrý, po úpravách. Celková výměra podlahové plochy prostor jednotky v přízemí činí 114,5 m². K jednotce dále náleží sklep o podlahové ploše 12,8 m². Celková započtená plocha při zahrnutí sklepa z 50% činí 120,9. Požadovaná cena činí 7.254.000,- Kč.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,90; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - větší - koeficient 1,04; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - lepší - koeficient 0,90; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - koeficient 1,00;</p>						
zděný bytový dům	120,90	1.NP	7 254 000	60 000	0,84	50 400
Započitatelná plocha:			82,00 m ²			
Minimální jednotková cena:			40 144 Kč/m ²		Minimální cena: 3 291 808 Kč	
Průměrná jednotková cena:			43 953 Kč/m ²		Průměrná cena: 3 604 146 Kč	
Maximální jednotková cena:			50 400 Kč/m ²		Maximální cena: 4 132 800 Kč	
Stanovená jednotková cena:			44 000 Kč/m²		Porovnávací hodnota: 3 608 000 Kč	