

I. Místostarostka: Ing. arch. Iva Kremitovská  
Zpracovatel: Ing. arch. Iva Kremitovská  
č. odboru: 1120

Č.j. VIII./19/1120/ 19

VIII. /19. zasedání Zastupitelstva městské části Brno-Líšeň  
konané dne: 17. 12. 2020

**Název:**

**Oznámení o stavu a možnostech zpracování budoucího záměru**

**Obsah:**

- 1 Důvodová zpráva
- 2 Text oznámení s přílohami

**Zastupitelstvo městské části Brno-Líšeň**

**bere na vědomí** text přiloženého oznámení o stavu a možnostech dalšího záměru budovy  
Kotlanova 7

Stanoviska dotčených orgánů:

RMČ Brno-Líšeň projedná materiál na schůzi konané 16. 12. 2020 a její stanovisko bude předneseno ústně.

garance správnosti, zákonnosti materiálu					
Podpisy dotčených odborů					
útvartajemníka	sociální	organizační	rozpočtu a financí	majetkoprávní	stavební

Zpracoval:  
I. Místostarostka  
Ing. arch. Iva Kremitovská

Předkládá:  
uvolněný funkcionář:  
I. Místostarostka: Ing. arch. Iva Kremitovská

## **Název**

### **Oznámení o stavu a možnostech zpracování budoucího záměru**

#### **Důvodová zpráva**

OC Jasmín – Kotlanova je zastaralý objekt občanské vybavenosti v horní části sídliště Líšeň. Budova byla postavena v roce 1980-1982, Tato stavba je v podstatě jedinou stavbou v sídlišti, kterou MČ disponuje pro poskytování základních, dále kulturních a výchovných služeb občanům.

Do objektu se v minulých volebních obdobích neinvestovalo, je třeba připravit investiční záměr, hledat finanční prostředky a východiska z této situace, kdy objekt a některé jeho části začínají být na hranici životnosti.

## **Kotlanova 7 – obchodní a společenské centrum Jasmín**

### **Současná náplň objektu:**

1.NP je pronajato od 1.2.2011 na dobu pěti let právem opce tzn. s prodloužením o 2x 5 let. Vzhledem k tomu, že nájemce, firma Rosa Market požádala o opci, nájem skončí 31.1.2026. V současné době je projednávána se zástupci firmy možnost změny smlouvy, která umožní využití nepotřebných prostor jiným nájemcem, tato úprava si vyžádá vyšší náklady na stavební práce, návratnost investice do budovy by byla ale výrazně efektivnější. 2.NP užívá ze 2/3 plochy KC Líšeň, p.o. částečně pro svou činnost (krátkodobé pronájmy druhým subjektům, seniorský klub Réva), část dlouhodobě pronajímá KC středisku volného času Lužánky. Část 2.NP je pronajata spolkům Kamzíci a Jasmínka do doby započetí rekonstrukce objektu.

### **Vývoj:**

V červnu 2015 byla odevzdaná studie Líšeň – Kotlanova – průzkum možnosti revitalizace komerčního a kulturního centra – příloha č.1

V březnu 2016 schválila RMČ výzvu k podání nabídek na VZ malého rozsahu na služby s názvem Nákupní centrum Kotlanova – PD , přihlásily se dva subjekty ( nabídková cena 1,165,230 Kč a 1,851,300 Kč ) , oba uchazeči byli vyloučeni na základě nedoložení technické kvalifikace dle výzvy. Rámcový obsah využití objektu, který měl být zpracován do objektu je v příloze č.2

Dále byl zpracovaný projekt zastřešení atrií s vydaným stavebním povolením, nebyl realizován.

V roce 2017 byl zpracovaný orientační rozpočet zateplení obvodového pláště a výměna oken a výkladců - předpokládané náklady 25 mil. Kč

Dále byl zpracovaný znalecký posudek na předpokládanou cenu pronájmu nebytových prostor v objektu, který poukázal především na špatný stav objektu. Proto nájemné je na výši skladových prostor v brownfieldech.

V roce 2020 byla zpracována variantní objemová studie, která byla podkladem pro veřejnou debatu s občany a jež ukázala další možnosti využití této budovy a lokality. Obsahovala dvě varianty hmotového a dispozičního řešení objektu :

- Varianta č. 1 - bez nástavby
- Varianta č.2 - s nízkopodlažní nástavbou malometrážních bytů ( startovací byty, komunitní bydlení seniorů )

Objemová studie je přílohou č.3

### **Technická životnost stavby:**

Technickou životnost lze prodlužovat řádnou a včasnou údržbou, obnovou a opravou jednotlivých funkčních dílů stavby, ta je limitována životností prvků dlouhodobé životnosti, jakými jsou např. základy, schodiště, stropy, svislé nosné konstrukce atd., které se po dobu užívání stavby nemění. Dalšími prvky stavby jsou tzv. prvky krátkodobé životnosti. U těchto prvků předpokládáme v období trvání stavby alespoň jednu výměnu a hlavně průběžnou údržbu. Protože po celou dobu užívání nedošlo k žádné zásadní rekonstrukci, budova je v

současné době na hranici technické životnosti (tj. období, kdy jsou jednotlivé konstrukce stavby funkční a stavba plní svoji funkci).

Opotřebením stavby vede ke snížení kvality možnosti užití objektu. Rozsah opotřebením závisí především na stáří konstrukce, kvalitě prováděné údržby a fyzické životnosti konstrukce. Opotřebením se rapidně zvyšuje nedostatečnou údržbou. Od uvedení budovy do provozu zde byla provedena oprava střešního pláště, výměna jednoho ze 4 zdrojů tepla, oprava izolace atrií. Vzhledem k špatnému stavu se neustále snižuje výnos z prostor, které slouží k pronájmu. Příjmy z pronájmu (bez KCL) v roce 2013 byly 1.273 tis. Kč v roce 2018 pouze 795tis. Kč, což znamená snížení o cca 38 %. Energie si platí nájemci.

Příjmy z pronájmu prostor, které bezplatně užívá Kulturní centrum jsou výnosem KC a jsou použity na činnost KC (v roce 2015 činily příjmy z pronájmu plynoucí do rozpočtu KC 342 tis. v roce 2017 302.tis. Kč),

Vzhledem k situaci (uzavírání provozoven v důsledku nouzového stavu) v roce 2020 je reálný předpoklad podstatného propadu příjmů realizovaných na základě pronájmu 2.NP.

### **Možnosti financování oprav a rekonstrukcí**

K prodloužení technické životnosti je nutné provádět řádnou a včasnou údržbu, opravy a rekonstrukce během doby užívání stavby. Nezbytnou podmínkou pro provádění oprav jsou finanční prostředky, kterými v danou dobu musí vlastník nemovitosti disponovat. Rozpočet MČ nedisponuje dostatečným objemem finančních prostředků na celkovou rekonstrukci objektu, bude zřejmě potřeba vícezdrojové financování

Možnosti financování:

- prostřednictvím fondu
- přímými platbami budoucích uživatelů k termínu zahájení opravy,
- prostřednictvím bankovního úvěru,
- vstupem soukromého investora do smluvního vztahu s obcí - PPP (Public Private Partnership)
- podporou z programů MMR
- podpora z programů MMB
- kombinace výše uvedených možností financování

Každý ze způsobů financování má svá specifika a záleží především na rozsahu plánované údržby, oprav a rekonstrukcí a také na výši vlastních finančních prostředků MČ, případně na možnosti formátu nabídky soukromému investorovi (nutnost dostatečné kapacity volných prostor a projednání jeho investičního záměru)

### **Předpokládané náklady , prioritá oprav**

Náklady na rekonstrukci nelze bez přesného rámce požadovaných prací stanovit.

V návaznosti na materiály uveřejněné ve veřejně přístupných databázích je cena za rekonstrukci m<sup>3</sup> obestavěného prostoru budovy tohoto typu minimálně 4000,-Kč , vzhledem k obestavěnému prostoru 16000m<sup>3</sup> (bez základových konstrukcí) je odhadovaná cena rekonstrukce 60 mil. Rámcově lze odhadovat, že se tedy budeme pohybovat v cenách 40 – 80



miliónů. OI MMB při investičních záměrech rekonstrukcí uvažuje s cenou 6500,-Kč/m<sup>3</sup>.

K udržení provozu alespoň současného nájemce 1.NP a KC Líšeň je třeba provést co nejrychleji minimálně opravu havarijního stavu ZTI . Zde je předpoklad ( odhad projektanta ZTI ) 10 mil. Kč.

### **Zdroje na celkovou rekonstrukci – modelový příklad vícezdrojového financování**

MČ nedisponuje v současné době dostatkem finančních prostředků, proto byl dán požadavek na OI MMB na finanční spoluúčast ( transfer z úrovně SMB) , v roce 2019 i v roce 2020 na následující roky. Finanční prostředky nebyly přiděleny.

Při uvažování s variantou č.2 objemové studie – nástavba malometrážních bytů lze uvažovat s programy

- MMB na zelené střechy ( v roce 2020) - částka 1 milion korun
- MMR – program bydlení -34500,-Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy, tzn při nástavbě 1500m<sup>2</sup> částka 51,750 mil.Kč, odhadovaná částka dle cenové soustavy při obestavěném prostoru 5250m<sup>3</sup> x 6500Kč/m<sup>3</sup> je 34,125mil. Kč .Rozdíl částek cca 17 mil. je částka, která by v rámci projektu sloužila k rekonstrukci dílů spodní stavby ( rozvody ZTI, kotelna atd.)
- Výměna výkladců 1.NP – Rosa market – financování předplaceným nájmem
- Ostatní prostory – financování předplaceným nájmem (možnost 4 obchodních jednotek) – příloha č. 2 – uvolnění částí prostoru navržené nájmem
- 2.NP – polovina objektu sloužící KCL z rozpočtu MČ
- Polovina objektu 2.NP - financování předplaceným nájmem

Při uvažování s variantou č.1 –lze uvažovat s možnostmi

- MMB na zelené střechy ( v roce 2020) - maximální částka 1,4 milionu korun
- Výměna výkladců 1.NP – Rosa market – financování předplaceným nájmem
- Ostatní prostory – financování předplaceným nájmem (možnost 4 obchodních jednotek)
- 2.NP – polovina objektu sloužící KCL z rozpočtu MČ
- Polovina objektu financování předplaceným nájmem
- ZTI,kotelna, společné prostory, z rozpočtu KCL

Další variantou je např. přenechání celého objektu soukromému investorovi (PPP) na dobu např. 25 let. V této variantě bude zřejmě nutnost placení komerčního nájemného soukromému subjektu za pronájem prostor, které bude užívat KC Líšeň (předpokladem je cena 2000 až

3500 Kč/m<sup>2</sup> /rok +služby). Vzhledem k výši investice a smluvnímu vztahu s firmou Rosa market je návratnost pro soukromé subjekty riziková, je třeba udělat průzkum trhu. Zde je třeba přesně specifikovat prostory, které budou uvolněny a pro jaký účel. Zde je třeba mimo jiné vyjádření ředitele KC Líšeň

Je možné také uvažovat s možností odsvěření objektu, tato varianta ale znemožní ovlivňování budoucího využití objektu nebo jeho případný prodej.

Příloha č.4 – možnost uvolnění prostor firmou Rosa Market

Příloha č.5 – část znaleckého posudku – cena pronájmů

## Příloha č.1

The image features a white background with several abstract, pixelated black shapes scattered across the left and top portions. In the center, there is a stylized graphic of a building with a red base and a black upper section with white vertical lines. The text is positioned in the lower right area.

**#2**

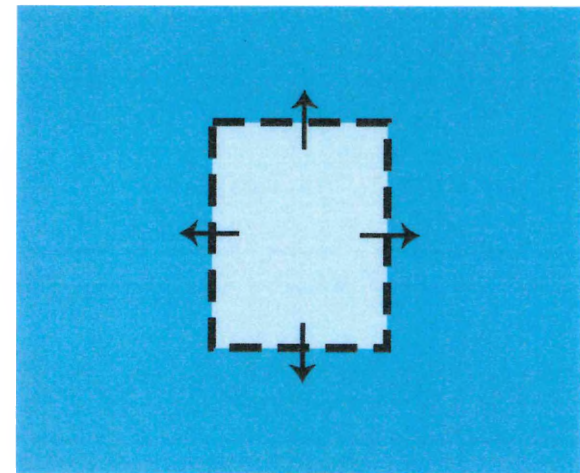
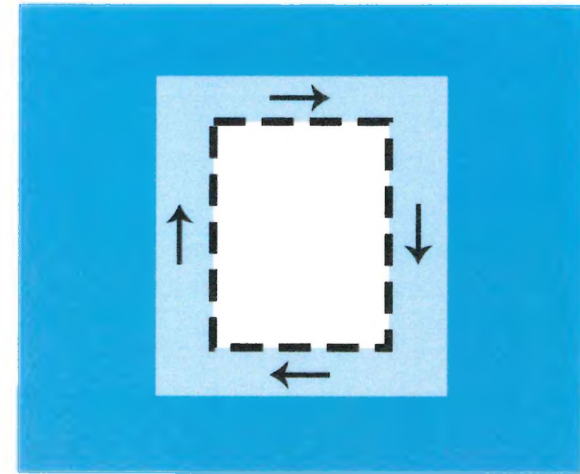
ČÁST DRUHÁ  
ČERVEN 2015

**LÍŠEŇ**

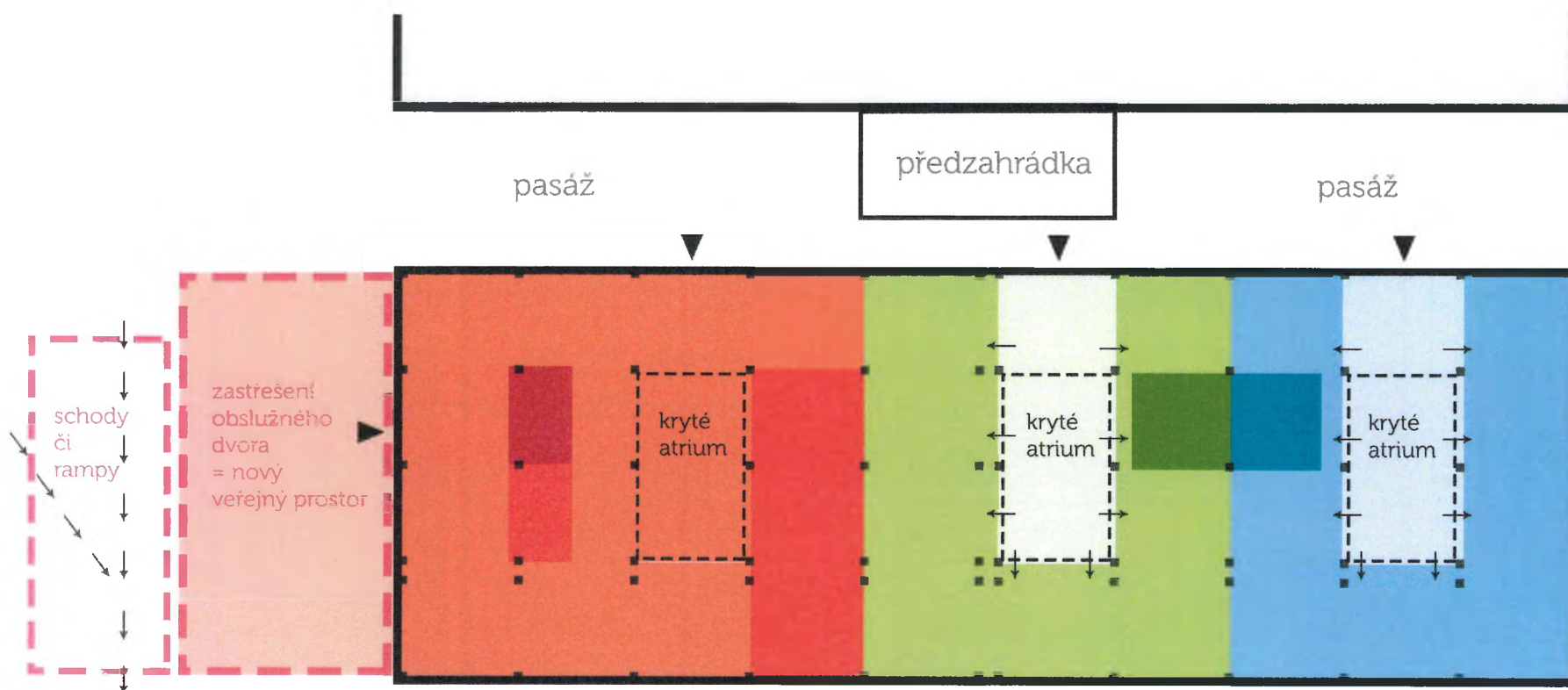
**KOTLANOVA**

PRŮZKUM MOŽNOSTI REVITALIZACE KOMERČNÍHO A KULTURNÍHO CENTRA





VÝHODY  
vnitřní komunikace zbavena chodeb  
centrální místo setkávání  
stavební a energetický faktor



#### Restaurace

- předzahrádka
- restaurace
- zázemí, kanceláře
- toalety

#### Kulturní centrum

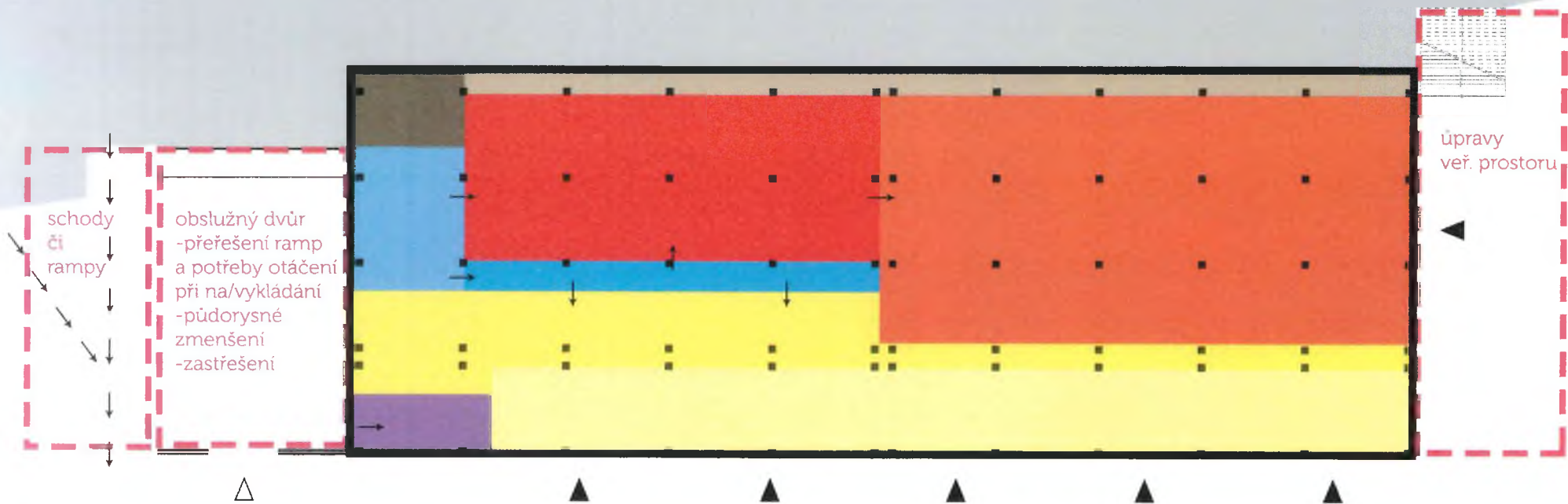
- centrální prostor
- sály, učebny  
zázemí, kanceláře
- toalety

#### Skautské centrum

- centrální prostor
- sály, učebny  
zázemí, kanceláře
- toalety

varianta 3  
schéma 2.NP





Supermarket

- prodejní plocha
- zázemí

Obchodní jednotky

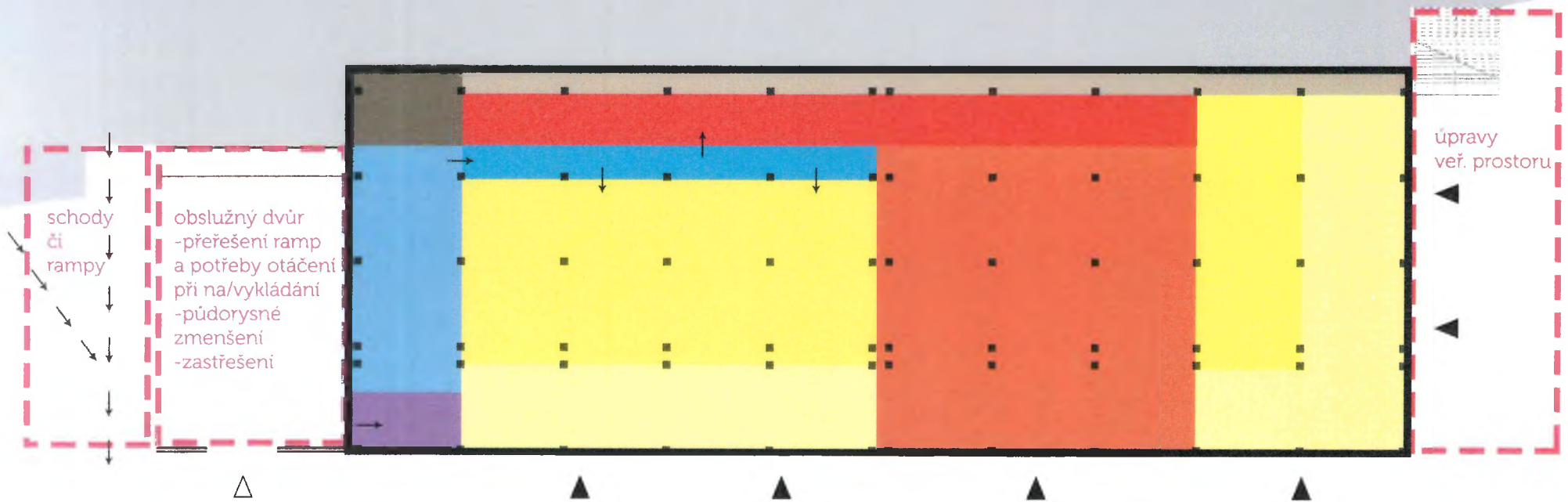
- prodejní plochy
- zázemí

Ostatní

- zásobování
- obslužná chodba
- zásobování 2.NP
- technické zázemí

varianta 1  
schéma 1.NP





Supermarket

- prodejní plocha
- zázemí

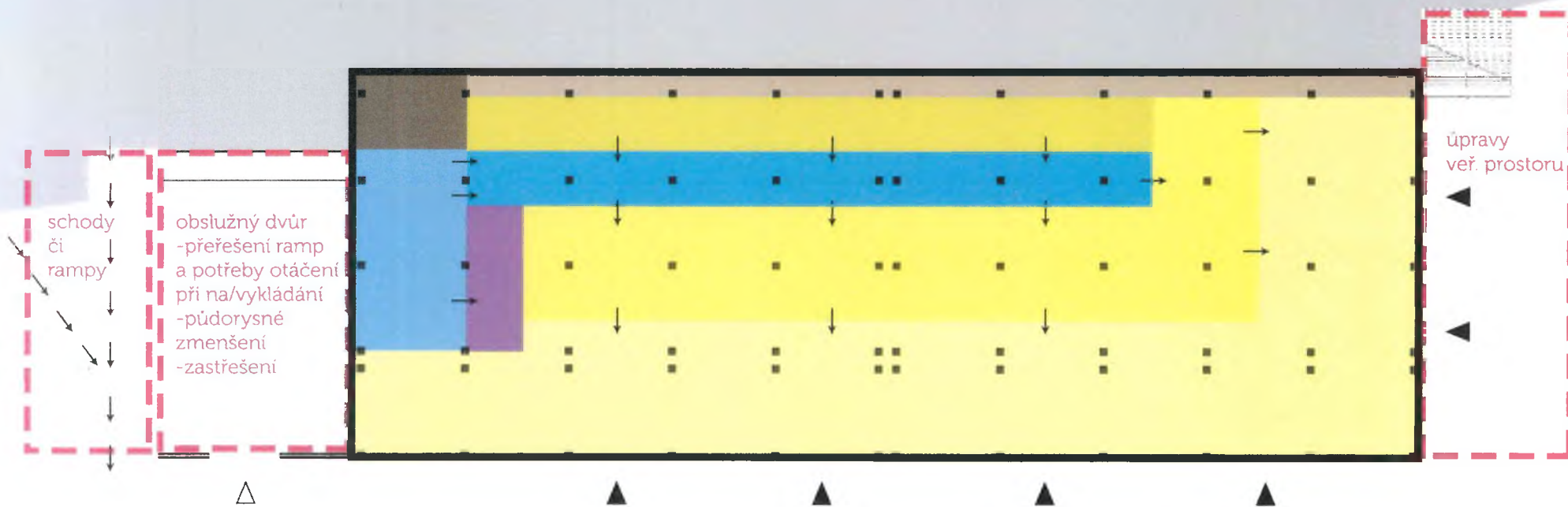
Obchodní jednotky

- prodejní plochy
- zázemí

Ostatní

- zásobování
- obslužná chodba
- zásobování 2.NP
- technické zázemí

varianta 2  
schéma 1.NP



Supermarket

- prodejní plocha
- zázemí

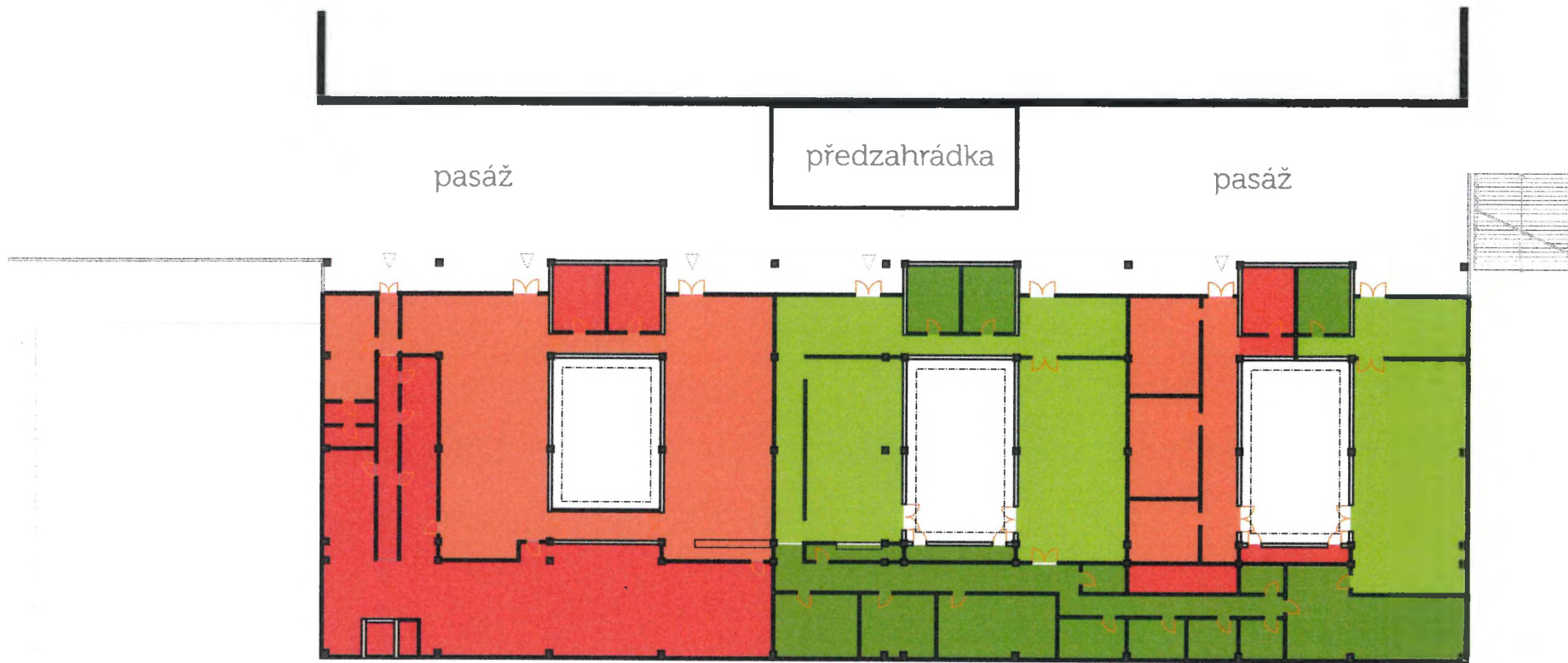
Obchodní jednotky

- prodejní plochy
- zázemí

Ostatní

- zásobování
- obslužná chodba
- zásobování 2.NP
- technické zázemí

varianta 3  
schéma 1.NP



Restaurace

Kulturní centrum



obchodní plochy



sály, vstupní prostory



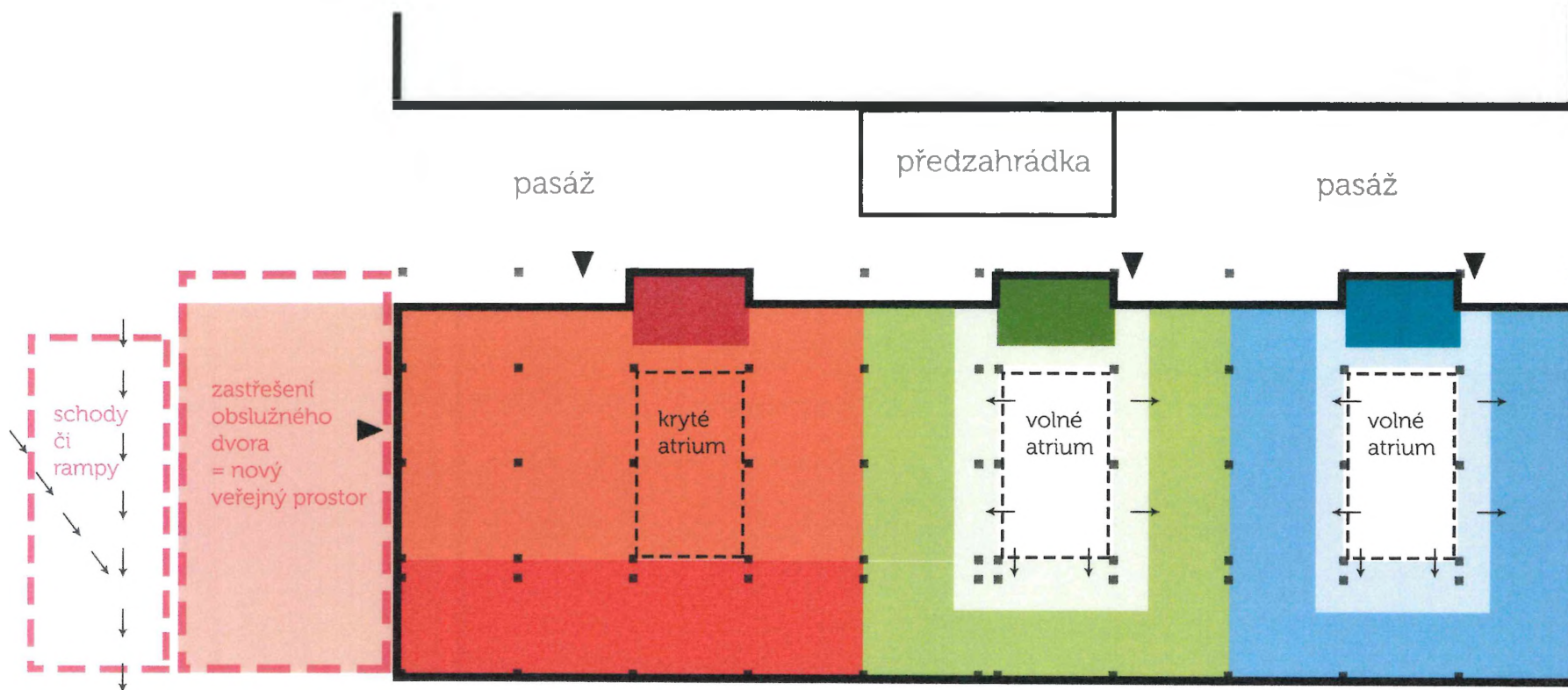
zázemí, kanceláře



zázemí, kanceláře

současný stav  
schéma 2.NP





Restaurace

- předzahrádka
- restaurace
- zázemí, kanceláře
- toalety

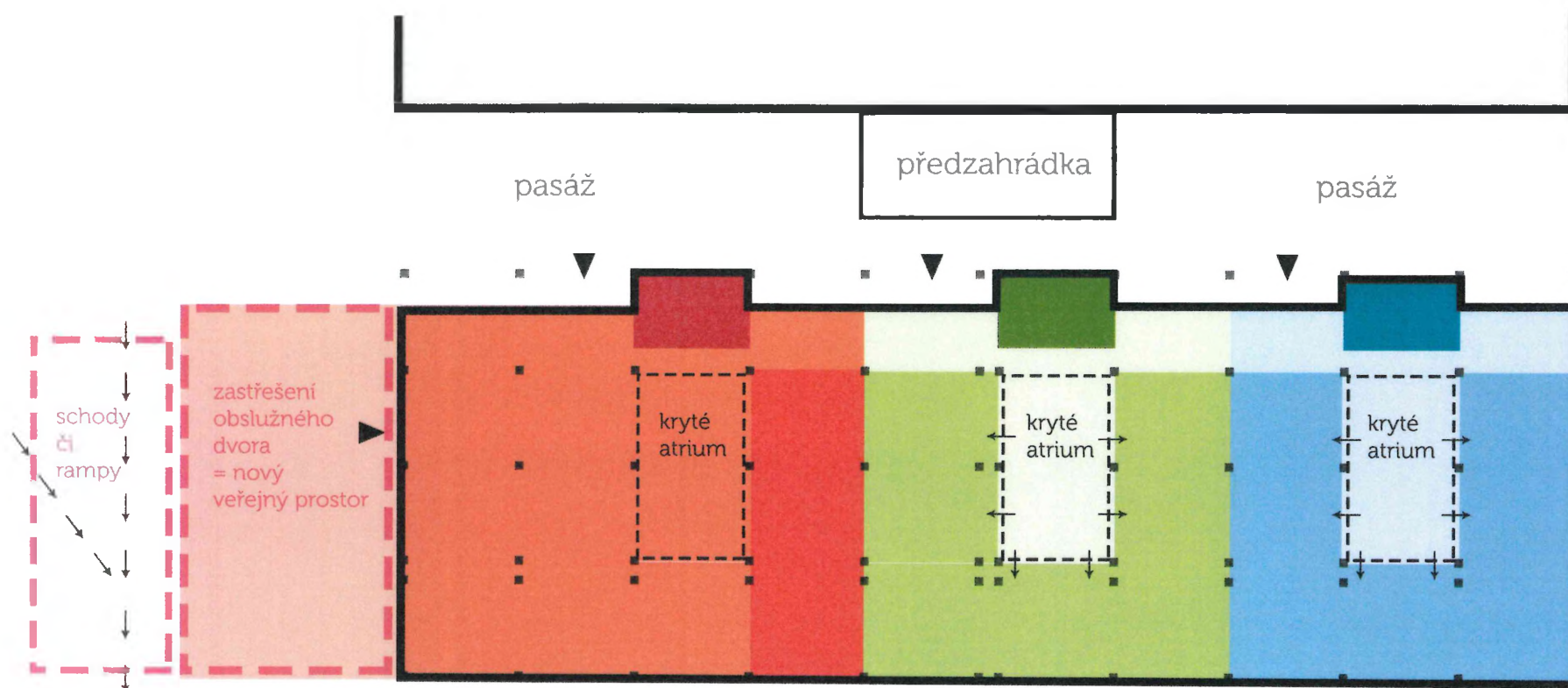
Kulturní centrum

- centrální prostor
- sály, učebny  
zázemí, kanceláře
- toalety

Skautské centrum

- centrální prostor
- sály, učebny  
zázemí, kanceláře
- toalety

varianta 1  
schéma 2.NP



#### Restaurace

- předzahrádka
- restaurace
- zázemí, kanceláře
- toalety

#### Kulturní centrum

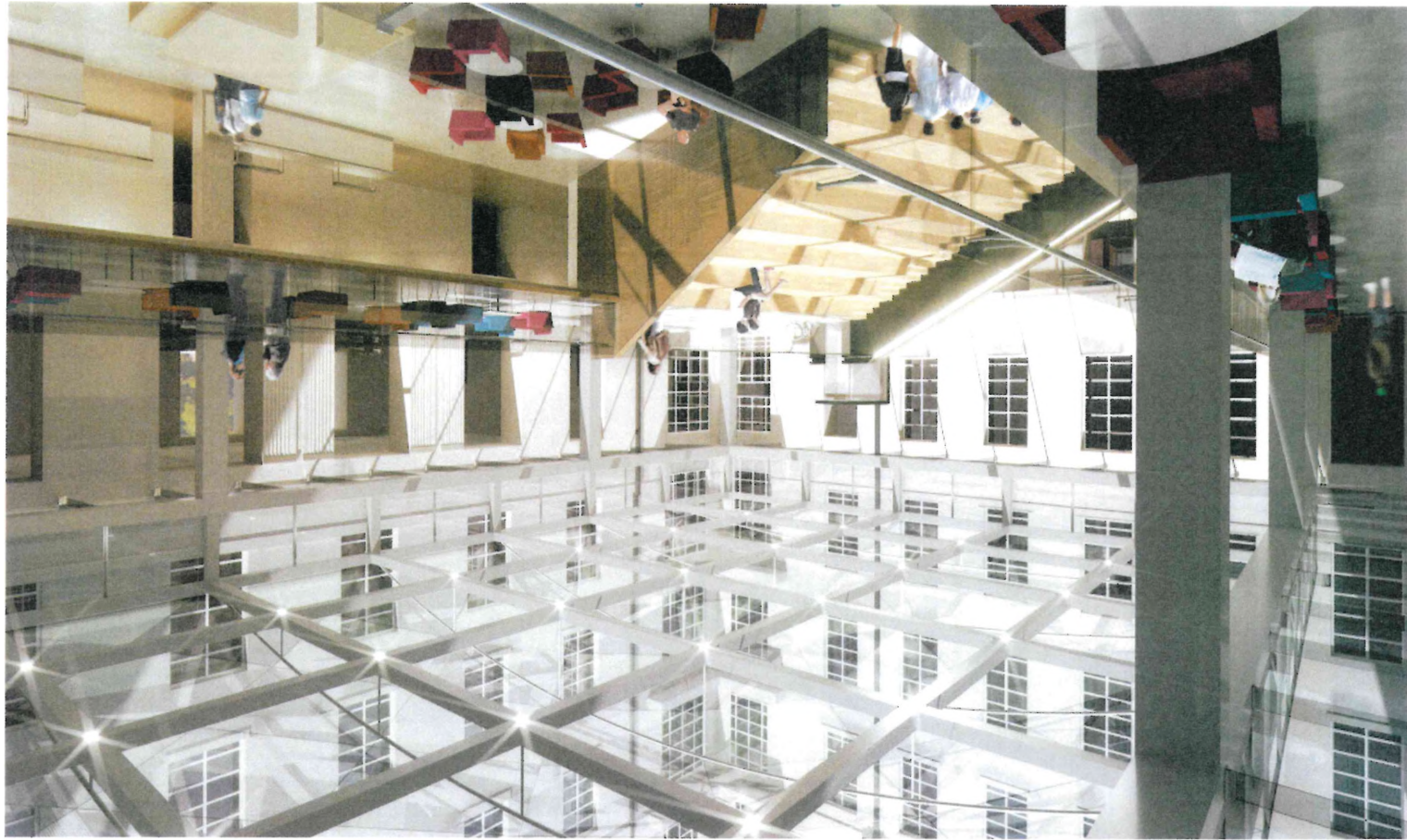
- centrální prostor
- sály, učebny  
zázemí, kanceláře
- toalety

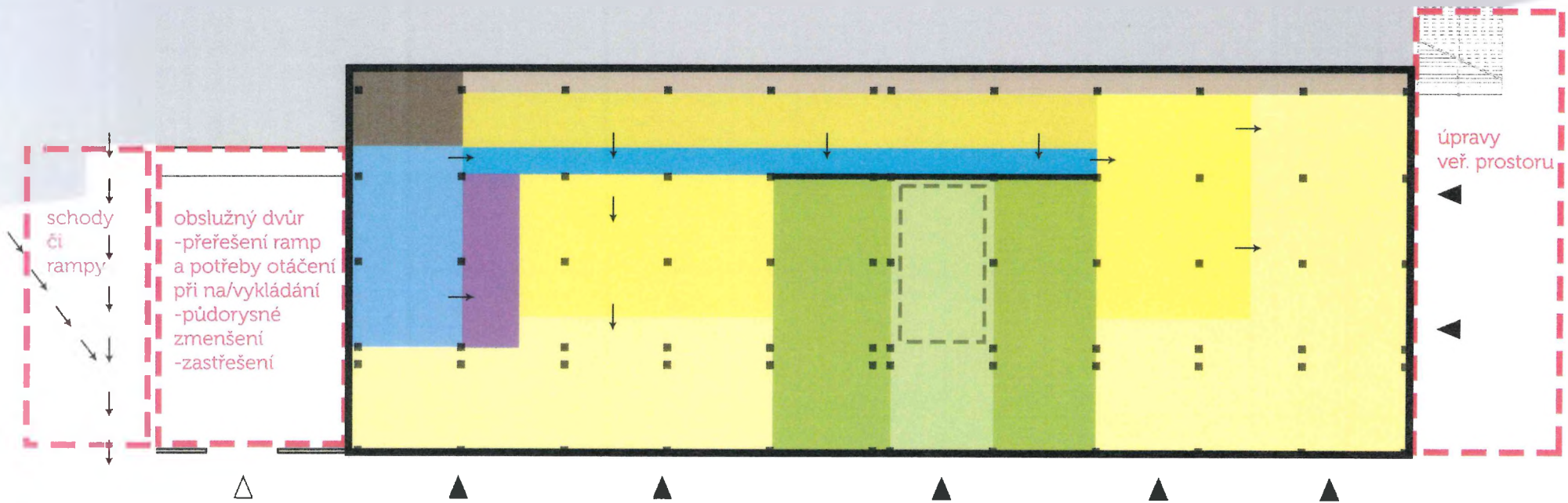
#### Skautské centrum

- centrální prostor
- sály, učebny  
zázemí, kanceláře
- toalety

varianta 2  
schéma 2.NP







Supermarket

- prodejní plocha
- zázemí

Obchodní jednotky

- prodejní plochy
- zázemí

Ostatní

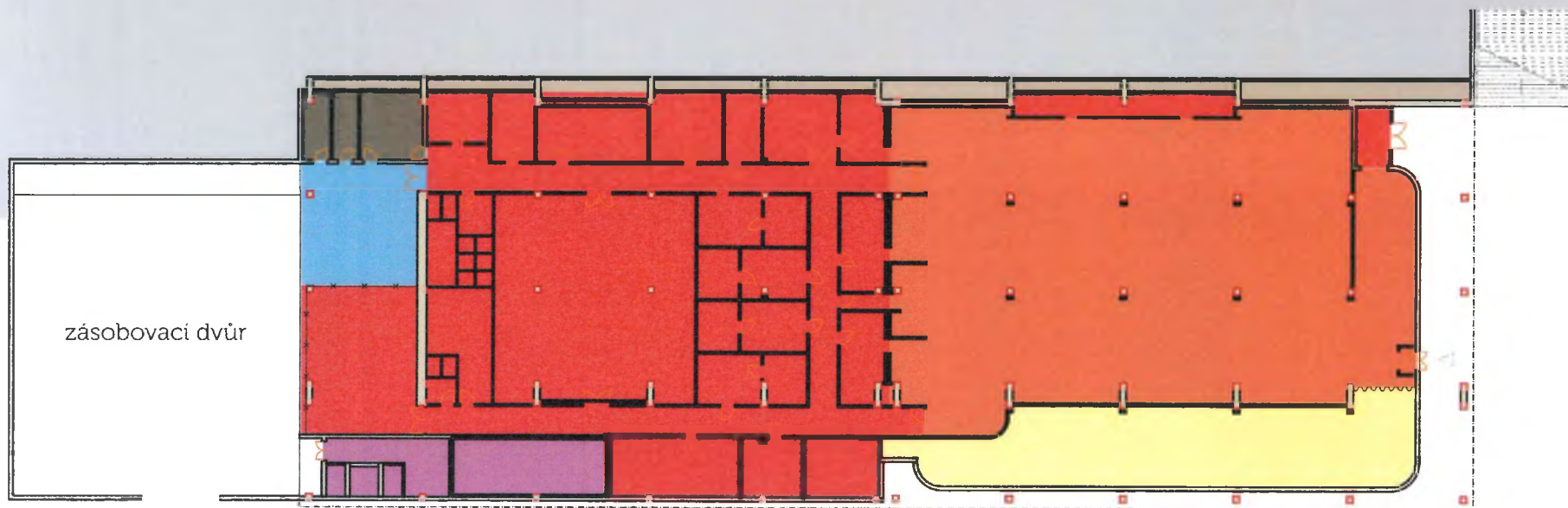
- zásobování
- obslužná chodba
- zásobování 2.NP
- technické zázemí

Kulturní centrum

- centrální prostor
- sály, učebny  
zázemí, kanceláře

varianta 4  
schéma 1.NP





Supermarket

- prodejní plocha
- zázemí

Obchodní jednotky

- prodejní plochy

Ostatní

- zásobování
- zásobování 2.NP
- technické zázemí

současný stav  
schéma 1.NP

## Příloha č.2

## PŘÍLOHA Č.2

### 1. NADZEMNÍ PATRO

#### 1. ČÁST – PRODEJNA ENAPO

*Prostor bude sloužit pro stávajícího nájemce jako prodejní plocha samoobsluhy, včetně šaten pro personál a skladů.*

*Prodejní plocha a sklady – rozloha bude upravena dle požadavků současného nájemce.*

#### 2. ČÁST – MALÉ PROVOZOVNY

*Zbývající část přízemí bude možno variabilně upravit pomocí příček tak, aby zde vznikly malé provozovny resp. prodejny se společným sociálním zařízením.*

### 2. NADZEMNÍ PATRO

#### 1. ČÁST - KCL

*Prostor má sloužit jako seniorské komunitní centrum, sídlo senior pointu, kanceláře pro zaměstnance, nízkoprahová otevřená klubovna volně přístupná pro seniory a klubovny pro různé aktivity (kroužky) především seniorů – kondiční, výtvarné, vědomostní...*

*Hlavní cílová skupina budou senioři, tzn. prostor by měl být uzpůsoben potřebám starší generace (bezbariérovost, toalety, dostatečně široké vstupy...)*

Nezávazné požadavky a doporučení na tento prostor:

- **recepce** (umístění senior pointu, skříňek pro lektory, zázemí pro recepční
- **klubovna** s přílehlou čajovou kuchyňkou, případně terasou, atriem (cca 30 lidí)
- **sál určený ke cvičení menších skupin cca 20 osob, sprchy, šatny oddělitelné pro muže a ženy**
- **místnost pro cca 30 osob, kterou bude možné rozdělit pomocí posuvných dveří na dvě až tři menší**

**2 kanceláře – menší a větší**

**3 skladové místnosti**

#### 2. ČÁST - SKAUTI

*Prostor má sloužit jako zázemí pro činnost skautského střediska v počtu 150 až 200 členů.*

*Středisko se skládá z výchovných jednotek – oddílů a ty se dělí na družiny v počtu 5 – 9 členů nebo skupiny menších dětí (do 10 členů). Oddíl starších členů může mít 10 – 20 osob. Sálový prostor by měl sloužit k akcím střediska i akcím pro veřejnost, případně k příležitostnému pronájmu. Prostor by měl být maximálně samoobslužný (skautské středisko nemívá zaměstnance).*

Nezávazné požadavky a doporučení na tento prostor:

- **prodejní prostor** se samostatným vstupem a výkladem na promenádu – velikost 40 - 50 m<sup>2</sup>, a s vizuálním kontaktem na hlavní vstupní prostor
- **samostatné wc** vhodné, ale ne nutné (lze používat společné wc)
- **menší zamykatelná kancelář** na jedno pracovní místo
- **samostatný vstupní prostor**- zádveří, bezbariérový. Měl by zabraňovat nežádoucímu větrání.
- **sociální zařízení** s dostatečnou kapacitou, minimálně jedna samostatná sprcha nebo zvlášť sprchy ch/d. kombinovaně pro menší děti i dospělé. Sprchu je možné řešit jako součást wc vozíčkářů.

- **samostatná úklidová místnost** s místem na dostatek úklidového nářadí pro samoúklid.
- **sál** – hlavní shromažďovací prostor s kapacitou 100 – 120 sedících v řadách, v blízkosti zádveří (prostor bez přezouvání), s místem pro odkládání svršků, bez nosných sloupů uprostřed sálu, nejlépe neprůchozí, včetně řešení prostoru pro uložení složeného nábytku a jeho vizuální oddělení, komunikačně blízko wc.
- **kuchyňka**, kuchyňský kout – v blízkosti sálu umožňující obslužnou komunikaci se sálem (např. výdejní okno). Kapacitně by měla umožnit vaření do 30 ti porcí nebo výdej dovezeného jídla a občerstvení v kapacitě sálu. Digestoř s odvětráním ven.
- **klubovny** – 4 až 6 samostatných kluboven různé velikosti, největší může být řešena jako větší místnost s mobilní stěnou (30 – 40 osob – malý sál), v případě rozdělení každá část samostatný vstup (ne průchozí). Ideálně opět v komunikační návaznosti na kuchyňku.
- **další klubovny** pro 7 až 12 osob, různě velké
- **kancelář** – samostatná místnost s přímým osvětlením pro dvě pracovní kancelářská místa a běžné vybavení kanceláře.
- **skladové prostory** – mohou být řešeny jako vestavěné uzamykatelné skříně v klubovných nebo jako samostatná místnost (není nutné přímé osvětlení), samostatná místnost není nutná (pokud by vybyl prostor)
- **využití atria** – vítán vstup z některých kluboven nebo sálu. Pochůzný prostor. Možnost posezení, zeleně v kontejnerech.
- **měřitelnost spotřeby** – prostor by měl tvořit samostatnou část (jednotku) s měřitelnými vstupy spotřeby vody, el.energie, tepla. U prodejního prostoru vítáno samostatné podružné měření spotřeby energií (el.energie, teplo).
- v prostorách, kde to bude účelné a vhodné uvítáme použití zasouvacích dveří do pouzdra a dělení větších kluboven mobilní stěnou na menší místnosti.
- režim přezouvání – vstup, sál wc bez přezouvání, klubovny s přezouváním. Přezouvání hned u vstupu – s možností uložit boty do skříněk nebo až u kluboven.

případně

- bytová jednotka 1+kk nebo 1 + 1 s vlastní sociálkou – wc, sprchový kout pro ubytování 2 osob – dobrovolníků v rámci EVS (evropská dobrovolná služba).

### 3. ČÁST

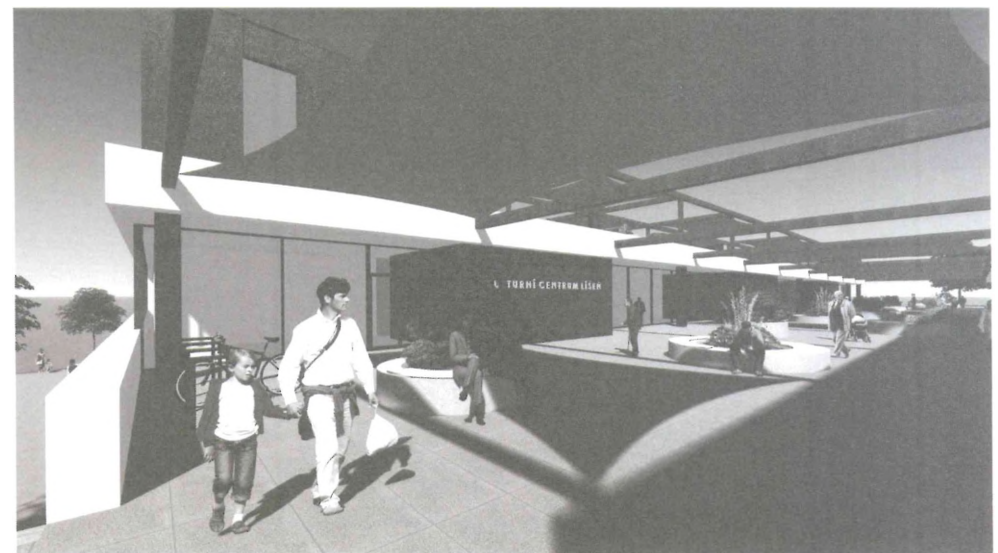
*A. Volný prostor, který bude možné přepažit a rozdělit na jednotlivé menší prostory se společným sociálním zařízením.*

*nebo*

*B. Prostor určený k pronájmu pro kavárnu – cukrárnu-restauraci s terasou*

## Příloha č.3

02/2020



OBJEMOVÁ STUDIE **CENTRUM KOTLANKA**



**PRŮVODNÍ ZPRÁVA  
STATICKÉ POSOUZENÍ  
FOTODOKUMENTACE STÁVAJÍCÍHO STAVU  
ŠIRŠÍ VZTAHY**

**VARIANTA S NÁSTAVBOU**

**SITUACE 1/500  
PŮDORYS 1NP 1/250  
PŮDORYS 2NP 1/250  
PŮDORYS 3NP 1/250  
ŘEZY 1/250  
POHLEDY 1/250  
POHLEDY 1/250  
VIZUALIZACE**

**VARIANTA BEZ NÁSTAVBY**

**SITUACE 1/500  
PŮDORYS 1NP 1/250  
PŮDORYS 2NP 1/250  
ŘEZY 1/250  
POHLEDY 1/250  
POHLEDY 1/250  
VIZUALIZACE**

**REFERENCE**



## INVESTOR

ÚMČ Brno-Líšeň  
Jirova 2, 628 00 Brno  
www.brno-lisen.cz  
datová schránka: u8jv72

## ARCHITEKT

Atelier WIK, s.r.o.  
Rosického nám. 6, 616 00 Brno  
IČO: 60699981  
DIČ: CZ60699981  
www.wik.cz  
Tel: 605 282 845  
Email: atelier@wik.cz  
IČO: 60699981  
DIČ: CZ60699981  
ID datové schránky: davnyh  
Autoři návrhu:  
Ing. arch. Vít Vencour, Ing. arch. David Kotlán

## MÍSTO STAVBY

Brno – Líšeň, ulice Kotlanova  
Číslo pozemku: 8364 (k.ú. Líšeň 411825)  
Číslo popisné: 2163

## ÚVOD

Studie se zabývá návrhem úpravy Centra Kotlanka v sídlišti Brně-Lišni na ulici Kotlanově. Jedná se o společenské a obchodní středisko charakteristické pro sídlištní celky 60-80. let. Středisko bylo tvořeno dvěma podélnými objekty – jižní dvoupodlažní, severní jednopodlažní – a společnou „pasáží“ mezi nimi. Centrum je umístěno ve svažitém terénu, kde jižní křídlo je osazeno o podlaží níž oproti severnímu. Tato studie řeší úpravu jižního dvoupodlažního objektu (křídla) a pasáže mezi stávajícími objekty.

## POPIS STÁVAJÍCÍHO STAVU

Centrum bylo postaveno v osmdesátých letech minulého století. Obja objekty byly charakteristické výraznou horizontální římsou ze světlé brízlitové omítky, velkorysími prosklenými plochami a obkladem z červené mozaiky. Jižní objekt nebyl od svého vzniku opravován a tomu odpovídá jeho nevyhovující stavebně technický i estetický stav. V současnosti spodní podlaží dotčeného objektu slouží prodejně potravin a horní podlaží jako kulturní centrum. Část objektu je neobsazena. Severní objekt má soukromého vlastníka a je obsazen obchodními jednotkami s restauracemi s pivovarem.

Řešený objekt je dvoupodlažní, nosná konstrukce objektu je provedena z typového železobetonového montovaného skeletu MS-OB. Osový systém skeletu je 7,20/6,00 metru, konstrukční výška 3,60 metru. Stavba se sestává ze dvou dilatačních celků. Založení objektu je pravděpodobně na plošných základových konstrukcích.

## POPIS NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

Návrh úpravy je zpracován ve 2 variantách:

- s jednopodlažní nástavbou
- bez nástavby, ve stávajícím objemu

V obou variantách jsou zachovány základní architektonické prvky původního návrhu, tedy výrazné římsy, prosklené plochy a pasáž jako obchodní loubí.

## VARIANTA S JEDNODLAŽNÍ NÁSTAVBOU

Tato varianta řeší úpravu pasáže, celkovou rekonstrukci Centra Kotlanka a nástavbu, která je navržena jako komunitní dům pro seniory. Pasáž je očištěna od přístaveb a dřevěných prvků a je doplněna kruhovými květinami různých průměrů i výšek, které do prostoru přináší zeleň a zároveň slouží k sezení. Restauraçní zahrádky jsou navrženy volně v prostoru pasáže a jsou stíněny lehkými plachtami zavěšenými na ocelové konstrukci kolvené mezi římsy obou objektů. Tato konstrukce nahrazuje nad pasáží

původní dřevěné prvky. Kvůli bezbariérovosti je navrženo srovnání nivelety podlahy v pasáži a její sjednocení dlažbou. Doplněn bude i další drobný městský mobiliář. Úpravu pasáže je nutno koordinovat s vlastníky severního objektu tak, aby došlo k technickému i estetickému sjednocení celého prostoru.

## OBJEMOVÉ ŘEŠENÍ

Celková hmota stávajícího jižního objektu Centra je doplněna o jednopodlažní obytnou nástavbu, ve které je uvažováno s komunitním domem pro seniory. Nástavba zabírá převážnou část plochy střechy objektu a zbylou část tvoří obytná terasa s částečně krytými plochami před povětrnosti.

## DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ

V 1.NP jsou umístěny obchodní jednotky, z nichž největší je obchod s potravinami a zbylá část jsou další obchodní prostory v drobnějším členění. Z jižní strany vchází do dispozice 2 vstupy ke komunikačním jádrům pro komunitní bydlení ve 3.NP. Jádra prochází přes 2 ze tří stávajících atrií 2. podlaží.

V 2.NP zůstává kulturní centrum ve stávající pozici se vstupy z pasáže. Rozsah kulturního centra, jeho další členění, případně jeho část určená jako další nájemní prostor bude otázkou dalšího vývoje.

Ve 3.NP je navrženo komunitní bydlení pro seniory, formou samostatných bytových jednotek pro 1 nebo 2 osoby. Převaha bytových jednotek je pro 1 osobu. Bydlení je situováno na východní, jižní a západní stranu objektu. Společenské prostory doplňují půdorysnou dispozici. 3.NP zpřístupňují dvě samostatná komunikační jádra umístěná v prostoru stávajících vnitřních atrií. Vstup do jader bude v 1.NP z jižní strany. Tímto je docíleno samostatného provozu komunitního domu a jeho nezávislé fungování na zbytku budovy.

## ARCHITEKTONICKO-STAVEBNÍ ŘEŠENÍ

Ve stávajících podlažích objektu je uvažováno s kompletní rekonstrukcí vnitřních prostorů včetně obvodových konstrukcí fasád. Stávající 3 vnitřní atria na úrovni 2.NP zůstanou zachována. Fasády v 1. a 2.NP jsou navrženy jako celoprosklené. Nástavba je řešena ve tvaru U jako 3 trakt podél východní, jižní a západní strany objektu. Hmota nástavby je ve zbývajících ploše podél severní strany doplněna velkorysou terasou s pergolami se stíněním a výraznými květinami se zelení a sezením. Společné prostory komunitního domu jsou orientovány na terasu. Konstrukce nástavby je lehká montovaná z ocelových prvků a zavěšeného pláště fasády, který je kombinací plných a prosklených svislých panelů.

## ÚPRAVY VENKOVNÍCH PLOCH

Rekonstrukce objektu zahrnuje i úpravu zpevněných a zelených ploch podél parteru objektu a rozšíření stávajícího parkoviště. Na místě stávajícího jednostranného parkování na úrovni 1.NP je navrženo parkování po obou stranách komunikace a další parkovací plochy jsou na místě stávajícího zásobovacího dvora.

## VARIANTA BEZ NÁSTAVBY

Tato varianta řeší úpravu pasáže a celkovou rekonstrukci Centra Kotlanka ve stejném duchu jako v případě řešení s nástavbou. Objekt by tak sloužil pouze stávající funkci náplní s rozšířením obchodních ploch. Základní architektonické i technické řešení je shodné s předchozí variantou, ze které jsou vypuštěny vstupy z přízemí do komunikačních prostorů. Střechu objektu vzhledem k její exponované pohledové pozici navrhujeme doplnit zelení, jejíž tvar i kompozice navazuje na kruhové květinami v pasáži.

## ZÁKLADNÍ DOSAŽENÉ KAPACITY (Centrum Kotlanka)

### Zastavěná plocha

Objekt	2070 m <sup>2</sup>
Pasáž	1050 m <sup>2</sup>

### Hrubá podlažní plocha

1NP	1960 m <sup>2</sup> (z toho obchodní plochy 1400 m <sup>2</sup> )
2NP	1820 m <sup>2</sup> (z toho obchodní plochy 600 m <sup>2</sup> )
3NP (nástavba)	1280 m <sup>2</sup>
Celkem	5060 m <sup>2</sup>

### Počet bytů

1+KK	17
2+KK	5

### Parkovací stání

Stávající stav	28
Návrh	62 (nárůst 34 parkovacích stání)

## VIJÁDRÉNÍ STATIKA K MOŽNOSTI NÁSTAVBY OBJEKTU O JEDNO PODLAŽÍ (jednopodlažní lehká nástavba)

### ÚVOD

Účelem tohoto vyjádření statika je v rámci objemové studie stanovit možnost provedení lehké jednopodlažní nástavby stávajícího centra KOTLANKA.

### PODKLADY

- Rozpracovaná objemová studie do firmy WIK atelier
- Část typového podkladu od železobetonového montovaného skeletu MS-OB
- Návštěva na místě a prohlídka stávajícího objektu.

### NÁLEZ

Centrum Kotlanka bylo postaveno v osmdesátých letech minulého století (část projektové dokumentace z roku 1979). Jedná se o dvoupodlažní objekt o půdorysném rozměru 74,90\*26,30 metru. Nosná konstrukce objektu je provedena z typového železobetonového montovaného skeletu MS-OB. Osový systém skeletu je 7,20/ 6,00 metru, konstrukční výška 3,60 metru. Stavba se sestává ze dvou dilatačních celků. Založení objektu je pravděpodobně na plošných základových konstrukcích.

Byla provedena prohlídka objektu na místě, a nosná konstrukce nevykazuje žádné zjevné statické poruchy.

Pro objekt byl proveden informativní statický výpočet pro zjištění přetížení stavby předpokládanou nástavbou. Ze zkušenosti lze konstatovat, že základové konstrukce stávající stavby, která nevykazuje statické poruchy, lze dodatečně přetížit o cca 30% původního zatížení. Objekt byl postaven v osmdesátých letech 20 století a základová půda pod základy je za tuto dobu 40 let plně konsolidovaná a je možné ji přetížit o danou hodnotu do 30%.

Pro stávající objekt centra byl proveden informativní statický přepočítání zatížení pro střední vnitřní sloup. Při výpočtu zatížení sloupu bylo vycházeno ze zatížení dle typového podkladu (dvouplášťová odvětraná střešní konstrukce).

Následně byl proveden statický přepočítání vnitřního středního sloupu včetně předpokládané jednopodlažní nástavby (lehká ocelová konstrukce, sádkartonové příčky, systémový lehký obvodový plášť).

Po provedení přepočtu bylo zjištěno, že přetížení stávajícího objektu lehkou jednopodlažní nástavbou dosahuje cca 12%.

### ZÁVĚR

Stávající Centrum Kotlanka je tvořené dvoupodlažním objektem z železobetonového montovaného skeletu typu MS-OB. Základové konstrukce jsou tvořené plošnými základy. Vzhledem ke stáří objektu cca 40 let lze předpokládat, že základová půda pod základovými konstrukcemi je plně konsolidovaná, a dle zkušenosti projektanta je možné tuto základovou půdu přetížit cca o 30%.

Z provedeného informativního statického výpočtu pro střední vnitřní sloup vyplývá, že předpokládanou lehkou jednopodlažní nástavbu (lehká ocelová konstrukce, montované systémové příčky, lehký obvodový plášť) lze realizovat.

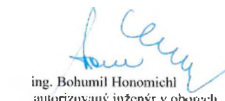
*Stávající nosné konstrukce i základové konstrukce pro předpokládanou nástavbu vyhoví.*

V Brně 10.02.2020

Vypracoval:

ing. Bohumil Honomichl  
autorizovaný inženýr v oborech  
pozemní stavby, statika a dynamika staveb  
ČKAIT 1001569

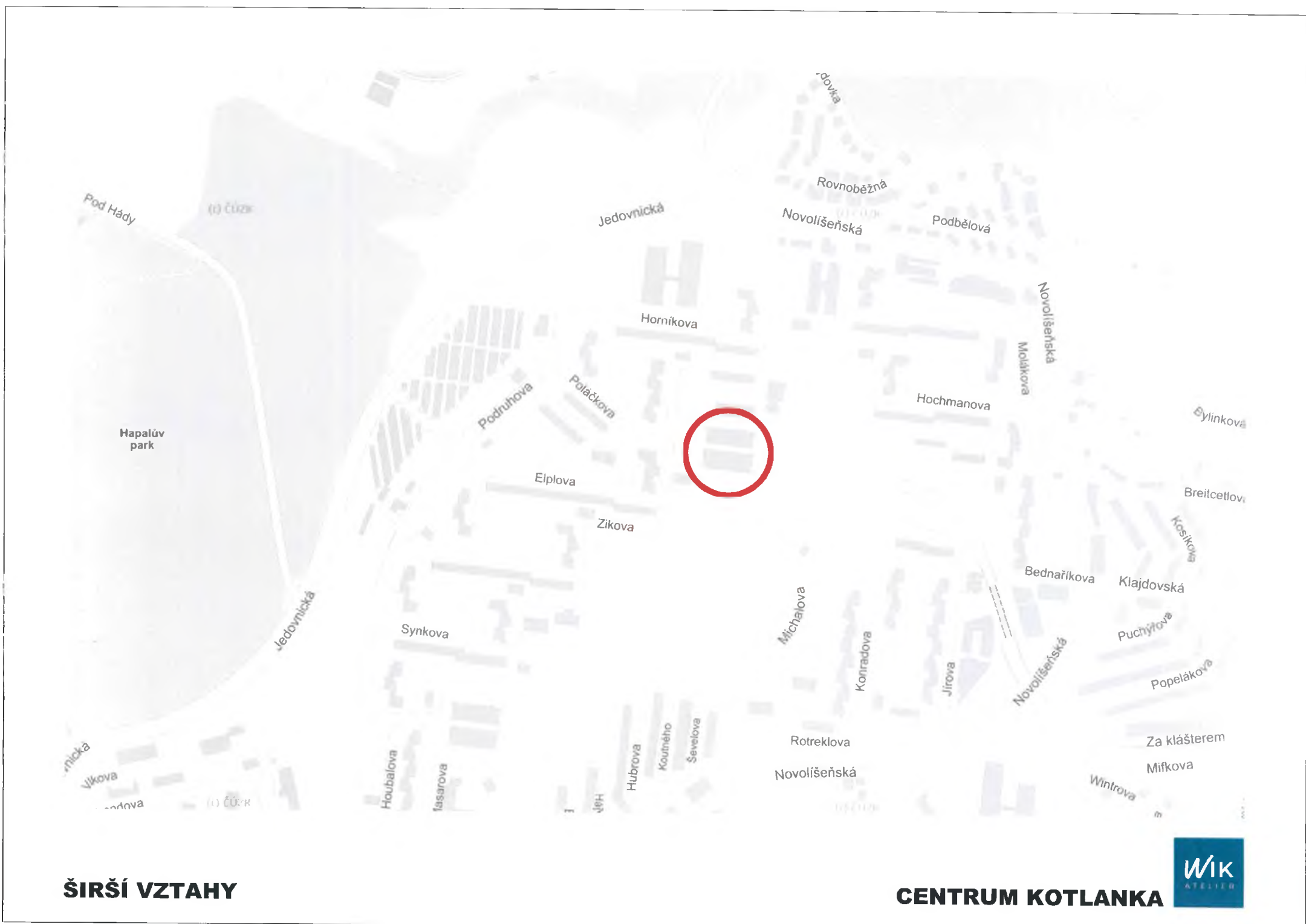
Ing. Honomichl – statická kancelář  
Mučednická 17, 616 00 Brno  
Tel: 724 186 375  
E-mail: honomichl@iex.cz

  
ing. Bohumil Honomichl  
autorizovaný inženýr v oborech  
pozemní stavby, statika a dynamika staveb  
ČKAIT 1001569





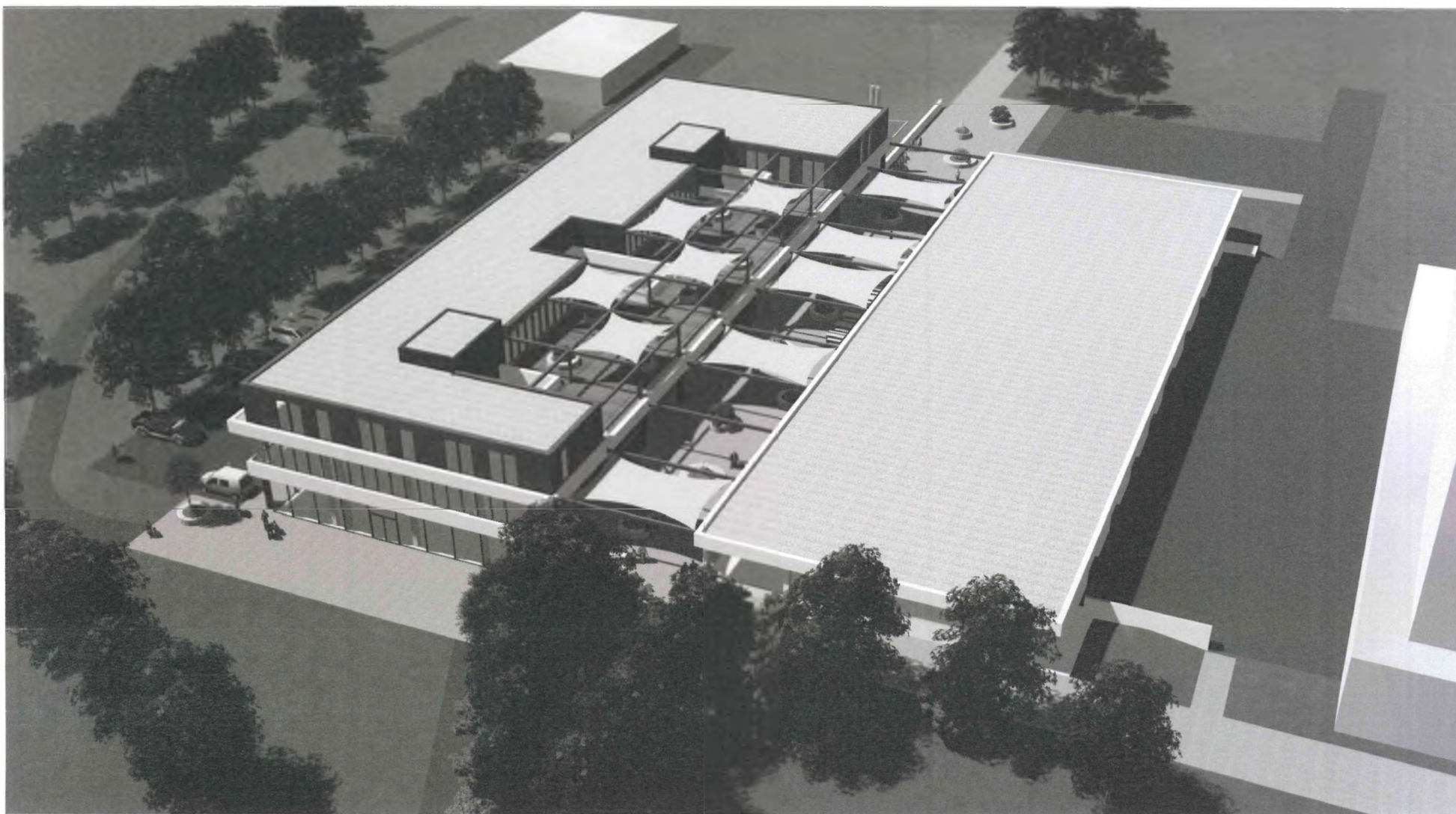




**ŠIRŠÍ VZTAHY**

**CENTRUM KOTLANKA**





**VARIANTA S NÁSTAVBOU**

**CENTRUM KOTLANKA**





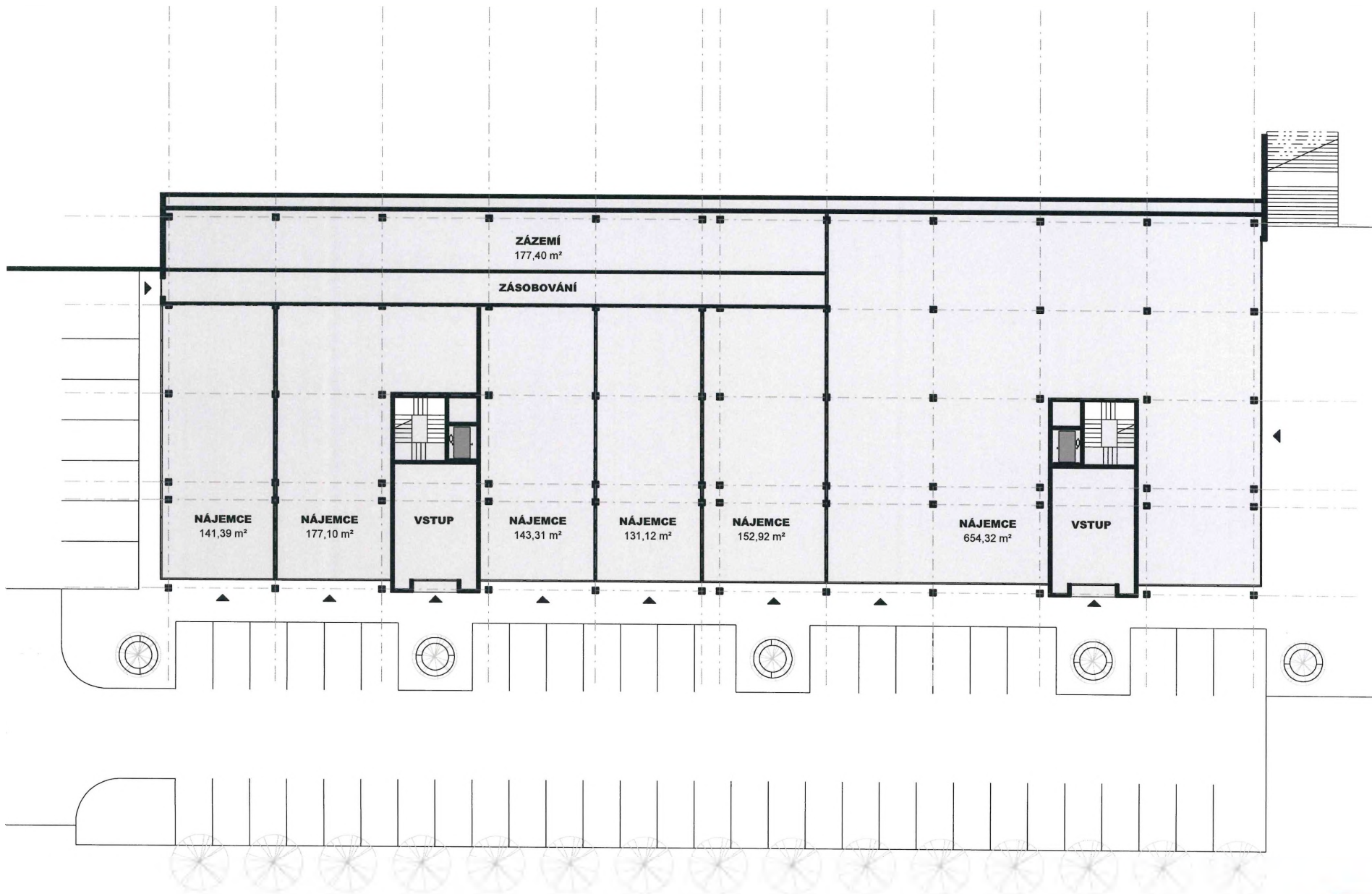


**SITUACE 1/500**

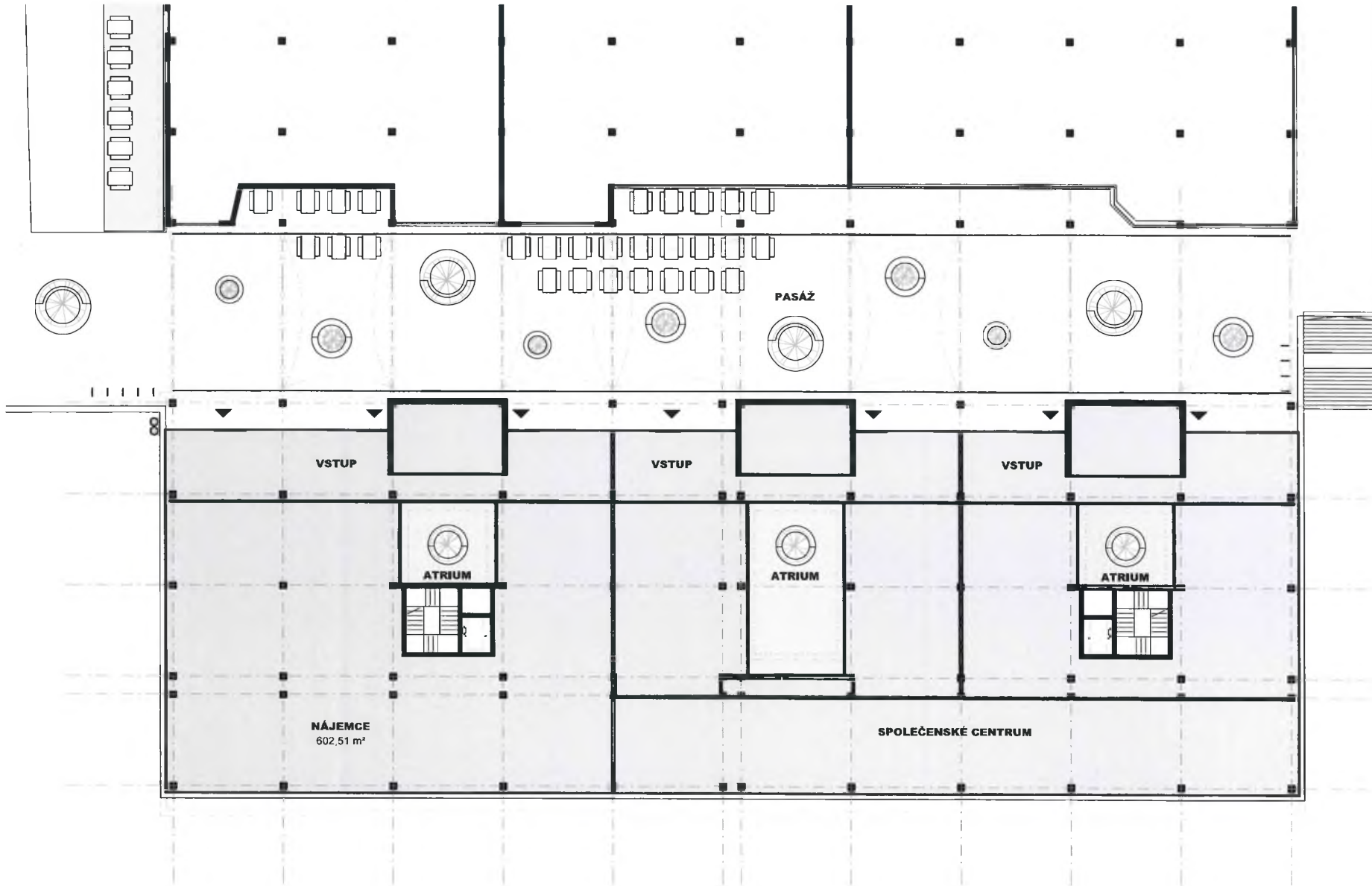
VARIANTA S NÁSTAVBOU **CENTRUM KOTLANKA**

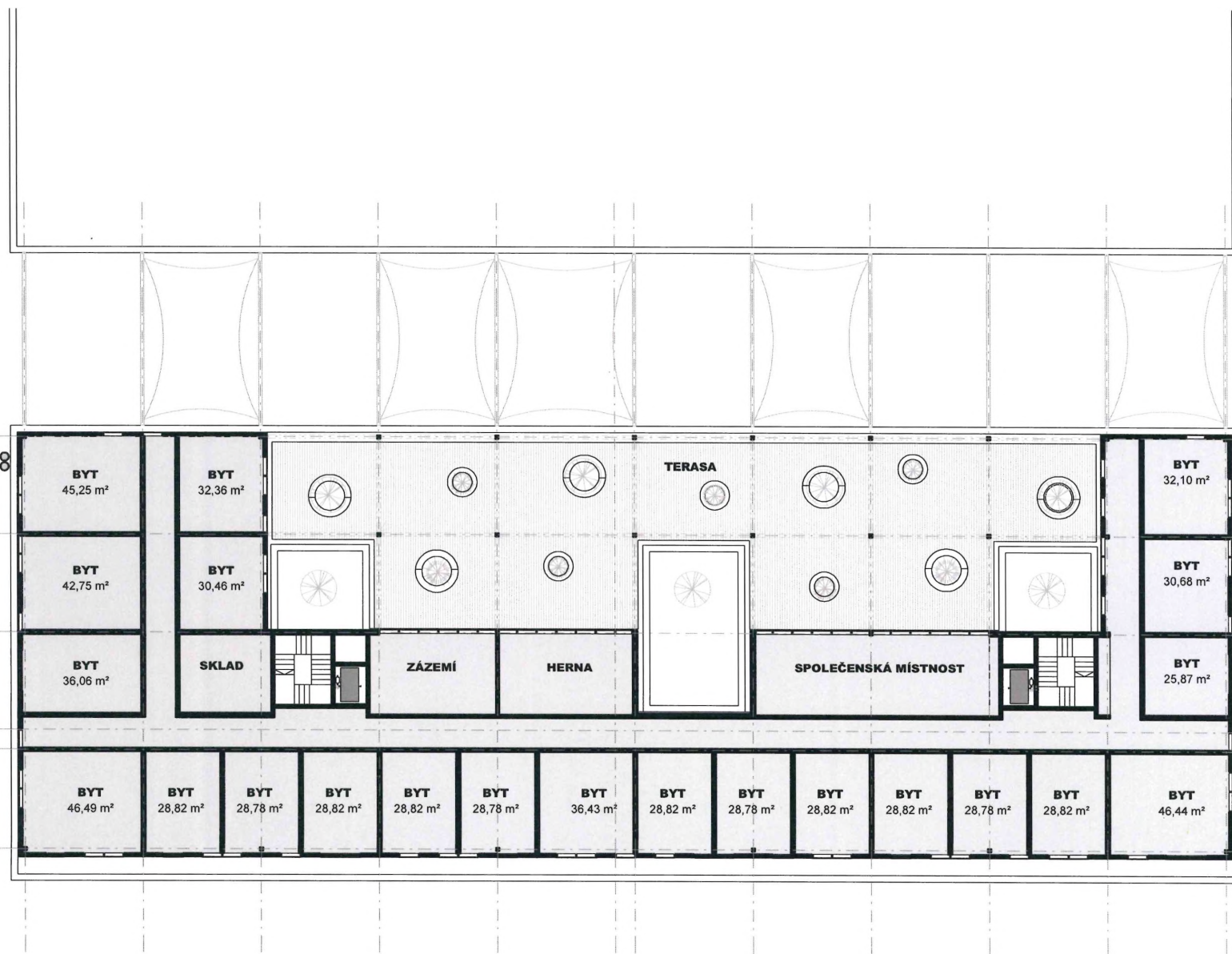


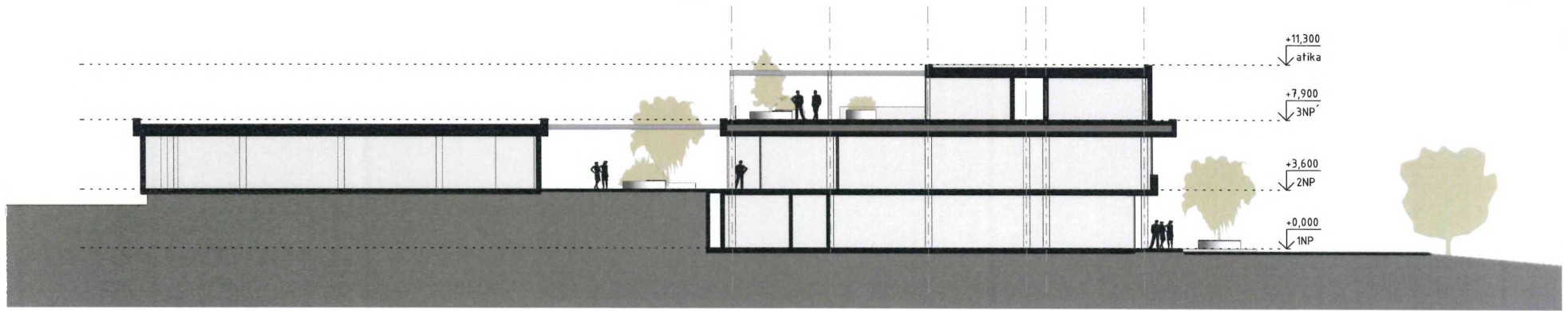




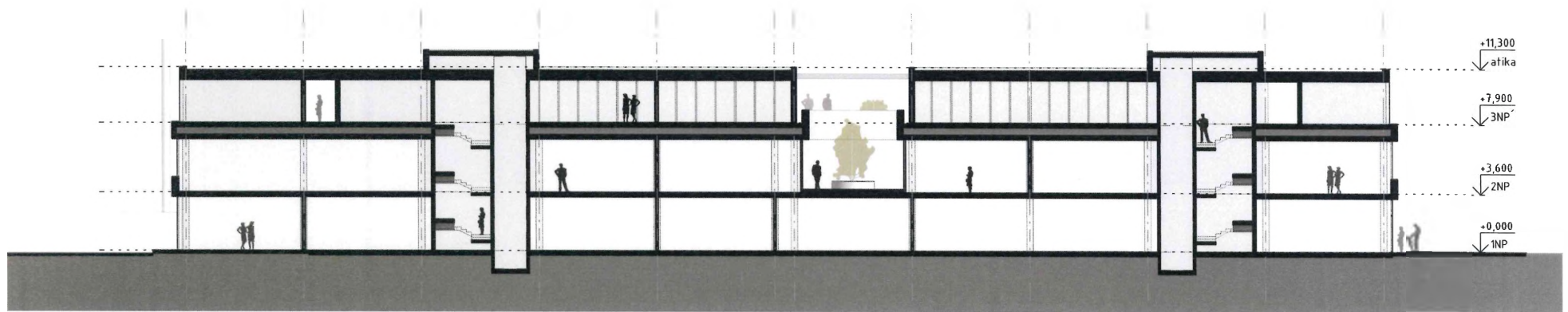






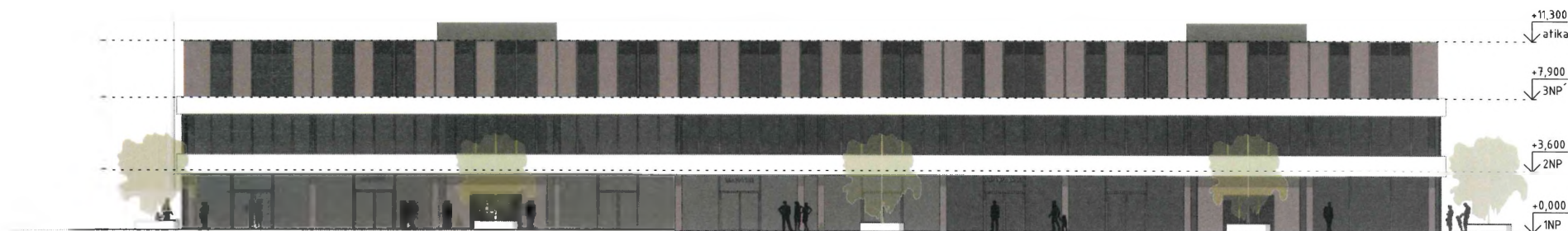


**ŘEZ PŘÍČNÝ**

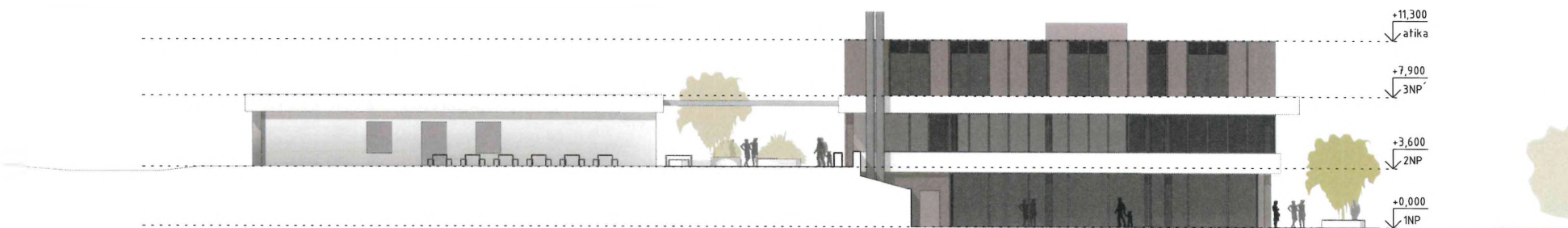


**ŘEZ PODÉLNÝ**

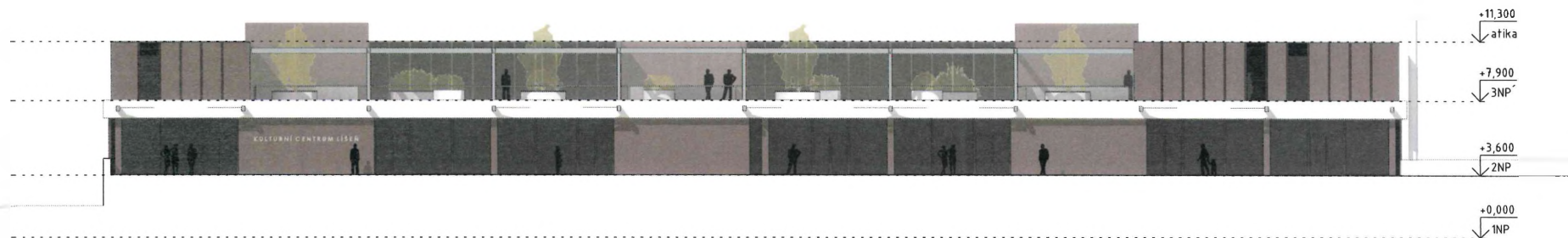




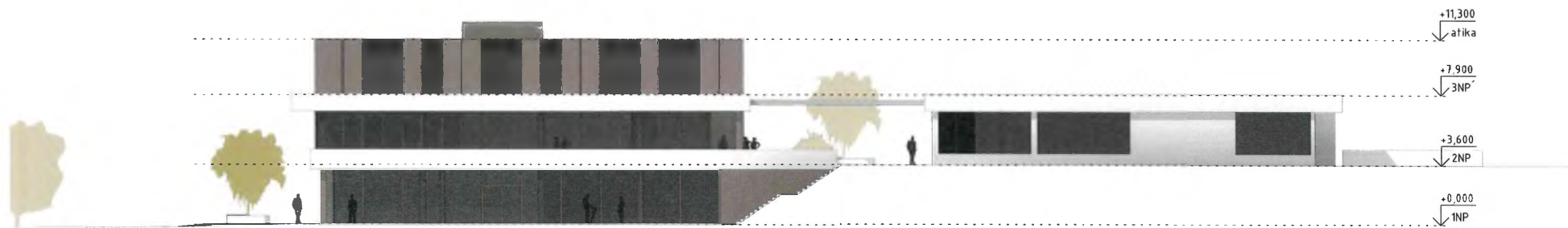
**POHLED JIŽNÍ**



**POHLED ZÁPADNÍ**



**POHLED SEVERNÍ**



**POHLED VÝCHODNÍ**





**VIZUALIZACE**

**VARIANTA S NASTAVBOU CENTRUM KOTLANKA**







**VIZUALIZACE**

VARIANTA S NÁSTAVBOU **CENTRUM KOTLANKA**







**VIZUALIZACE**

**CENTRUM KOTLANKA**







**VIZUALIZACE**

**VARIANTA S NÁSTAVBOU CENTRUM KOTLANKA**





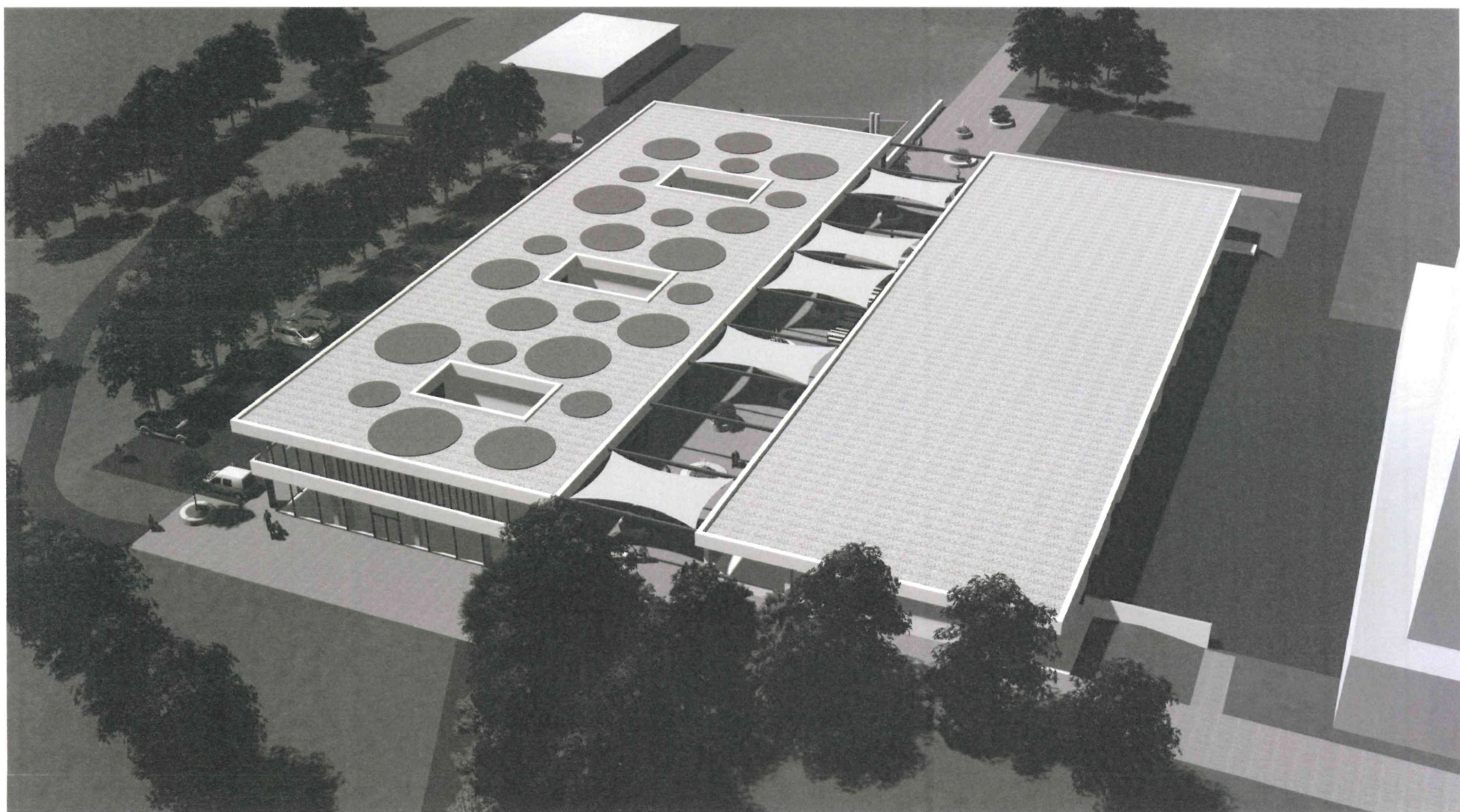


**VIZUALIZACE**

**VARIANTA S NÁSTAVBOU CENTRUM KOTLANKA**







**VARIANTA BEZ NÁSTAVBY**

**CENTRUM KOTLANKA**





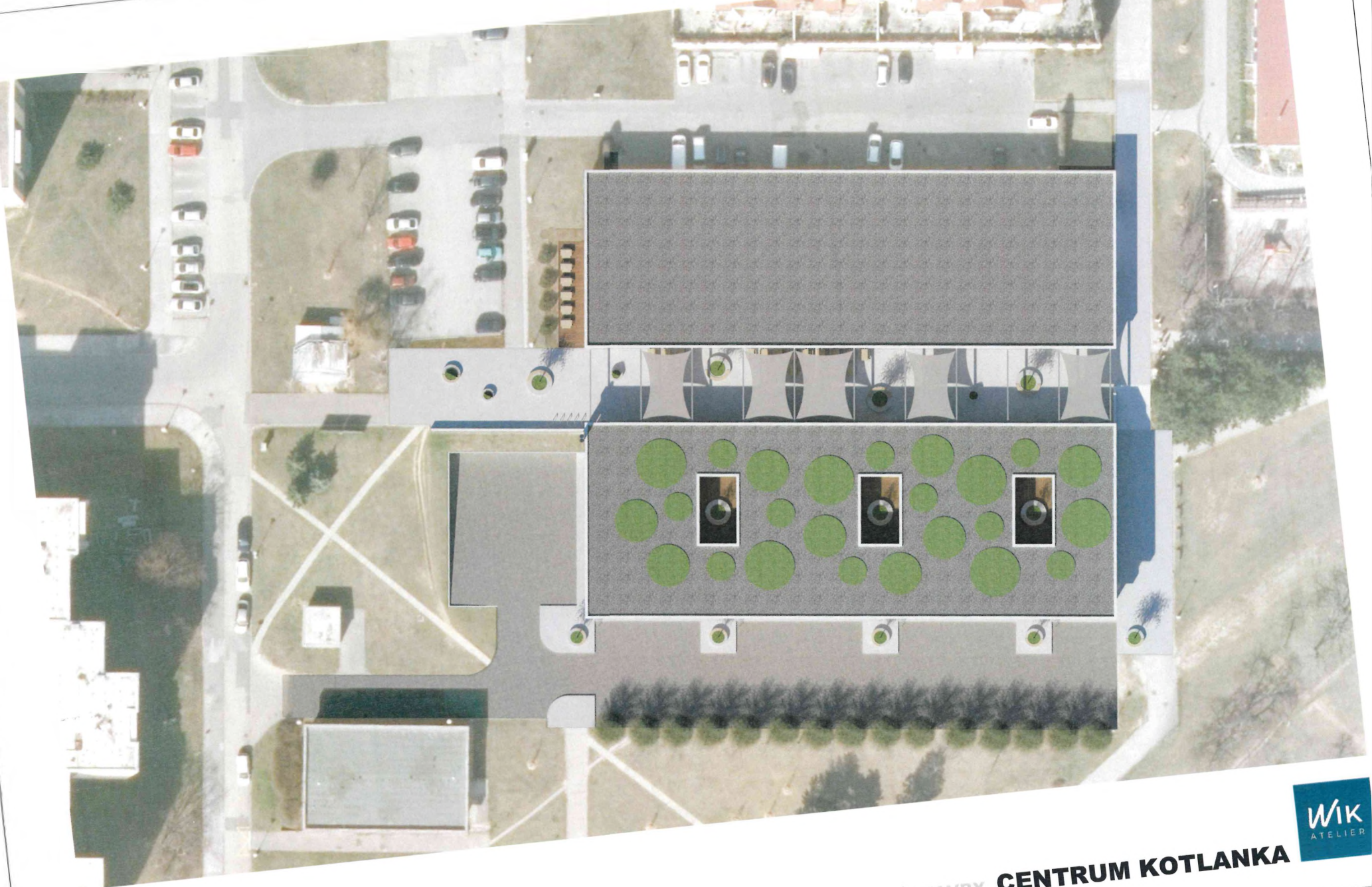


**REFERENCE**

**CENTRUM KOTLANKA**





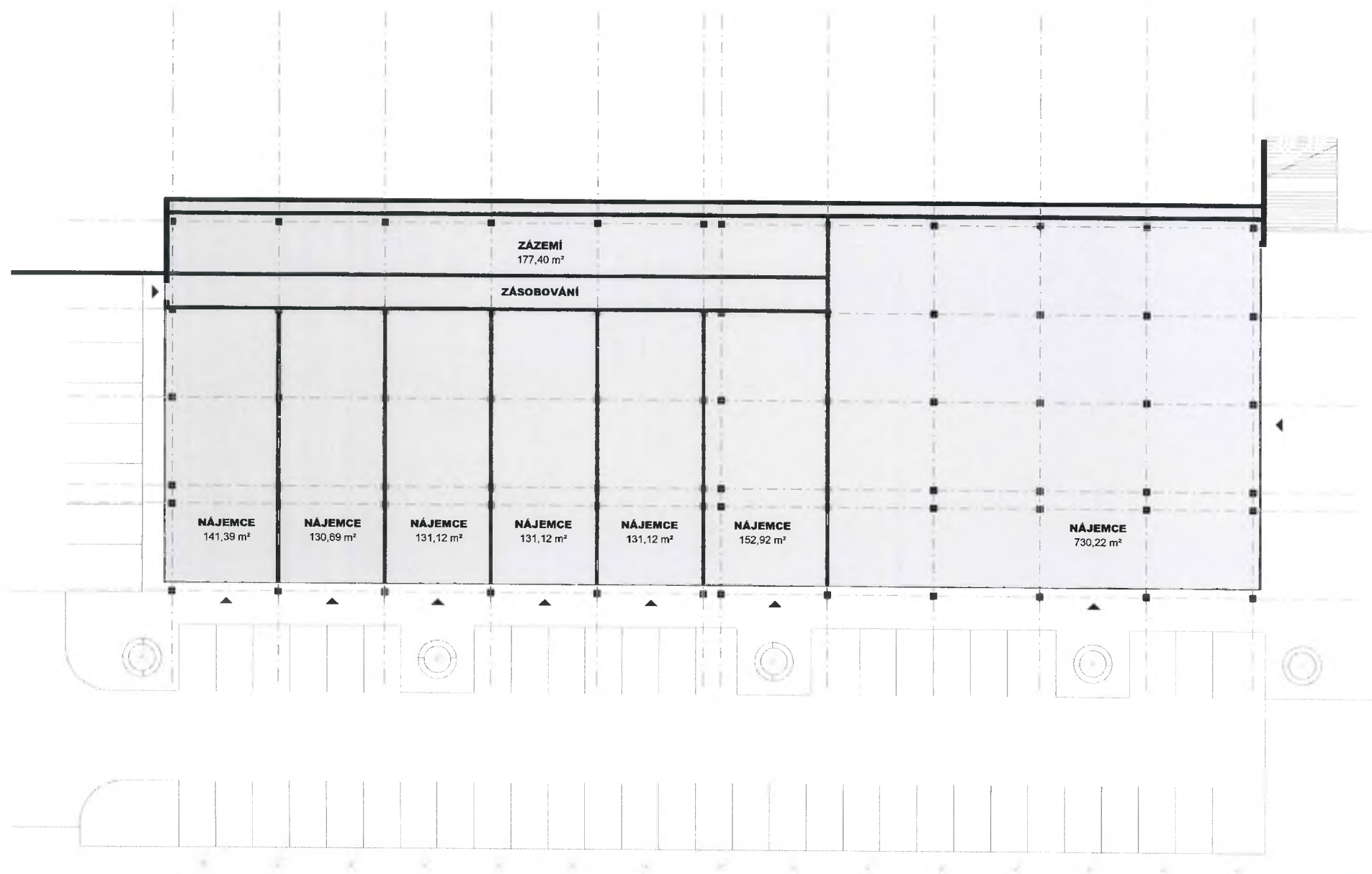


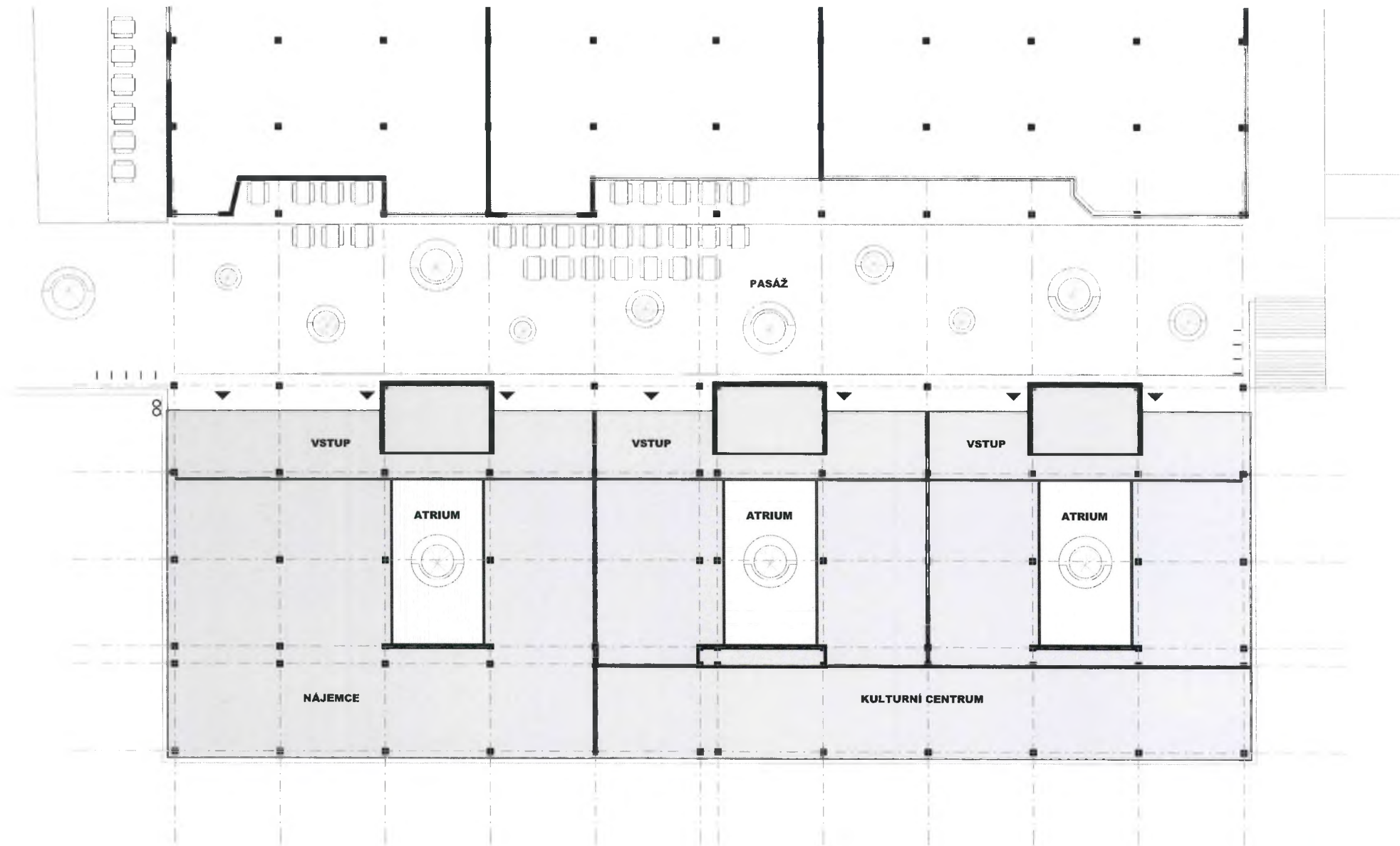
**SITUACE 1/500**

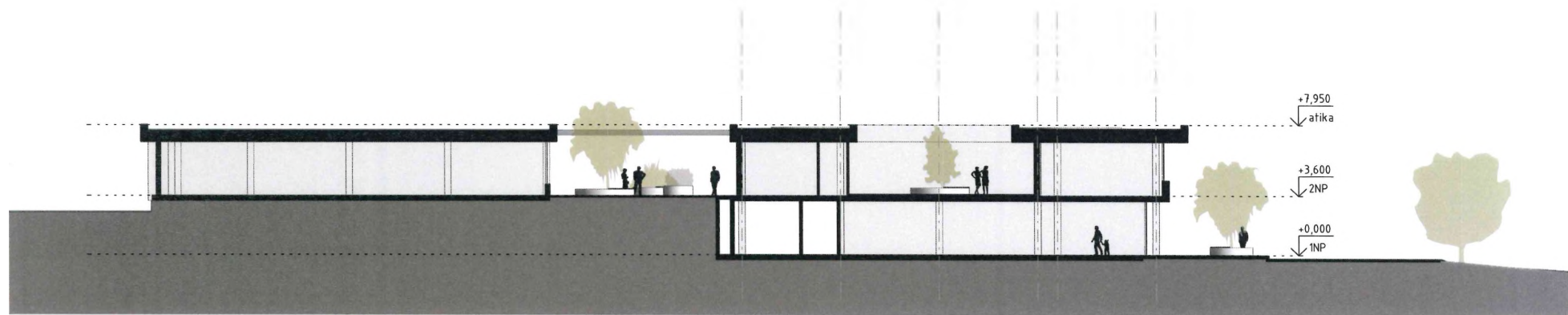
**VARIANTA BEZ NÁSTAVBY CENTRUM KOTLANKA**



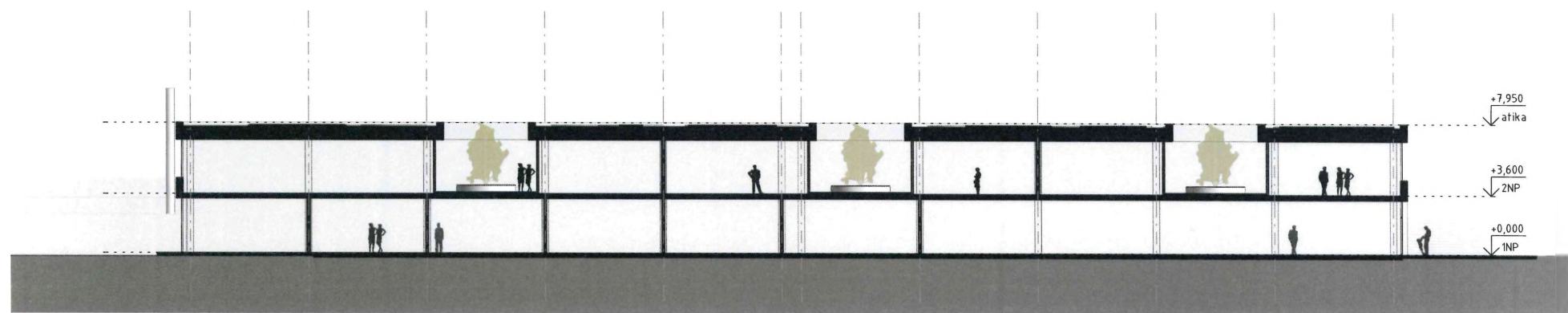








ŘEZ PŘÍČNÝ

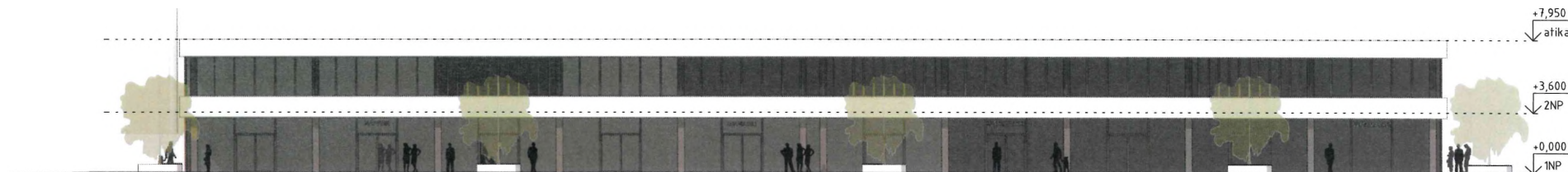


ŘEZ PODÉLNÝ

ŘEZY 1/250

VARIANTA BEZ NÁSTAVBY CENTRUM KOTLANKA



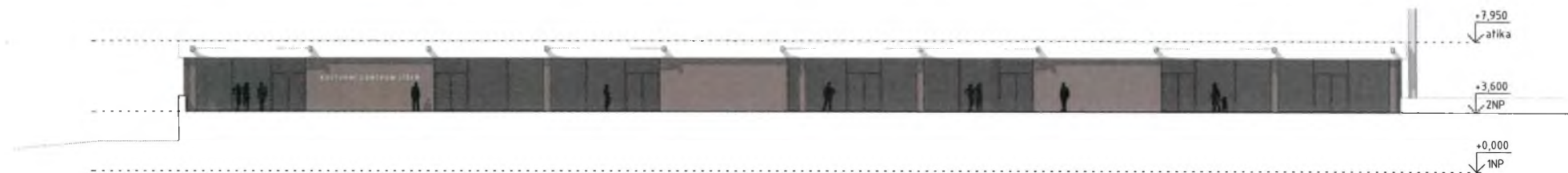


**POHLED JIŽNÍ**

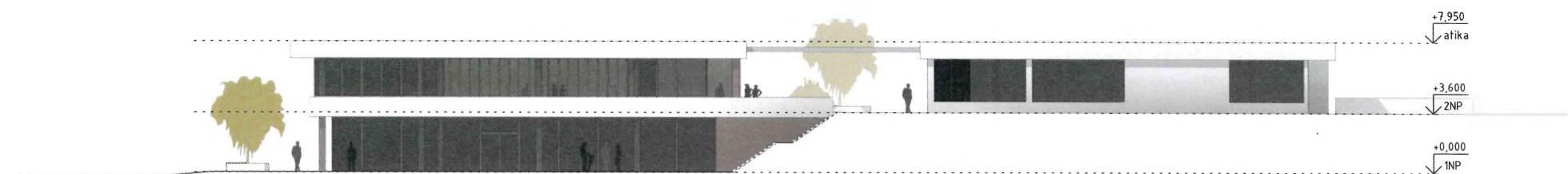


**POHLED ZÁPADNÍ**





**POHLED SEVERNÍ**



**POHLED VÝCHODNÍ**



**VIZUALIZACE**

VARIANTA BEZ NÁSTAVBY **CENTRUM KOTLANKA**







**VIZUALIZACE**

VARIANTA BEZ NÁSTAVBY **CENTRUM KOTLANKA**







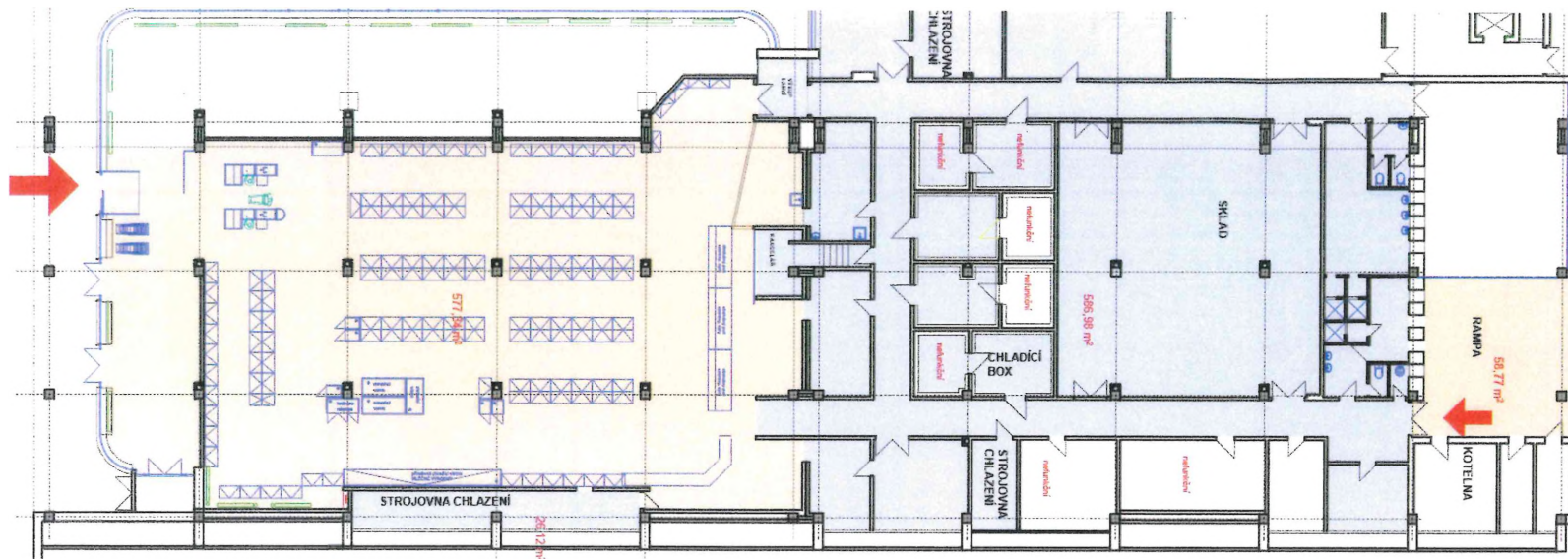
**VIZUALIZACE**

VARIANTA BEZ NÁSTAVBY **CENTRUM KOTLANKA**

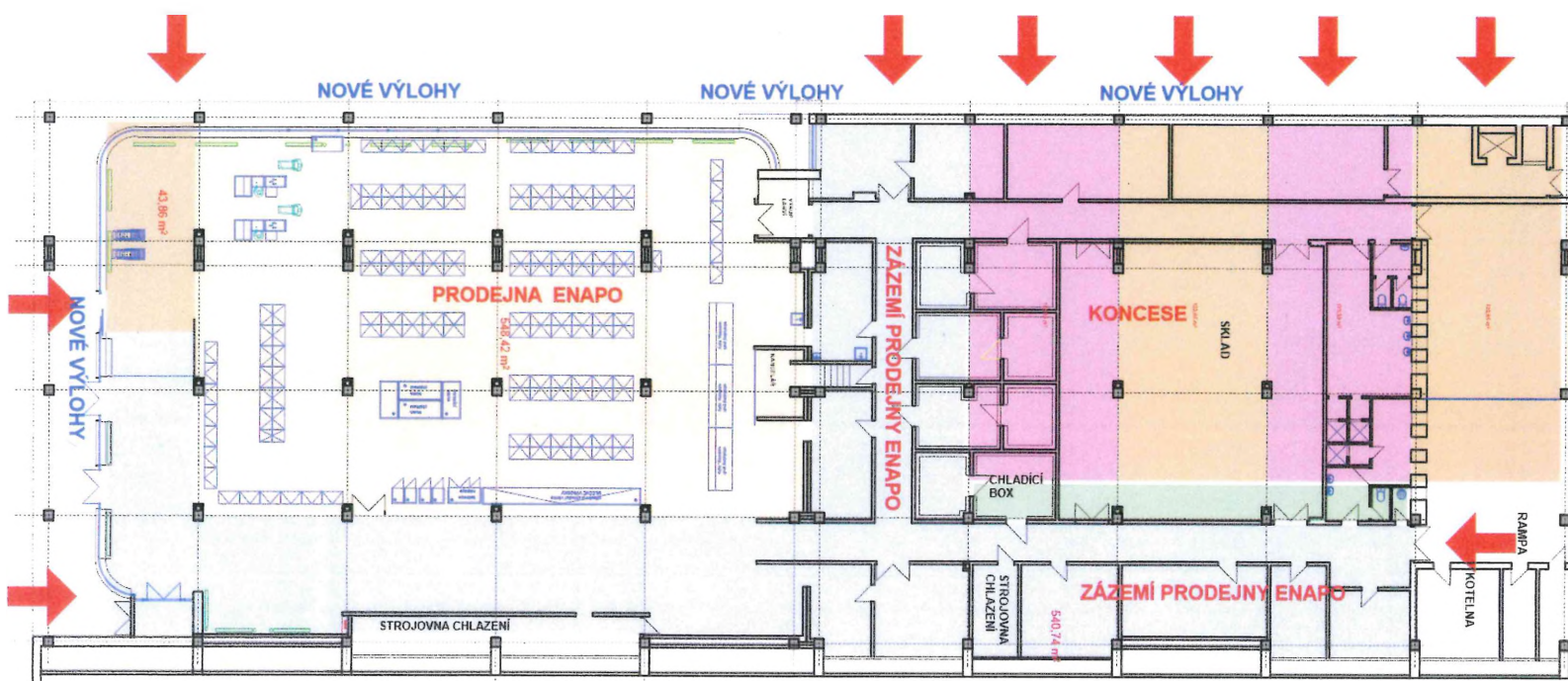




## Příloha č.4



**STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ OBJEKTU RM 169 BRNO LÍŠEŇ**



**REDUKCE - ZMENŠENÍ PLOCH PRODEJNY RM 169 BRNO LÍŠEŇ**

## Příloha č.5

ZNALECKÝ ÚSTAV

**STAVEXIS**

s.r.o.

Stavebně expertizní, znalecká a poradenská kancelář

Výtisk č. 1/3

## ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6364 - 128 / 17

o stanovení, resp. odhadnutí ceny obvyklého nájemného za užívání nemovité věci:  
– objektu č.p. 2163 (obč. vyb.), jež je součástí pozemku p.č. 8364, evidováno na LV č. 10001 pro k.ú. Líšeň, obec Brno, kraj Jihomoravský



Vlastník nemovitých věcí:

Statutární město Brno  
Dominikánské náměstí 196/1  
Brno-město, 602 00 Brno

Objednatel posudku:

Statutární město Brno  
Městská část Brno-Líšeň  
Jírova 2, 628 00 Brno

Účel zpracování posudku:


stanovení/odhadnutí ceny obvyklého nájemného za užívání nemovitého majetku jako podklad pro majetkovou dispozici

Vypracoval:

Ing. Lukáš Dřínovský, Ph.D.

V Brně dne 30.5.2017



  
**Ing. Lukáš Dřínovský, Ph.D.**  
vedoucí znalecké sekce  
prokurista společnosti



Jako další vstupní údaj uvádíme také informace o v současné době skutečně sjednaném nájemném za pronájem části objektu. Konkrétně je dle sdělení pronajímán prostor prodejny zverimexu ve 2.NP objektu (pronajatá plocha 158 m<sup>2</sup>, nájemné 138.308,- Kč/rok, tj. 875,- Kč/m<sup>2</sup>/rok) a dále prodejna Enapo v 1.NP objektu (pronajatá plocha 1.592,73 m<sup>2</sup>, nájemné 800.920,- Kč/rok, tj. 503,- Kč/m<sup>2</sup>/rok). V roce 2014 byla ještě pronajímána restaurace ve 2.NP objektu (původně pronajatá plocha 717 m<sup>2</sup>, nájemné činilo 427.364,- Kč/rok, tj. 596,- Kč/m<sup>2</sup>/rok), v současné době však ji nájemní vztah ukončen, prostor je vyklizen/téměř prázdný.

Pozn.: Žádné konkrétní nájemní smlouvy k výše uvedeným nájemním vztahům nebyly předloženy.

Pro samotné konečné stanovení (odhadnutí) obvyklého nájemného je provedena souhrnná analýza, resp. charakteristika nemovitosti zahrnující analýzu posuzovaného objektu, uvedení tržních faktorů s vlivem na jeho hodnotu a uvedení případných omezujících podmínek a předpokladů.

#### *Silné stránky nemovité věci:*

- Situování objektu uprostřed sídlištní zástavby, tedy vysoká hustota obyvatel.
- Dobrá dostupnost MHD (frekventovaná tramvajová linka č.8 nedaleko).
- Velikost a konstrukční řešení objektu umožňuje i variabilní řešení využití jednotlivých prostor. Je tedy možné objekt/prostory rozčlenit také na menší plochy, které by mohly být (z hlediska podlahové využitelné/započitatelné plochy) příznivější s ohledem na pronájem schopnost a náklady s užíváním prostor spojené. Je tedy možno prostory pronajímat i o odděleně, tj. více subjektům. Na druhou stranu se jeví jako vhodné u strategického a dlouhodobého nájemce pronájem určitého prostoru jako celku.
- Možnost parkování na veřejném nezaplatněném parkovišti vedle objektu.

#### *Slabé stránky nemovité věci:*

- Nejzásadnější slabou stránkou je zhoršený technický stav částí objektu, zejména pokud jde o zvýšenou až vysokou vlhkost v 1.NP (s plísněmi a degradací omítek), zhoršený stav fasády, dále neutěšený stav prostoru bývalé restaurace a kuchyně, prvky krátkodobé životnosti (hygienické zařízení, podlahové krytiny, okna apod.) vykazují již vysokou míru opotřebení. Je zapotřebí také uvažovat v případě potřeby s kompletní výměnou vzduchotechniky a minimálně s rekonstrukcí elektroinstalace. Stejně tak je vhodné mít na paměti, že s ohledem na konstrukční řešení objektu je tento jako celek energeticky náročný, tudíž by bylo vhodné provedení minimálně zateplení obálky budovy (fasáda, okna, oprava střešní krytiny). To vše, s ohledem na charakter objektu, sebou nese samozřejmě poměrně vysoké finanční náklady.
- V určitých exponovaných hodinách se jeví parkovací kapacity na přilehlém parkovišti jako omezené.
- Objekt není příslušným prohlášením vlastníka budovy rozdělen na jednotlivé jednotky.
- Negativní stránkou je zajisté také skutečnost, že v současné době lze spatřovat poměrně dostatečnou nabídku pronájmu nebytových ploch různých velikostí i standardu vybavení nejen, jak je také zřejmé z porovnávací hodnoty uvedené dále v posudku.

Pro stanovení obvyklého nájemného jednotlivých prostor v objektu se v tomto případě vychází, resp. je přihlédnuto ke všem výše použitým vstupním informacím, tedy k informacím o skutečných pronájmech, k informacím získaným z aktuálních nabídek realitního trhu, ale také k vlastním zkušenostem z oblasti nájemného ve srovnatelných lokalitách.

Jak je vidět, z výše uvedených srovnávacích nemovitostí použitých pro odvození obvyklého nájemného, rozptyl nájmů těchto konkrétních srovnávacích nemovitostí je od 1.254,- Kč/m<sup>2</sup>/rok do 2.400,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. Průměrná jednotková cena všech nemovitostí použitých pro srovnání činí 1.625,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. Tato hodnota je však bez provedení další analýzy/korekce značně zavádějící. Zvláštní kapitolou jsou prostory tanečních sálů (jejichž provoz je jednoznačně závislý na vytíženosti tanečních hodin) nacházející se ve 2.NP objektu, na které je zapotřebí vzhledem k využití a rentabilitě provozu pohlížet poněkud odlišně.

Pokud se podíváme na aktuální pronájmy některých tanečních sálů v rámci města Brna, lze vysledovat rozdíl v částkách za pronájem odvislý od konkrétních dnů (všední dny či soboty a neděle), denní doby a počtu pronajatých hodin. Rozptyl je tak poměrně široký, u konkrétních prostor, o kterých máme informace, se tento pohybuje od 150,- Kč/hod. do 350,- Kč/hod (všední den, a to v hlavní čas, tj. od cca 17 hod. do 20 hod.). V neposlední řadě je také výše pronájmu také závislá na vybavení a zázemí tanečního prostoru/studia, tj. zda je k dispozici kuchyňka, zrcadlová stěna, baletní tyče apod. V tomto případě odhadujeme možné dosažitelné nájemné ve výši 1.000,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, kdy je dobré na pronájem takového prostoru pohlížet spíše z hlediska celkové výše měsíčního nájemného za daný prostor, a to s ohledem na udržitelnost a vůbec akceptovatelnost výše nájmu.

Se zohledněním všech výše uvedených skutečností (včetně pramenů vstupních informací), s ohledem na celkovou předpokládanou velikost jednotlivých prostor posuzovaného objektu (vycházejíc ze současného stavu, kdy se zejména v případě 1.NP jedná o prodejnu se zázemím o celkové ploše cca 1600 m<sup>2</sup>), s přihlédnutím k situování objektu v rámci městské části Líšeň (sídlíštní zástavba, konkurence v místě, resp. docházkové vzdálenosti) a v neposlední řadě s ohledem na stavebně technický stav objektu a morální opotřebení zejména tzv. prvků krátkodobé životnosti spatřujeme výši nájemného diferencovat dle jednotlivých druhů ploch, jak je uvedeno v následující tabulce. Dále je také vhodné s ohledem na skutečnost, že se jedná o odhad nájemného, které by bylo za dané prostory dosažitelné, přiklonit se k určitému rozpětí, v němž se bude nejpravděpodobněji „hledané“ nájemné pohybovat, a to zejména z hlediska určité udržitelnosti nájemního vztahu v delším časovém horizontu.

U stanovení nájemného obecně je také velmi důležitá skutečnost, zda je pronajímána celá plocha daného prostoru (jako například v případě prodejny Enapo v 1.NP, kde je pronajímáno bezmála 1600 m<sup>2</sup>), nebo zda by předmětem pronájmu byly plochy o menších výměřích, tj. celkový prostor by byl rozdělen na vícero funkčních částí.

Dále v tabulce uvedené členění do značné míry respektuje barevné odlišení jednotlivých druhů ploch v objektu tak, jak vyplývá z poskytnutých schémat 1.NP a 2.NP pro současný stav.

Druh plochy/prostor	Odhadnuté nájemné
<b>1.NP:</b>	
Obchodní/prodejní plocha	900,- až 1.100,- Kč/m <sup>2</sup> /rok
Zázemí (sociální i technické), komunikační prostory, sklady bývalý chladicí box, zásobování	zahrnuto v ceně nájmu komerčních/obchodních ploch
Kotelna, technické zázemí	samostatně nepronajatelné
<b>2.NP:</b>	
Obchodní plochy, prostor bývalé restaurace	900,- až 1.300,- Kč/m <sup>2</sup> /rok
Zázemí (sociální a technické), komunikační prostory	zahrnuto v ceně nájmu komerčních/obchodních ploch
Vstupní/komunikační prostory	samostatně nepronajatelné, příp. zahrnuto v ceně nájmu komerčních/obchodních ploch
Taneční/pohybové sály, volnočasové aktivity	1.000,- Kč/m <sup>2</sup> /rok, resp. 150,- Kč/hod. až 300,- Kč/hod.
Kanceláře	1.000,- až 1.200,- Kč/m <sup>2</sup> /rok

Pozn.1: Pokud jde o prostory, u kterých je uvedeno, že nájemné za tyto plochy je zahrnuto v ceně nájmu jiného prostoru, případně jsou takové prostory samostatně nepronajatelné, tak při tomto konstatování je jednoznačně předpoklad i nadále stejného využití. Tedy nepředpokládá se provedení takové dispoziční změny, resp. adaptace prostoru, která by toto stávající využití měnila ve prospěch komerčního/obchodního prostoru.

Pozn.2: Nedílnou součástí v tabulce uvedených hodnot je také konstatování, že pokud by došlo k rozdělení některých ploch v objektu na menší, samostatně pronajatelné prostory, zejména pokud jde o obchodní prostor v 1.NP, což by sebou však neslo samozřejmě náklady na provedení dispozičních změn (včetně případného zbudování vlastních nových vstupů) a alespoň částečnou opravu, bylo by možno uvažovat s vyššími jednotkovými cenami, které by byly na volném trhu dosažitelné. Takových alternativ je však mnoho, z tohoto důvodu není možné provést další variantní řešení při specifikaci nájemného., zejména interpretujeme-li výsledek v jednotkových cenách za podlahovou plochu daného prostoru.

Pozn.3: Co se týče kanceláří, umístěných v zadní části objektu (při pohledu od vstupu), tak tyto tvoří v současné době zázemí k prostorám využívaným v přední části objektu, jako jsou taneční a pohybové sály a prostory pro volnočasové aktivity (nyní v užívání Kulturní centrum Líšeň). S ohledem na tuto skutečnost, dispozici této kancelářské části objektu a v neposlední řadě i technický stav a úroveň vybavení/provedení jednotlivých kanceláří nespátřujeme příliš pravděpodobné uvažovat s pronájmem samostatných kancelářských ploch pro cizí subjekt, resp. takový subjekt, který by byl odlišný od uživatele ostatních (větších a komplexnějších) částí 2.NP objektu. S ohledem na toto je volena i výše nájemného.

## D. ZÁVĚR :

### D.1. Zadání posudku:

Ve smyslu objednávky č. OBJ01007/2017 ze dne 15.5.2017 je požadováno vypracovat znalecký posudek, ve kterém bude stanoveno/odhadnuto obvyklé nájemné za užívání nemovitých věcí:

- objektu č.p. 2163 (obč. vyb), jež je součástí pozemku p.č. 8364, evidováno na LV č. 10001 pro k.ú. Líšeň, obec Brno, kraj Jihomoravský,



a to ve stavu nemovité věci zjištěnému v rámci proběhnuvšího místního šetření dne 5.4.2017, resp. v aktuálních cenových podmínkách. Následným bližším upřesněním objednávky je požadováno výši nájemného interpretovat v jednotkových cenách za jednotlivé druhy plochy v objektu, nikoliv za objekt jako celek, a to z důvodu investičního rozhodování vlastníka o nejlepším/ekonomicky výhodném využití nemovitosti pro budoucí pronájem.

## **D.2. Odpověď zpracovatele:**

Výši obvyklého nájemného (cenu nájmu), kterého by bylo možno dosáhnout za užívání objektu č.p. 2163 (obč. vyb), jež je součástí pozemku p.č. 8364, evidováno na LV č. 10001 pro k.ú. Líšeň, obec Brno, kraj Jihomoravský, stanovujeme, resp. odhadujeme pro jednotlivé druhy ploch ve výši:

<b>Druh plochy/prostor</b>	<b>Odhadnuté nájemné</b>
<b>1.NP:</b>	
Obchodní/prodejní plocha	900,- až 1.100,- Kč/m <sup>2</sup> /rok
Zázemí (sociální i technické), komunikační prostory, sklady, bývalý chladič box, zásobování	zahrnuto v ceně nájmu komerčních/obchodních ploch
Kotelna, technické zázemí	samostatně nepronajatelné
<b>2.NP:</b>	
Obchodní plochy, prostor bývalé restaurace	900,- až 1.300,- Kč/m <sup>2</sup> /rok
Zázemí (sociální a technické), komunikační prostory	zahrnuto v ceně nájmu komerčních/obchodních ploch
Vstupní/komunikační prostory	samostatně nepronajatelné, příp. zahrnuto v ceně nájmu komerčních/obchodních ploch
Taneční/pohybové sály, volnočasové aktivity	1.000,- Kč/m <sup>2</sup> /rok, resp. 150,- Kč/hod. až 300,- Kč/hod.
Kanceláře	1.000,- až 1.200,- Kč/m <sup>2</sup> /rok

*Pozn.1: Nájemné je uvažováno jako tzv. čisté, tj. bez služeb, energií, servisních poplatků apod.*

*Pozn.2: Ve výsledném nájemném není zohledněno jakékoliv omezení vlastnického práva, žádná taková nebyla ani z dostupných podkladů zjištěna.*

*Pozn.3: Nájemné je uvažováno v tzv. plné výši, tj. bez zohlednění jakéhokoliv možného výpadku nájemného. Takovýto výpadek, který bývá s ohledem na obezřetnost výpočtu obvykle zohledňován zejména při výpočtu výnosové hodnoty v rámci ocenění nemovitých věcí prováděného na tržních principech, by měl zohledňovat (vyjadřovat) výpadek v pronajmutí prostor například z důvodu střídání nájemce, nutné mezidobí pro úpravy mezi jedním a druhým nájemcem, nasycený trh v určitém druhu pronajímaných prostor v dané lokalitě apod.*

V Brně dne 30.5.2017