

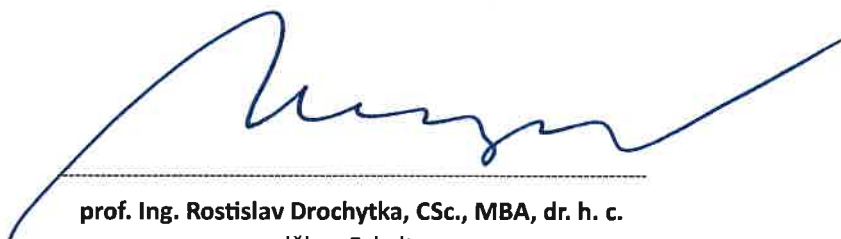
## Závěrečná zpráva

č. 24/05/3173

### Revize provedeného Technicko-ekonomické posouzení nemovité věci stavby občanského vybavení na adrese Synkova 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 .....	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 .....	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.) .....	14
	Příloha č. 12 Kalkulace tržní hodnoty .....	16

## 1. Název

Revize provedeného Technicko-ekonomické posouzení nemovité věci stavby občanského vybavení na adrese Synkova (Snack bar Jerry), Brno – Líšeň (parc.č. 8217, k.ú. Líšeň, stavba bez č.p./č.o.) 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 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	Jiná stavba – buňka s barem, kadeřnictvím, p. č. 8217, 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> ]	221
Druh pozemku (ČÚZK)	Zastavěná plocha a nádvoří
Stavební objekt	budova bez č. p./č. e.; jiná stavba
Adresní místa	Synkova 1, 628 00 Brno - Líšeň
Plocha nemovitosti dle KN [m <sup>2</sup> ]	195
Užitná plocha nemovitosti [m <sup>2</sup> ]	174
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 Synkova 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> ]	211,9
Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]	-
Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	-
Počet podlaží	-
Počet vchodů	0
Druh svíslé nosné konstrukce	-
Připojení na vodovod	-
Připojení na kanalizační síť	-
Připojení na rozvod plynu	-
Způsob vytápění	-
Vybavení výtahem	-

## 13. Stavebně technický popis

Základy	Popsáno korektně v TEP Savills [1], <i>je pravděpodobné, že nosná konstrukce je uložena na betonových patkách a následně je provedeno obetonování. Vzhledem k charakteru objektu nepředpokládáme železobetonovou desku pod celým objektem.</i>
Svíslé a vodorovné konstrukce	Popsáno korektně v TEP Savills [1], <i>lokální povrchová hloubková koroze (do 2 %) nosného ocelového systému.</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	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], <i>bleskosvod nemá ve východní části objektu mechanickou ochranu ve spodní části dle platné legislativy.</i>
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]

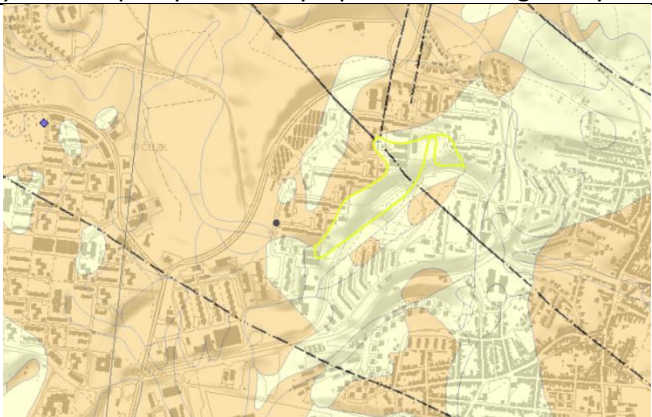
#### **20. Nájemní vztahy**

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	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.

### Pro prostor restaurace

Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]
Restaurace, Kaštanová, Brno-Horní Heršpice	240,00	34 000,00	408 000,00	1 700,00
Restaurace, Křenová, Brno-Trnitá	260,00	25 000,00	300 000,00	1 153,85
Restaurace, Wainerovo náměstí, Brno-Černovice	173,00	30 000,00	360 000,00	2 080,92
Restaurace, Dukelská třída, Brno-Husovice	343,00	25 000,00	300 000,00	874,64
Restaurace, Dobrovského, Brno-Královo Pole	128,00	24 900,00	298 800,00	2 334,38
<b>Obvyklé tržní nájemné [Kč/m<sup>2</sup>/rok]</b>				<b>1 628,76</b>
<b>Obvyklé tržní nájemné [Kč/m<sup>2</sup>/měsíc]</b>				<b>135,73</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 135 Kč/m<sup>2</sup>.

## Pro prostor kadeřnictví

Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]
Prostor pro služby, obchod, Cejl, Brno - Zábrdovice	80,00	15 000,00	180 000,00	2 250,00
Prostor pro služby, obchod, Cejl, Brno - Zábrdovice	105,00	11 690,00	140 280,00	1 336,00
Prostor pro služby, obchod, Sokolova, Brno – Horní Heršpice	92,00	19 136,00	229 632,00	2 496,00
Prostor pro služby, obchod, Horova, Brno – Žabovřesky	90,00	13 900,00	166 800,00	1 853,33
Prostor pro služby, obchod, Palackého tř., Brno – Královo Pole	90,00	16 000,00	192 000,00	2 133,33
<b>Obvyklé tržní nájemné [Kč/m<sup>2</sup>/rok]</b>				<b>2 013,73</b>
<b>Obvyklé tržní nájemné [Kč/m<sup>2</sup>/měsíc]</b>				<b>167,81</b>

Na základě výše uvedené analýzy nabídek, našich zkušeností, lokality, stavebně-technických a ekonomických specifikací posuzovaného objektu jsme stanovili měsíční tržní nájemné nebytového prostoru na 165 Kč/m<sup>2</sup>.

## 25. Náklady na rekonstrukci

Nebylo stanoveno.

## 26. Náklady na demolici

Proveden kontrolní výpočet.

Náklady na demolici (hrubý odhad nákladů)	1 225 270 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 provedeno ocenění pouze výnosovou metodou. Ocenění porovnávací metodou nebylo v tomto případě provedeno, neboť nejsou k dispozici informace o vhodných srovnávacích nemovitostech s obdobnými charakteristikami zejména pokud jde o konstrukční provedení při daném účelu využití.

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

Výnosová hodnota	2 598 475 Kč
Porovnávací hodnota	nestanovena
<b>Odhad tržní hodnoty</b>	<b>2 600 000 Kč</b>

## 29. Závěr

	Savills CZ s.r.o.	FAST VUT
Stavebně technický stav	Na demolici	Na demolici
Silné stránky objektu		
- Ekonomické	- nájemní smlouvy na dobu neurčitou, dlouhodobé pronájmy	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
- Stavební	- objekt je napojený na technickou a dopravní infrastrukturu	Popsáno korektně v TEP Savills [1]



Slabé stránky objektu		
- Ekonomické	- sjednané nájemné je nižší než tržní nájemné - vzhledem ke stavu jsou náklady na provoz vyšší	Popsáno korektně v TEP Savills [1]
- Stavební	- velmi špatný technický stav, který neodpovídá tržnímu standardu - technologie zařízení budovy jsou zastaralé a neodpovídají dnešnímu standardu	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. Vzhledem ke stavu Nemovitosti se předpokládají vyšší náklady na provoz a údržbu Nemovitosti. 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 po ukončení nájemních smluv Nemovitost prodat nebo zdemolovat: Demolice: - Dle platného územního plánu: čisté bydlení viz kapitola č. 22 „funkční plocha dle platného územního plánu“. - Dle připravovaného územního plánu: bydlení 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)	Nebytový prostor kadeřnictví – 150 Kč/m <sup>2</sup> Nebytový prostor restaurace – 150 Kč/m <sup>2</sup>	Nebytový prostor kadeřnictví – 165 Kč/m <sup>2</sup> Nebytový prostor restaurace – 135 Kč/m <sup>2</sup>
Náklady na rekonstrukci	-	-
Náklady na demolici	1 300 580 Kč	1 225 270 Kč
Stanovení pojistné hodnoty	5 753 143 Kč	5 753 143 Kč
Stanovení tržní hodnoty	Výnosová – 2 640 000 Kč Porovnávací – Nebylo možno stanovit Výsledná hodnota – 2 640 000 Kč	Výnosová – 2 598 475 Kč Porovnávací – Nebylo možno stanovit <b>Výsledná hodnota – 2 600 000 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: Synkova 1, Brno-Líšeň

### DEMOLICE

	Položka	Jednotka	množství j.	j. cena	Celkem
1.	Demolice hal z betonu prostého postup. Rozebráním	m <sup>3</sup>	615	168 Kč	102 930 Kč
2.	Bourání základů z železobetonu	m <sup>3</sup>	49	11 830 Kč	579 670 Kč
3.	Uložení materiálu (skládka)	m <sup>3</sup>	664	650 Kč	431 282 Kč
4.	Rezerva (VRN) 10 %	%	10	11 139 Kč	111 388 Kč
	Σ				1 225 270 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. 8217, jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba, 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 – prostory restaurace	78,00	135,00	1 620	10 530	126 360
2. 1.NP – prostory kadeřnictví	82,00	165,00	1 980	13 530	162 360
<b>Celkový výnos za rok:</b>					<b>288 720</b>

**Výpočet hodnoty výnosovým způsobem**

Konstantní zisk po neomezenou dobu ( $VH = 100 \times Vč / r$ )

**Výnosy**

Dosažitelné hrubé roční výnosy (nájemné) Kč/rok 288 720

Dosažitelné procento pronajímatelnosti % 90 %

Upravené výnosy (nájemné) celkem Vu Kč/rok 259 848

**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 20 % z upravených výnosů N Kč/rok 51 970

**Čisté roční výnosy (nájemné)** Vč=Vu-N Kč/rok 207 878

Míra kapitalizace r % 8,00

**Výnosová hodnota** Cv Kč **2 598 475**