

Závěrečná zpráva

č. 24/05/3171

**Revize provedeného Technicko-ekonomické posouzení
nemovité věci stavby občanského vybavení na adrese
náměstí Karla IV. 2444/17a, Brno – Líšeň**



Objednatel: Statutární město Brno,
Dominikánské náměstí 196/1,
602 00 Brno

Odpovědný řešitel: prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA, dr. h. c.

Spolupracovali: Ing. Zdeněk Šnirch, Ph.D. ~
Ing. Radek Hermann, Ph.D.
Ing. Lukáš Dřínovský, Ph.D.
Ing. Pavel Sršeň, Ph.D.

Pracoviště: Ústav technologie stavebních hmot a dílců
Fakulta stavební
Vysoké učení technické v Brně
Veveří 331/95
602 00 Brno
IČ: 00216305 / DIČ: CZ00216305

Zpracováno dne: Brno, 31. 05. 2024

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

Obsah

1.	Název	3
2.	Účel	3
3.	Identifikace objednavatele ekonomicko-technického posouzení	3
4.	Identifikace zhotovitele ekonomicko-technického posouzení, vč. osob, které posouzení provedly a jejich podpisu	3
5.	Datum prohlídky	4
6.	Datum zpracování	4
7.	Podpis zpracovatele	4
8.	Předmět posouzení	4
9.	Informace o vlastnictví dle katastru nemovitostí	4
10.	Seznam podkladů	4
11.	Místopis	4
12.	Celkový popis	5
13.	Stavebně technický popis	5
14.	Průkaz energetické náročnosti	6
15.	Napojení na inženýrské sítě (aktuální)	6
16.	Napojení na inženýrské sítě (potencionální)	6
17.	Dostupnost městské hromadné dopravy	6
18.	Dostupnost silničních komunikací	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	7
26.	Náklady na demolici	7
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.)	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. 2444/17a, Brno – Líšeň (parc.č. 9353/76, 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 13.5.2024 s pověřením zástupce MČ Brno-Líšeň, technika pro nebytové prostory, Davida Lingera.

6. Datum zpracování

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

7. Podpis zpracovatele

Podpisy zpracovatelů jsou provedeny na titulní straně dokumentu.

8. Předmět posouzení

Předmět posouzení	Rodinný dům, nevyužívaný objekt, p. č. 9353/76, 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]	345
Druh pozemku (ČÚZK)	Zastavěná plocha a nádvoří
Stavební objekt	č. p. 2444
Adresní místa	Náměstí Karla IV. 2444/17a, 628 00 Brno - Líšeň
Plocha nemovitosti dle KN [m ²]	146 (dle KN 345)
Užitná plocha nemovitosti [m ²]	109,6
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 Karla IV. 2444/17a, 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] 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)	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	1
Zastavěná plocha [m ²]	345
Obestavěný prostor [m ³]	-
Podlahová plocha [m ²]	-
Počet podlaží	1
Počet vchodů	0
Druh svíslé nosné konstrukce	Cihly, tvárnice, cihlové bloky.
Připojení na vodovod	Objekt je odpojen.
Připojení na kanalizační síť	Ano
Připojení na rozvod plynu	Plyn z veřejné sítě.
Způsob vytápění	Centrální domovní (kotel ve stavbě).
Vybavení výtahem	Ne

13. Stavebně technický popis

Základy	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Svíslé a vodorovné konstrukce	Popsáno korektně v TEP Savills [1], <i>v obytné části je v ploše cca 1,5 m² propadlý strop z 2NP do 1NP.</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]
Vnitřní omítka	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Schodiště	Nesouhlasíme se stanoviskem, že do sklepa vede schodiště z prostého betonu a do podkroví vede železobetonové schodiště s modřínovými nášlapy. <i>Do 1PP přístavku vede ocelové schodiště s dřevěnými nášlapy a do podkroví je proveden pouze žebřík z bývalého prostoru koupelny.</i>
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], v 1PP přístavku se nachází plynový kotel DESTILA SPL 25.
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], v objektu jsou provedené rozvody plynu k plynovému kotli v 1PP a do kuchyně v 1NP.
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

Prostory v domě č.p. 2444 nejsou v současné době v takovém stavebně technickém stavu, který by umožňoval jejich pronajmutí.

S ohledem na nepronajímatelný stav není analýza tržního nájemného řešena.

25. Náklady na rekonstrukci

Nebylo stanoveno.

26. Náklady na demolici

Proveden kontrolní výpočet.

Náklady na demolici (hrubý odhad nákladů)	1 267 407 Kč
---	--------------

27. Stanovení pojistné hodnoty

Nebylo stanoveno.

28. Stanovení tržní hodnoty

Pro účely stanovení odhadu tržní hodnoty řešené nemovitosti bylo, vzhledem k tomu, že se jedná o nemovitost aktuálně v nepronajímatelném stavu, provedeno ocenění pouze metodou porovnávací, a to pro případ ponechání stávajícího využití s možností budoucí celkové rekonstrukce. Výsledný odhad tržní hodnoty tedy vychází z hodnoty porovnávací, která zohledňuje i současný špatný stavebně technický stav a v tomto případě nejlépe vystihuje tržní potenciál nemovitosti.

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

Výnosová hodnota	nestanovena
Porovnávací hodnota	4 252 480 Kč
Odhad tržní hodnoty	4 250 000 Kč

Dále je stanoven odhad hodnoty pozemku v případě, že dům stojící na pozemku by byl zdemolován a pozemek by byl využitelný v souladu s nyní platným územním plánem pro účely hromadné osobní dopravy.

Výnosová hodnota	nestanovena
Porovnávací hodnota	1 221 300 Kč
Odhad tržní hodnoty	1 221 300 Kč

29. Závěr

	Savills CZ s.r.o.	FAST VUT
Stavebně technický stav	Na demolici	Na demolici
Silné stránky objektu		
- Ekonomické	- nenalezeno	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
- Stavební	- nenalezeno	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Slabé stránky objektu		
- Ekonomické	- vzhledem k aktuálnímu stavu Nemovitosti nemožnost pronájmu - objekt je aktuálně nepronajatý a netvoří finanční příjem	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
- Stavební	- objekt je dlouhodobě nevyužívaný - velmi špatný technický stav, který neodpovídá tržnímu standardu - technologie zařízení budovy jsou zastaralé a neodpovídají dnešnímu standardu - k objektu není dovedena technická infrastruktura	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	Velmi špatný technický stav a jeho dlouhodobé nevyužívání vedlo k nemožnosti budoucího pronájmu. Technická infrastruktura není dovedena k pozemku. Nemovitost není aktuálně pronajata ani užitelná.	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Doporučení, jak s posuzovanou nemovitou věcí naložit	Na základě zjištěného technického stavu doporučujeme demolovat: 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“.	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)	-	-
Náklady na rekonstrukci	-	-
Náklady na demolici	1 621 256 Kč	1 267 407 Kč
Stanovení pojistné hodnoty	-	-
Stanovení tržní hodnoty	Výnosová – Nebylo možno stanovit Porovnávací – 2 660 000 Kč Výsledná hodnota – 2 660 000 Kč	Výnosová – Nebylo možno stanovit Výsledná porovnávací – 4 250 000 Kč (<i>Prodej pozemku pro možnost nové výstavby</i>) Výsledná hodnota – 1 221 300 Kč (<i>Prodej pozemku pro využití pro hromadnou osobní dopravu dle platného územního plánu</i>)

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





Žebřík do 2NP a 2NP



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

Hrubý odhad nákladů

Posuzovaná nemovitost: Náměstí Karla IV. 2444/17a, Brno-Líšeň

DEMOLICE

	Položka	Jednotka	množství j.	j. cena	Celkem
1.	Demolice budov z cihel postupným rozebráním, podíl konstrukcí do 30 %	m ³	567	864 Kč	489 888 Kč
2.	Bourání základů z betonu proloženého kamenem	m ³	47	5 600 Kč	263 200 Kč
3.	Uložení materiálu (skládka)	m ³	614	650 Kč	399 100 Kč
4.	Rezerva (VRN) 10 %	%	10	11 522 Kč	115 219 Kč
	Σ				1 267 407 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.

Příloha č. 12 Kalkulace tržní hodnoty

Nemovitost: Pozemek p.č. 9353/76, jehož součástí je stavba č.p. 2444, rodinný dům, k.ú. Líšeň

Výpočet výnosové hodnoty

Prostory v domě č.p. 2444 nejsou v současné době v takovém stavebně technickém stavu, který by umožňoval jejich pronajmutí.

S ohledem na nepronajímatelný stav není výnosová hodnota stanovena.

Nemovitost: Pozemek p.č. 9353/76, jehož součástí je stavba č.p. 2444, rodinný dům, k.ú. Líšeň




Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započitatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná / kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Hálkova, Brno-Husovice	98,23	169	4+1	5 000 000	50 901	0,78	39 703
<p>Srovnávací nemovitost č. 1 - prodej, Řadový, vnitřní rodinný dům bez podsklepení, který má dvě nadzemní podlaží. Zastřešení je provedeno sedlovou střechou, schodiště je betonové, na půdu dřevěné. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, poškozené vlhkostí nebo užíváním, vnější fasáda do ulice břizolitová, do zahrady vápenná hrubá omítká, poškozené. Stěny koupelny jsou částečně obloženy keramickými obklady. Vytápění domu je nefunkční. Rovněž rozvody instalací (voda, plyn, elektro) jsou nefunkční. Podlahy místností jsou dřevěné prkenné, z dřevotřískových desek, dlážděné nebo z cementového potěru - značně poškozené. Okna jsou dřevěná zdvojená, poškozená, dveře dřevěné náplňové nebo hladké - poškozené nebo chybějící. Dům je z roku 1945, neudržovaný, bez rekonstrukce, velmi špatný stav - neobyvatelný. Ve špatném stavu jsou veškeré prvky s krátkou dobou životnosti - rozvody instalací, omítky, povrchové úpravy podlah, hygienické zařízení, vytápění, výplně okenních a dveřních otvorů, střešní krytina, klempířské prvky. Prodej se uskutečnil v dubnu 2023.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej v 04/2023 - koeficient 1,02; Lokalita - blíže k centru - koeficient 0,85; Velikost objektu - mírně menší užitná plocha - koeficient 0,99; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,85; Celkový stav - lepší - koeficient 0,85; Vliv pozemku - menší rozsah - koeficient 1,25; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - koeficient 1,00;</p>							
Střelnice, Brno-Líšeň	84,20	315	2+1	6 300 000	74 822	0,57	42 649
<p>Srovnávací nemovitost č. 2 - nabídka, Řadový, vnitřní rodinný dům, který je bez podsklepení, přízemní a zastřešený sedlovou střechou. Dispozice bytu v domě je 2+1 a k domu dále náleží garáž na samostatném pozemku za domem. Za domem se nachází dvorek a pozemek vedle a za garáží kolem slouží jako zahrada. Dům s dvorkem a garáží se zahradou odděluje cesta jiného vlastníka. Dům je určen ke kompletní rekonstrukci, zatím byla provedena výměna oken, vstupních dveří a střešní krytiny.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,90; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší užitná plocha - koeficient 0,97; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,85; Celkový stav - lepší - koeficient 0,75; Vliv pozemku - mírně menší - koeficient 1,02; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - koeficient 1,00;</p>							
Ondráčkova, Brno-Líšeň	78,40	293		3 600 000	45 918	0,74	33 979
<p>Srovnávací nemovitost č. 3 - prodej, Řadový, vnitřní rodinný dům, který je bez podsklepení, přízemní s uličním a dvorním traktem. Uliční trakt je zastřešený sedlovou střechou, dvorní trakt má střechu pultovou. Dispozice bytu v domě je 3+1. Na dvorní trakt pak navazují menší hospodářské přístavky. Podél dvorního traktu je volný pozemek sloužící jako dvorek a vzadu pak navazuje menší zahrada. Dům je určen ke kompletní rekonstrukci, zatím byla provedena výměna oken do ulice.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej v 10/2023 - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší užitná plocha - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,85; Celkový stav - lepší - koeficient 0,8; Vliv pozemku - menší rozsah - koeficient 1,15; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - koeficient 1,00;</p>							
Započitatelná plocha				109,60 m ²			
Minimální jednotková cena:				33 979 Kč/m ²		Minimální cena: 3 724 098 Kč	
Průměrná jednotková cena:				38 777 Kč/m ²		Průměrná cena: 4 249 959 Kč	
Maximální jednotková cena:				42 646 Kč/m ²		Maximální cena: 4 674 330 Kč	
Stanovená jednotková cena:				38 800 Kč/m²		Porovnávací hodnota: 4 252 480 Kč	



Nemovitost: Pozemek p.č. 9353/76, k.ú. Líšeň, bez stavby, využitelný dle platného ÚP jako plocha pro dopravu

Výpočet porovnávací hodnoty

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Popis pozemku (zhodnocení kladů a záporů)		m ²				
<p>Srovnávací nemovitost č. 1 / ul. Svatoplukova, Brno-Židenice</p> <p>Pozemek v k.ú. Židenice, obec Brno, a to p.č. 8394/2 (ostatní plocha, zeleň) o výměře 1.931 m².</p> <p>Územní plán stávající – převážně plocha nestavební – volná, stabilizovaná, funkce: městské zeleně, funkční typ: plocha ostatní městské zeleně, kód: ZO, částečně zasahuje do plochy prostranství a komunikací místního významu.</p> <p>Územní plán připravovaný – převážně stabilizovaná – plocha městské zeleně, kód plochy: Z, částečně zasahuje do plochy veřejného prostranství.</p> <p>Pozemek tvoří veřejné prostranství se zelení mezi ulicemi Svatoplukova Touškova a Kosmákova.</p> <p>Prodej se uskutečnil mezi fyzickými osobami v srpnu 2023.</p> <p>Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 08/2023 - 1,01; velikost pozemku - výrazně větší - 1,05; poloha pozemku - blíže centru - 0,95; dopravní dostupnost - bez vlivu - 1,00; možnost zastavění pozemku - pro veřejné prostranství - 1,00; intenzita využití pozemku - městská zeleň - 1,25; vybavenost pozemku - bez vlivu - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00</p>	8394/2	1 931	2 919 688	1 512,01	1,26	1 904,14
						
<p>Srovnávací nemovitost č. 2 / ul. U Leskavy, Brno-Starý Lískovec</p> <p>Pozemky p.č. 1749/58, orná půda o výměře 24 m² a p.č. 1749/549, orná půda o výměře 1.209 m² v k.ú. Starý Lískovec. Celková výměra pozemků činí 1.233 m². Pozemky se nachází v lokalitě mezi ulicí U Leskavy a železniční tratí.</p> <p>Platný ÚP – převážně návrhová stavební plocha, s funkcí plocha pro dopravu, funkční typ hromadná osobní doprava, malá část návrhová nestavební – volná, funkce plocha krajinné zeleně, funkční typ plocha krajinné zeleně všeobecné.</p> <p>Připravovaný ÚP – zastavitelná, plocha dopravní infrastruktury.</p> <p>V místě je připravována výstavba terminálu IDS. Prodej pozemků realizován v 9/2021.</p> <p>Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 9/2021 - 1,20; velikost pozemku - výrazně větší - 1,03; poloha pozemku - srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - bez vlivu - 1,00; možnost zastavění pozemku - pro funkci hromadné osobní dopravy - 1,00; intenzita využití pozemku - rovněž pro dopravu - 1,00; vybavenost pozemku - bez vlivu - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00</p>	1749/58, 1749/549	1 233	4 623 750	3 750,00	1,24	4 635,00
						
<p>Srovnávací nemovitost č. 3/ ul. Hostislavova, Brno-Žebětín</p> <p>Pozemek p.č. 2084/4, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 873 m² v k.ú. Žebětín. Pozemek se nachází v lokalitě při ulici Hostislavova.</p> <p>Platný ÚP – návrhová stavební plocha, s funkcí plocha pro dopravu, funkční typ tělesa dopravních staveb, rezervy ploch pro dopravu.</p> <p>Připravovaný ÚP – zastavitelná, účel doprava všeobecná.</p> <p>V místě je připravována výstavba tramvajové smyčky. Prodej pozemků realizován v 5/2024.</p> <p>Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 05/2024 - 1,00; velikost pozemku - větší - 1,02; poloha pozemku - při daném účelu srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - bez vlivu - 1,00; možnost zastavění pozemku - pro funkci hromadné osobní dopravy - 1,00; intenzita využití pozemku - rovněž pro dopravu - 1,00; vybavenost pozemku - bez vlivu - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00</p>	2084/4	873	3 492 000	4 000,00	1,02	4 080,00
						
Průměrná jednotková cena					3 539,71 Kč/m²	
Celková cena stanovená porovnávací metodou (345 m² x 3 540 Kč/m²)					1.221.300 Kč	