

## Závěrečná zpráva

č. 24/05/3172

### Revize provedeného Technicko-ekonomické posouzení nemovité věci stavby občanského vybavení na adrese Kotlanova 2163/7, 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) .....	7
17.	Dostupnost městské hromadné dopravy .....	7
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 .....	9
27.	Stanovení pojistné hodnoty .....	9
28.	Stanovení tržní hodnoty .....	9
29.	Závěr .....	9
30.	Přílohy posouzení (každá příloha bude číslována): .....	11
	Příloha č. 7 Fotodokumentace (doloženo formou digitálních souborů i formou barevných výtisků). 13	
	Příloha č. 9 Hrubý odhad nákladů (rekonstrukce, modernizace, demolice, dokončení stavby, apod.) .....	22
	Příloha č. 12 Kalkulace tržní hodnoty .....	24

## 1. Název

Revize provedeného Technicko-ekonomické posouzení nemovité věci stavby občanského vybavení na adrese Kotlanova 2163/7, Brno – Líšeň (parc.č. 8364, 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 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 – obchody, rodinné centrum, Česká tábornická unie, p. č. 8364, 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> ]	2765
Druh pozemku (ČÚZK)	Zastavěná plocha a nádvoří.
Stavební objekt	Budova č. p. 2163; stavba občanského vybavení.
Adresní místa	Kotlanova 2163/7, 628 00 Brno – Líšeň.
Plocha nemovitosti dle KN [m <sup>2</sup> ]	1896
Užitná plocha nemovitosti [m <sup>2</sup> ]	3532
Způsob ochrany nemovitosti	Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.
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 Kotlanova 2163/7, 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] Česka 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> ]	1896
Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]	-
Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	-
Počet podlaží	1
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], <i>na J straně objektu se vyskytují lokální poruchy omítky atiky, u nichž hrozí při dešti, či větším větru odpadnutí větších kusů omítky na chodník.</i>

	<p>Na S straně 1PP a 1NP je viditelné větší množství trhlin ve svislých konstrukcích a ve stycích ŽB a CPP konstrukcí.</p> <p>Na J straně objektu v 1 NP jsou projevy vztlínající zemní vlhkosti a lokální významná mrazová koroze ŽB konstrukcí.</p> <p>Na S straně 1PP dochází k masivnímu zatékání z prostoru anglických dvorků do technických místností objektu. Zatékání se projevuje ve všech místnostech S strany v blízkosti anglických dvorků.</p> <p>V místnosti HLAVNÍ SKLAD I, na Z straně 1PP je patrné viditelné porušení výplňového zdiva a nosných ŽB konstrukcí včetně sloupů vztlínající vlhkostí. Předpokladem je nefunkční, či chybějící vodorovná hydroizolace.</p> <p>Na nákladové rampě v Z části 1PP jsou patrné vlhkostní a mrazové poruchy do výše cca 1 m od paty zdiva.</p> <p>Obecně je Z část objektu významně více zasažena vlhkostí, než V část.</p> <p>Ve venkovním prostoru – S část objektu (1NP), je místy prohnutý, či poškozený pochozí rošt a místy také jeho uložení.</p>
Krov	-
Střecha	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Střešní krytina	Popsáno korektně v TEP Savills [1], lokální poruchy střešní fólie v místech napojení na vnesenou ocelovou konstrukci propojující střešní část posuzovaného objektu se sousedním objektem.
Klempířské konstrukce	Popsáno korektně v TEP Savills [1], lokální poruchy oplechování vzduchotechniky.
Vnější omítka	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Vnitřní omítka	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
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 s rizikem ohrožení osob (rozpor s požadavkem dle Stavebního zákona 183/2006 Sb., § 132, odst. 3, písm. c) u kterých je nutná bezodkladná oprava. Vady jsou popsány v následujících odrážkách a dále v tabulce v oddílu závěr:

- Na jižní části objektu se vyskytují lokální poruchy omítky na konstrukci atiky. Hrozí pád na chodník. (Doporučujeme lokální opravu omítky a kontrolu celé atiky.)
- Na venkovní straně v severní části objektu je v místě zúženého prostoru (kolem zahrádky restaurace) porušený pochozí ocelový rošt nad anglickými dvorky. Ocelový rošt je místně prohlý, uvolněný, na některých místech zlomený. V ploše cca 0,5 m<sup>2</sup> je rozbitá povrchová část komunikace a uložení ocelového roštu. K porušení nejspíše dochází (dle informací od nájemců prostor) díky zúženému průjezdu, kdy po pochozím roštu jezdí osobní automobily a automobily zásobování provozů. Hrozí újma na zdraví osob. (Doporučujeme zakázat vjezd vozidel a provést lokální opravu a výměnu roštů, případně provést výměnu roštů za rošty pojezdové.)

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 prostoru anglických dvorků dochází k masivní dotaci srážkových vod do posuzovaného objektu. Toto může být způsobeno především zaneseným odtokovým systémem anglických dvorků. (Doporučujeme provést kontrolu a vyčištění anglických dvorků aby bylo zamezeno hromadění srážkových vod u paty objektu.)

V následující tabulce jsou doplněny informace o radonovém nebezpečí objektu.

Číslo mapového listu ZM50	25-33
Převažující radonový index	1
Radonový index - popis	Kvartér, hlubší podloží nízký

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.

Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]
Prodejní jednotka, Juliánovské náměstí, Brno-Židenice	181,00	39 820,00	477 840,00	2 640,00
Obchodní prostor v obj. SFINX, Hrnčířská, Brno-Královo Pole	187,00	35 000,00	420 000,00	2 245,99
Obchodní prostor, Kolaříkova, Brno-Řečkovice	194,00	39 000,00	468 000,00	2 412,37
Obchodní prostor, Svatopetrská, Brno-Komárov	260,00	40 300,00	483 600,00	1 860,00
Obchodní prostor, Lidická, Brno-Veveří	630,00	97 650,00	1 171 800,00	1 860,00
Obchodní prostor, Křenová, Brn-Trnitá	363,00	50 820,00	609 840,00	1 680,00
Obchodní prostor, Olomoucká, Brno-Černovice	150,00	21 000,00	252 000,00	1 680,00
Obchodní prostor, Rokytova, Brno-Židenice	1 000,00	160 000,00	1 920 000,00	1 920,00
Obchodní prostor, Mlýnská, Brno-Trnitá	414,00	69 000,00	828 000,00	2 000,00
<b>Obvyklé tržní nájemné [Kč/m<sup>2</sup>/rok]</b>				<b>2 033,00</b>
<b>Obvyklé tržní nájemné [Kč/m<sup>2</sup>/měsíc]</b>				<b>169,42</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 170 Kč/m<sup>2</sup>.

## 25. Náklady na rekonstrukci

Proveden kontrolní výpočet.

Náklady na uvedení do pronajmutelného / užitelného stavu (hrubý odhad nákladů)	125 280 000 Kč
--	----------------



## 26. Náklady na demolici

Proveden kontrolní výpočet.

Náklady na demolici (hrubý odhad nákladů)	35 575 620 Kč
Nutnost likvidace nebezpečných odpadů	Vzhledem k době výstavby je možné, že jsou u objektu použity materiály s obsahem nebezpečných materiálů, které bude nutno v případě demolice objektu specificky likvidovat.

## 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 těchto metod a je stanoven přibližně uprostřed jimi vytvořeného intervalu.

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

Výnosová hodnota	59 629 903 Kč
Porovnávací hodnota	64 988 800 Kč
<b>Odhad tržní hodnoty</b>	<b>62 000 000 Kč</b>

## 29. Závěr

	Savills CZ s.r.o.	FAST VUT
Stavebně technický stav	Na rekonstrukci	Na rekonstrukci
Silné stránky objektu		
- Ekonomické	- nájemní smlouvy na dobu neurčitou, dlouhodobý pronájem - potenciál pronájmu přízemní jednotky (1.PP)	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
- Stavební	- objekt je napojený na technickou a dopravní infrastrukturu - objekt je částečně využíván - přízemí (1.PP) objektu je dispozičně přizpůsobené k provozu prodejny potravin	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
Slabé stránky objektu		
- Ekonomické	- vzhledem ke stavu a stáří stavby je její správa a provoz nákladnější	Popsáno korektně v TEP Savills [1]

	<p>- výměry, které jsou reálně užívány jednotlivými nájemci jsou odlišné od skutečných výměr, tím je celkové nájemné nižší</p> <p>- sjednané nájemné je nižší než tržní nájemné</p>	
- Stavební	<p>- špatný technický stav, který neodpovídá tržnímu standardu</p> <p>- technologie zařízení budovy jsou zastaralé a neodpovídají dnešnímu standardu</p> <p>- část objekt není využívána</p>	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	<p>Na jižní části objektu se vyskytují lokální poruchy omítky na konstrukci atiky. Hrozí pád na chodník. Doporučujeme lokální opravu omítky a kontrolu celé atiky.</p> <p>Na venkovní straně v severní části objektu je v místě zúženého prostoru (kolem zahrádky restaurace) porušený pochozí ocelový rošt nad anglickými dvorky. Ocelový rošt je místně prohýlý, uvolněný, na některých místech zlomený. V ploše cca 0,5 m<sup>2</sup> je rozbitá povrchová část komunikace a uložení ocelového roštu.</p> <p>K porušení nejspíše dochází (dle informací od nájemců prostor) díky zúženému průjezdu, kdy po pochozím roštu jezdí osobní automobily a automobily zásobování provozů. Hrozí újma na zdraví osob. Doporučujeme zakázat vjezd vozidel a provést lokální opravu a výměnu roštů, případně provést výměnu roštů za rošty pojezdové.</p>
Shrnutí rizik s nižší prioritou	Neuvedeno	<p>V prostoru anglických dvorků dochází k masivní dotaci srážkových vod do posuzovaného objektu. Toto může být způsobeno především zaneseným odtokovým systémem anglických dvorků. (Doporučujeme provést kontrolu a vyčištění anglických dvorků aby bylo zamezeno hromadění srážkových vod u paty objektu.)</p>
Shrnutí rizik	- Špatný technický stav objektu může vést ke vzniku rizika havárie. Přízemí (1.PP) Nemovitosti není aktuálně pronajaté. Vzhledem k aktuálnímu stavu	Popsáno korektně v TEP Savills [1]

	Nemovitosti lze předpokládat finančně náročnou rekonstrukci celého objektu. Vzhledem k absenci kolaudačních rozhodnutí nelze vyloučit, že objekt není řádně zkolaudován a užíván.	
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: čisté bydlení viz kapitola č. 22 „funkční plocha dle platného územního plánu“. - Dle připravovaného územního plánu: občanské vybavení komerční 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]

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 1PP – 144 Kč/m <sup>2</sup> Nebytový prostor 1NP – 189 Kč/m <sup>2</sup>	Nebytový prostor 1PP, 1NP – 170 Kč/m <sup>2</sup>
Náklady na rekonstrukci	146 160 000 Kč	125 280 000 Kč
Náklady na demolici	38 075 957 Kč	35 575 620 Kč
Stanovení pojistné hodnoty	208 935 698 Kč	208 935 698 Kč
Stanovení tržní hodnoty	Výnosová – 63 000 000 Kč Porovnávací – 63 580 000 Kč Výsledná hodnota – 63 290 000 Kč	Výnosová – 59 629 903 Kč Porovnávací – 64 988 800 Kč <b>Výsledná hodnota – 62 000 000 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:













1PP:











1NP:





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

## Hrubý odhad nákladů

Posuzovaná nemovitost: Kotlanova 2163/7, Brno-Líšeň

### DEMOLICE

	Položka	Jednotka	množství j.	j. cena	Celkem
1.	Demolice budov z železobetonu jiným způsobem, podíl konstrukcí do 15 %	m <sup>3</sup>	16 288	1 132 Kč	18 438 469 Kč
2.	Bourání základů z betonu prostého	m <sup>3</sup>	340	6 980 Kč	2 373 200 Kč
3.	Bourání základů z železobetonu	m <sup>3</sup>	58	11 830 Kč	683 774 Kč
4.	Uložení materiálu (skládka)	m <sup>3</sup>	16 686	650 Kč	10 846 030 Kč
5.	Rezerva (VRN) 10 %	%	10	323 415 Kč	3 234 147 Kč
	Σ				35 575 620 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 <sup>2</sup>	4 176	30 000 Kč	125 280 000 Kč
	Σ				125 280 000 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 m<sup>2</sup> 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: Pozemek p.č. 8364, jehož součástí je stavba č.p. 2163, stavba občanského vybavení, 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.PP – prostory pro obchod se zázemím	1 400,00	170,00	2 040	238 000	2 856 000
2. 1.NP – prostory pro obchod a služby	2 132,00	170,00	2 040	362 440	4 349 280
<b>Celkový výnos za rok:</b>					<b>7 205 280</b>

#### Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

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

Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	3 532
<b>Výnosy</b>			
Dosažitelné roční výnosy (nájemné) za m <sup>2</sup>	V <sub>j</sub>	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	2 040
Dosažitelné hrubé roční výnosy (nájemné)	V <sub>j</sub> * PP	Kč/rok	7 205 280
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	80 %
Upravené výnosy (nájemné) celkem	V <sub>u</sub>	Kč/rok	5 764 224
<b>Náklady</b> [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 25 % z upravených výnosů	N	Kč/rok	1 441 056
<b>Čisté roční výnosy (nájemné)</b>	V <sub>č</sub> =V <sub>u</sub> -N	Kč/rok	4 323 168
Míra kapitalizace	r	%	7,25
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>C<sub>v</sub></b>	<b>Kč</b>	<b>59 629 903</b>

**Nemovitost: Pozemek p.č. 8364, jehož součástí je stavba č.p. 2163, stavba občanského vybavení, k.ú. Líšeň**

**Výpočet porovnávací hodnoty**

Lokalita	Započitatelná plocha	Pozemek	Kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	Foto Kč/m <sup>2</sup>
nám. Míru, Brno Stránice	616,25	848	20 000 000	32 454	0,63	20 446
<p>Srovnávací nemovitost č. 1 - prodej, Pozemek p.č. 423 o výměře 848 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 672 (objekt občanské vybavenosti - prodejna potravin). Stavba je bez podsklepení, přízemní, zděná a zastřešená plochou střechou. Stav průměrný, běžně užívaný. Převážná část plochy pozemku zastavěna, přímo nezastavěné části zaujímá zastřešená plocha před vstupem a zásobovací dvůr. Zastavěná plocha dle katastrální mapy činí přibližně 725 m<sup>2</sup>. Užitná plocha odhadnuta v rozsahu 85% plochy zastavěné, tj. 616,25 m<sup>2</sup>. Prodej se uskutečnil v září 2022.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej v 9/2022 - koeficient 1,03; Lokalita - lepší - koeficient 0,85; Velikost objektu - výrazně menší - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - lepší - koeficient 0,90; Vliv pozemku - menší rozsah, ale rovněž převážně zastavěn - koeficient 1,00;</p>						
Juliánovské náměstí, Brno-Židenice	3 290,00	3 553	60 000 000	18 237	0,87	15 866
<p>Srovnávací nemovitost č. 2 - prodej, Pozemek p.č. 4281/1 o výměře 3.553 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 38782 (objekt občanské vybavenosti). Jedná se o víceúčelový objekt sídlištní komerční vybavenosti s prostory pro obchod, služby a případně kanceláře. Objekt je částečně podsklepený, má v převážně většině zastavěné plochy dvě nadzemní podlaží a je zastřešen plochými střechami. Dle dat RÚIAN má objekt zastavěnou plochu 1820 m<sup>2</sup> a podlahovou plochu 3290 m<sup>2</sup>. Pozemek má celkovou výměru 3.553 m<sup>2</sup>. Nezastavěná část pozemku se nachází za objektem a slouží jako zásobovací dvůr a pro parkování. Prodej se uskutečnil v dubnu 2023.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej v 4/2023 - koeficient 1,01; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - mírně menší - koeficient 0,98; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnatelný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - větší rozsah, včetně volného pozemkového zázemí - koeficient 0,88; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - koeficient 1,00;</p>						
Kolaříkova, Brno-Řečkovice	1 520,00	1 113	35 000 000	23 026	0,82	18 881
<p>Srovnávací nemovitost č. 3 - prodej, Pozemek p.č. 2069/4 o výměře 1113 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 1499 (objekt občanské vybavenosti). Stavba je bez podsklepení, má dvě nadzemní podlaží a je zastřešená plochou střechou. Stav průměrný. Pozemek je v podstatě celý zastavěn, přičemž část zaujímá polootevřené veřejně přístupné schodiště. Užitná plocha odhadnuta v rozsahu 85% zastavěných ploch jednotlivých podlaží bez polootevřeného schodiště na celkem 1.520 m<sup>2</sup>. Prodej se uskutečnil v říjnu 2023.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej v 10/2023 - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - výrazně menší - koeficient 0,82; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnatelný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - menší rozsah, ale rovněž převážně zastavěn - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - koeficient 1,00;</p>						
Započitatelná plocha			3 532,00 m <sup>2</sup>			
Minimální jednotková cena:			15 866 Kč/m <sup>2</sup>		Minimální cena: 56 038 712 Kč	
Průměrná jednotková cena:			18 398 Kč/m <sup>2</sup>		Průměrná cena: 64 981 736 Kč	
Maximální jednotková cena:			20 446 Kč/m <sup>2</sup>		Maximální cena: 72 215 272 Kč	
<b>Stanovená jednotková cena:</b>			<b>18 400 Kč/m<sup>2</sup></b>		<b>Porovnávací hodnota: 64 988 800 Kč</b>	

