



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

ZHODNOCENÍ MOŽNÝCH ZPŮSOBŮ UŽÍVÁNÍ VČETNĚ NEJLEPŠÍHO A NEJVYŠŠÍHO VYUŽITÍ POZEMKU V LOKALITĚ BRNO TRNITÁ

EVALUATION OF POSSIBLE USES, INCLUDING THE BEST AND HIGHEST USE OF LAND IN THE
LOCALITY OF BRNO TRNITÁ

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Lukáš Vojta

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Pavel Klika, Ph.D.

BRNO 2022

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Lukáš Vojta**
Studijní program: Realitní inženýrství
Studijní obor: bez specializace
Vedoucí práce: **Ing. Pavel Klika, Ph.D.**
Akademický rok: 2021/22
Ústav/odbor: Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Zhodnocení možných způsobů užívání včetně nejlepšího a nejvyššího využití pozemku v lokalitě Brno Trnitá

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

V rámci diplomové práce bude rozpracována metodika ocenění pomocí analýzy nejvyššího a nejlepšího využití pro vybraný pozemek. Dále bude vypracován ukázkový příklad pro ocenění vybrané nemovité věci.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce bude popsat metodiku ocenění vybrané nemovité věci pomocí metodiky analýzy nejvyššího a nejlepšího využití a na příkladu tento postup aplikovat.

Seznam literatury:

BRADÁČ, A. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016 Brno. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

International Valuation Standards Council. International Valuation Standards 2020. London 2020.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2021/22

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D. et
Ph.D.
vedoucí odboru

prof. Ing. Karel Pospíšil, Ph.D., LL.M.
ředitel

Abstrakt

Tato diplomová práce se věnuje tématu zhodnocení možných způsobů využití nemovitých věcí pomocí analýzy nejvyššího a nejlepšího využití, též známé jako HABU. V rámci teoretického zkoumání je rozebrána problematika oceňování nemovitostí. Analýza nejvyššího a nejlepšího využití je podrobně popsána a jsou definovány její hlavní části, tedy: legální přípustnost, fyzická možnost, finanční opodstatněnost a maximální výnosnost. V praktické části práce je tato metoda aplikována na vybraném pozemku v lokalitě Brno – Trnitá. V práci je posuzováno několik možných variant využití, včetně jejich vyhodnocení.

Abstract

This diploma thesis examines the topic of evaluation of possible uses of real estate throughout method of highest and best use analysis also known as HABU. Within the theoretical part of thesis, the issue of real estate valuation is described. The principle of highest and best use analysis is described in detail and its main parts are defined and these are the following: legal permissibility, physical possibility, financial feasibility, and maximal productivity. In practical part of thesis this method is applied to a certain property in Brno – Trnitá area. In the thesis there are multiple possible options considered and evaluated.

Klíčová slova

Analýza nejlepšího a nejvyššího využití, HABU, ocenění, investice, náklady a výnosy

Keywords

Highest and best use analysis, HABU, appraisal, investment, costs, and revenues

Bibliografická citace

VOJTA, Lukáš. Zhodnocení možných způsobů užívání včetně nejlepšího a nejvyššího využití pozemku v lokalitě Brno Trnitá. Brno, 2022. Dostupné také z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/135624>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znaleství ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Pavel Klika.

Prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma „Zhodnocení možných způsobů užívání včetně nejlepšího a nejvyššího využití pozemku v lokalitě Brno Trnitá“ jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou všechny citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že v souvislosti s vytvořením této diplomové práce jsem neporušil autorská práva třetích osob, zejména jsem nezasáhl nedovoleným způsobem do cizích autorských práv osobnostních a/nebo majetkových a jsem si plně vědom následků porušení ustanovení § 11 a následujících autorského zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, včetně možných trestněprávních důsledků vyplývajících z ustanovení části druhé, hlavy VI. díl 4 Trestního zákoníku č. 40/2009 Sb.

V Brně

.....

Podpis autora

Poděkování

Touto cestou bych rád poděkoval vedoucímu práce, panu Ing. Pavlu Klikovi, Ph.D., za vedení mé práce, věcné připomínky, rady a věnovaný čas. V neposlední řadě děkuji mým blízkým za podporu při studiu.

OBSAH

OBSAH.....	8
1 ÚVOD	10
2 ZÁKLADNÍ POJMY	11
3 SOUČASNÝ STAV / REŠERŠE	16
3.1 Využití HABU v ČR.....	16
3.2 Využití HABU v zahraničí	16
3.3 Předpisy.....	17
4 FORMULACE PROBLÉMU A STANOVENÍ CÍLŮ	19
4.1 Informace o lokalitě	19
4.1.1 Město Brno	19
4.1.2 Městská čtvrť Trnitá.....	20
4.1.3 Analýza okolí.....	21
4.1.4 Analýza realitního trhu.....	22
4.2 Informace o nemovitých věcech	25
4.2.1 Popis pozemků.....	25
4.2.2 Historie.....	26
5 METODY ŘEŠENÍ.....	27
5.1 Analýza nejvyššího a nejlepšího využití.....	27
5.1.1 Návrhy využití a analýza realitního trhu.	27
5.1.2 Zkouška legální přípustnosti	28
5.1.3 Zkouška fyzické přípustnosti.....	28
5.1.4 Zkouška finanční opodstatněnosti	29
5.1.5 Zkouška maximální výnosnosti	29
5.2 Přístupy oceňování nemovitých věcí	29
5.2.1 Porovnávací přístup (SCA)	29
5.2.2 Výnosový přístup (IA).....	30
5.2.3 Nákladový přístup (CA)	32
6 VLASTNÍ ŘEŠENÍ METODOU HABU	35
6.1 Návrhy využití pozemku	35
6.2 Zkouška legální přípustnosti.....	36
6.2.1 Platný územní plán	36
6.2.2 Připravovaný územní plán	38
6.2.3 Ostatní omezení.....	40
6.2.4 Výsledek zkoušky legální přípustnosti.....	41

6.3	Zkouška fyzické možnosti	41
6.3.1	<i>Výsledek zkoušky fyzické možnosti</i>	42
6.4	Souhrnné Posouzení variant využití	43
6.4.2	<i>Výsledek souhrnného posouzení</i>	46
6.5	Výběr přípustných variant, popis a zdůvodnění	46
6.6	Zkouška finanční opodstatnitelnosti	48
6.6.1	<i>Ocenění pozemku</i>	48
6.6.2	<i>Náklady na výstavbu</i>	53
6.6.3	<i>Provozní výdaje</i>	57
6.6.4	<i>Cizí kapitál</i>	59
6.6.5	<i>Příjmy z pronájmu</i>	59
6.6.6	<i>Příjmy z prodeje</i>	59
6.6.7	<i>Stanovení vývoje cen a kapitalizační míry</i>	61
6.6.8	<i>Modelové situace</i>	63
6.6.9	<i>Shrnutí zkoušky finanční opodstatněnosti</i>	68
6.7	Zkouška maximální výnosnosti	68
7	ANALÝZA VÝSLEDKŮ ŘEŠENÍ.....	70
8	ZÁVĚR.....	72
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	73
	SEZNAM TABULEK	76
	SEZNAM GRAFŮ	77
	SEZNAM OBRÁZKŮ	77
	SEZNAM ZKRATEK.....	77
	SEZNAM PŘÍLOH.....	78

1 ÚVOD

Pro diplomovou práci bylo zvoleno téma zhodnocení možných způsobů užívání nemovitých věcí, včetně analýzy nejvyššího a nejlepšího využití, též známé jako HABU. Toto téma bylo zvoleno, jelikož se jedná o zajímavou a komplexní problematiku, jenž se vyskytuje prakticky u každého developerského projektu. Analýza nejvyššího a nejlepšího využití nabízí jiný pohled na oceňování nemovitostí. Z investičního hlediska se jedná o velice užitečnou metodu, jelikož může sloužit jak pro určení využití nové výstavby, tak zároveň může nabídnout nové, vyšší využití pro již existující budovy. V České republice je HABU dle mnoha zdrojů málo využívanou metodou i přesto, že využití této metody může vést k návrhu řešení zvyšujících výnos z nemovitosti.

Zvolená metoda bude aplikována na vybraný pozemek v lokalitě Brno – Trnitá. Jedná se perspektivní lokalitu blízko centru města s dobrou dopravní dostupností. Důvod volby konkrétního pozemku je jeho dlouhodobé nevyužití.

V práci bude popsána problematika v teoretické rovině. Budou popsány přístupy ocenění a samotná analýza HABU. Cílem teoretické části je seznámení s problematikou a vytvoření náhledu na využití metody HABU. V praktické části práce bude provedena analýza konkrétního řešeného případu. Metoda HABU bude aplikována na zvolenou nemovitou věc tak, aby bylo nalezeno řešení, které bude přinášet největší užitek majiteli nemovitosti.

Cílem práce je rozšířit povědomí o metodě a nastínit její přednosti a možné využití při oceňování nemovitostí.

2 ZÁKLADNÍ POJMY

Při řešení této práce jsou používány pojmy z oblasti oceňování nemovitostí a je vhodné je přesně vymezit a vysvětlit.

Highest and best use – HABU

Anglický termín „highest and best use“ nebo jeho zkratka HABU v českém překladu „nejvyšší a nejlepší využití“ je dle IVS využití, které by vlastníkovu pozemku nebo jinému účastníkovi na trhu přinášelo maximální užitek z daného majetku. Nejvyšší a nejlepší využití musí být legálně přípustné, fyzicky možné, finančně opodstatněné a vést k nejvyššímu užtku nebo nejvyšší hodnotě. Pokud se současné využití liší od nejvyššího a nejlepšího využití tak se náklady na uvedení statku do takového stavu, který přináší nejvyšší a nejlepší využití promítají do jeho hodnoty [1].

Zkratka HABU může však kromě samotného využití označovat také analýzu nejvyššího a nejlepšího využití nebo také metodu ocenění pomocí analýzy nejvyššího a nejlepšího využití.

Nájemní smlouva

Nájemní smlouva je dle § 2201 zákona č. 89/2012 Sb. v novelizovaném znění dle zákona č. 192/2021 Sb. definována takto:

„Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.“ [2]

Cena

Cena je dle § 492 zákona č. 89/2012 Sb. v novelizovaném znění dle zákona č. 192/2021 Sb. definována takto:

„Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.“ [2]

Z hlediska oceňování je pojem cena používám pro označení požadované, nabízené nebo skutečně zaplacené částky za zboží nebo službu. Částka může, ale nemusí být zveřejněna, ale přesto zůstává historickým faktem. Cena může a nemusí odrážet hodnotu, kterou dané věci přisuzují jiné osoby [3].

Hodnota

Hodnota je odhad, který vyjadřuje peněžní vztah mezi produkty, které lze koupit a kupujícími nebo prodávajícími. Nejedná skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou

cenou. Dle ekonomické teorie hodnota vyjadřuje užitek, resp. prospěch vlastníka určitého statku k datu ocenění, tj. k datu k němuž se provádí odhad. Existuje vícero druhů hodnot na základě jejich definice (např. tržní hodnota, výnosová hodnota apod.) každá z hodnot může být vyjádřena jiným číslem, proto je třeba vždy přesně uvést jaká hodnota je zjišťována [3].

Cena obvyklá

Cena obvyklá je dle odstavce 2 § 2 zákona č. 151/1997 Sb. v novelizovaném znění dle zákona č. 237/2020 Sb. definována takto:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“ [4]

Tržní hodnota

Tržní hodnota je dle odstavce 4 § 2 zákona č. 151/1997 Sb. v novelizovaném znění dle zákona č. 237/2020 Sb. definována takto:

„Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“ [4]

Výnosová hodnota

Výnosová hodnota se rozumí peněžitá částka zjištěná výnosovým způsobem ocenění. Stanovuje se jako součet diskontovaných budoucích peněžních toků. V případě konstantních peněžních toku se dá určit výpočtem tzv. věčné renty. Může být také označována jako NPV – čistá současná hodnota [3].

Čistá současná hodnota

Čistá současná hodnota (NPV) je prostředek pro hodnocení investic, kterým je možné větší množství budoucích peněžních toků převést na jednu současnou hodnotu. Čistá současná hodnota slouží jako jedno z kritérií pro hodnocení výnosnosti investic. Výhodou metody je zakomponování faktoru času do hodnocení rentability. U nemovitostí ji obvykle označujeme jako výnosovou hodnotu [5].

Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí je dle odstavce 1 § 1 zákona č. 256/2013 Sb. v aktuálně platném znění definován takto:

„Katastr nemovitostí je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.“ [6]

Nemovitá věc

Nemovitá věc je dle odstavce 1 § 498 zákona č. 89/2012 Sb. v novelizovaném znění dle zákona č. 192/2021 Sb. definována takto:

„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“ [2]

Pozemek

Dle písmene a) § 2 zákona č. 256/2013 Sb. v aktuálně platném znění se rozumí:

„Pozemkem je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“ [6]

Parcela

Dle písmene b) § 2 zákona č. 256/2013 Sb. v novelizovaném znění dle zákona č. 261/2021 Sb. se rozumí:

„Parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.“ [6]

Stavební pozemek

Dle písmene b) odstavce 1 § 2 zákona č. 183/2006 Sb. v aktuálně platném znění se rozumí:

„Stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje anebo regulačním plánem.“ [7]

Stavební parcela

Dle písmene c) § 2 zákona č. 256/2013 Sb. v novelizovaném znění dle zákona č. 261/2021 Sb. se rozumí:

„Stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.“ [6]

Pozemková parcela

Dle písmene d) § 2 zákona č. 256/2013 Sb. v novelizovaném znění dle zákona č. 261/2021 Sb. se rozumí:

„Pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou.“ [6]

Obestavěný prostor

Dle přílohy č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. v aktuálně platném znění se obestavěný prostor vypočte:

„Jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.“ [8]

Ohraničení obestavěného prostoru a podrobnější informace pro jeho výpočet jsou dále uvedeny v příloze č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. v aktuálně platném znění.

Zastavěná plocha

Dle přílohy č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. v aktuálně platném znění je zastavěná plocha definována takto:

„Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průřezy vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.“ [8]

Stavba

Dle odstavce 3 § 2 zákona č. 183/2006 Sb. v aktuálně platném znění je stavba definována takto:

„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“ [7]

Bytový dům

Bytový dům je definován ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. v aktuálně platném znění jakožto stavba, v níž více než polovina podlahové plochy je určena k trvalému bydlení a odpovídá požadavkům na ně. Pokud však budova nemá 4 a více bytových jednotek a více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví je rodinným domem. [9]

Bytová jednotka

Bytová jednotka je dle zákona č. 89/2012 Sb. ve znění novely č. 192/2021 Sb. nemovitou věcí a zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. [2]

Brownfield

Brownfield je označení pro nemovitost, které je nedostatečně využívaná často zanedbaná a může skrývat i ekologickou zátěž či jinou kontaminaci. Brownfieldy vznikají jakožto pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Obvykle se jedná o samostatné budovy, komplexy budov, areály nebo samostatné pozemky. Patří sem průmyslové stavby a areály, zemědělské stavby (bývalé JZD), nevyužitá dopravní stavby, sklady, prázdné administrativní budovy, nevyužitá nákupní centra, opuštěné obytné budovy. Stav brownfieldů obvykle odpovídá délce nevyužívání. [10]

3 SOUČASNÝ STAV / REŠERŠE

3.1 VYUŽITÍ HABU V ČR

Metoda analýzy nejvyššího a nejlepšího využití se v prostředí České republiky při oceňování využívá v omezené míře. Ačkoliv je dle mezinárodních oceňovacích standardů (IVS) nejvyšší a nejlepší využití předpokladem hodnoty daného aktiva a samotná analýza HABU je doporučována jako součást každého ocenění, tak v České republice není tato metoda v současné době nijak definována v platných právních ani technický předpisech. Využívá se především jako pomocná metoda u problémových situací ocenění anebo pro developerské záměry.

Jedním z důvodů nepřílišného využívání této metody je také zvýšená pracnost ocenění a v situaci, kdy použití této metody není vyžadováno žádným právním předpisem je často opomíjena. Zakomponování nejlepšího a nejvyššího využití je však vyžadováno pro stanovení tržní hodnoty. V případě, že se nevyužije analýza nejvyššího a nejlepšího využití stanovujeme pouze hodnotu současného stavu a zcela opomíjíme možnost budoucího využití a jeho potenciálu. Nicméně ve znaleckých posudcích se HABU ojediněle vyskytuje.

Dalším z důvodů nízkého využívání HABU může být poměrně omezená nabídka publikací o této problematice v českém jazyce. HABU se publikace obvykle věnují jen velmi okrajově a nepřináší podrobné informace a ukázky praktického využití. Přesto se však vyskytují publikace, které se HABU věnují dopodrobna a ty budou využity jako podklady pro zpracování práce.

Téma analýzy nejvyššího a nejlepšího využití je také řešeno v několika závěrečných pracích studentů různých českých vysokých škol.

3.2 VYUŽITÍ HABU V ZAHRANIČÍ

Situace v zahraničí se značně liší od situace v ČR. V zahraničí je metoda HABU více využívána než v ČR. V USA, Kanadě a Velké Británii je obvyklé při ocenění brát zřetel na HABU.

Jak již bylo zmíněno v předchozí kapitole HABU je doporučována jako součást každého ocenění jak mezinárodními oceňovacími standardy (IVS), tak i evropskými oceňovacími standardy (EVS). Dle evropských oceňovacích standardů je navíc HABU nedílnou součástí tržního ocenění a v případě, že odhadce neoceňuje na základě nejvyššího a nejlepšího využití musí uvést proč tak činí. Mezinárodní oceňovací standardy pak říkají, že oceňovatel musí nejlepší a nejlepší využití zohlednit zejména v případě oceňování nemovitých věcí [11; 1].

Literatura o problematice, zejména z anglicky mluvících zemí je poměrně obsáhlá a existují zde publikace, které HABU zahrnují částečně nebo které jsou jí přímo věnovány. Problematice HABU se věnuje i mnoho internetových zdrojů.

3.3 PŘEDPISY

V této kapitole budou uvedeny aktuálně platné předpisy, které s problematikou oceňování nemovitých věcí přímo či nepřímo souvisí a jež budou také využity při zpracování práce.

Zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku

Ve znění zákona č. 237/2020 Sb. s platností od 1.1.2021 do 30.6.2023 upravuje způsoby oceňování věcí, práv, jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy [4].

Vyhláška č. 441/2013 Sb., Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku

Tzv. oceňovací vyhláška v aktuálním znění vyhlášky č. 424/2021 Sb. vydávána Ministerstvem financí s platností od 1.1.2022 jenž upravuje následující:

„Vyhláška stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb.“ [8]

Zákon č. 526/1990 Sb., Zákon o cenách

Zákon v aktuálním znění zákona č. 183/2017 Sb. s platností od 1.7.2017 do 31.12.2022 jenž se uplatňuje na regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb pro tuzemský trh [12].

Zákon č. 256/2013 Sb., Zákon o katastru nemovitostí

Zkráceně označován také jako katastrální zákon v novelizovaném znění dle zákona č. 371/2021 Sb. platném od 1.1.2022 do 31.12.2022 vymezuje obecná ustanovení jako jsou pojmy, předměty evidence a katastrální operát. Dále upravuje zápis práv do katastru, správu katastru, přestupky a další [6].

Zákon č. 183/2006 Sb., Zákon o územním plánování a stavebním řádu

Tzv. stavební zákon v aktuálním znění dle zákona č. 403/2020 platném od 1.1.2021 do 31.1.2022.

„Tento zákon upravuje ve věcech územního plánování zejména cíle a úkoly územního plánování, soustavu orgánů územního plánování, nástroje územního plánování, vyhodnocování vlivů na udržitelný rozvoj území, rozhodování v území, možnosti sloučení postupů podle tohoto zákona s postupy

posuzování vlivů záměrů na životní prostředí, podmínky pro výstavbu, rozvoj území a pro přípravu veřejné infrastruktury, evidenci územně plánovací činnosti a kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost." [7]

„Tento zákon upravuje ve věcech stavebního řádu zejména povolování staveb a jejich změn, terénních úprav a zařízení, užívání a odstraňování staveb, dohled a zvláštní pravomoci stavebních úřadů, postavení a oprávnění autorizovaných inspektorů, soustavu stavebních úřadů, povinnosti a odpovědnost osob při přípravě a provádění staveb." [7]

„Tento zákon dále upravuje podmínky pro projektovou činnost a provádění staveb, obecné požadavky na výstavbu, účely vyvlastnění, vstupy na pozemky a do staveb, ochranu veřejných zájmů a některé další věci související s předmětem této právní úpravy." [7]

Vyhláška č. 501/2006 Sb., Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území

Vyhláška v novelizovaném znění č. 360/2021Sb. platném od 5.10.2021 do 30.6.2022.

„Tato vyhláška stanoví obecné požadavky na využívání území při vymezení ploch a pozemků, při stanovování podmínek jejich využití a umístování staveb na nich a rozhodování o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území." [9]

„Ustanovení části druhé této vyhlášky se použije při vymezení ploch v územních plánech. Ustanovení částí třetí a čtvrté této vyhlášky se použije při vymezení pozemků a umístování staveb na nich; při rozhodování o nástavbách, stavebních úpravách, změně vlivu stavby na využití území, při vymezení pozemků veřejných prostranství a u zastavěných stavebních pozemků stavbami, které jsou kulturními památkami nebo jsou v památkových rezervacích nebo památkových zónách, se podle vyhlášky postupuje, pokud to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody nevylučují." [9]

4 FORMULACE PROBLÉMU A STANOVENÍ CÍLŮ

Práce si klade za cíl nastínit základní teoretické podklady pro ocenění nemovité věci pomocí analýzy nejvyššího a nejlepšího využití a napomoci tak k dostatečnému pochopení dané problematiky. Dále bude v praktické části vypracován ukázkový případ ocenění na vybrané nemovité věci, který může sloužit jako návod pro aplikaci metody HABU v podobných situacích.

Pro vypracování praktické části byl zvolen pozemek blízko centra města Brna, a to konkrétně v lokalitě Brno – Trnitá. Jedná se o dlouhodobě nevyužívaný pozemek, který by se dal označit jako brownfield. Pozemek se nachází v poměrně exkluzivní lokalitě a jeho současné využití již na první pohled naznačuje, že není nejvyšším ani nejlepším.

4.1 INFORMACE O LOKALITĚ

4.1.1 Město Brno

Brno je statutární město, je to druhé největší město v České republice jak rozlohou, tak počtem obyvatel, který činí zhruba 381 tisíc. Je velkým kulturním, průmyslově-podnikatelským, a především administrativním centrem jak regionálního, tak i celorepublikového významu. Město Brno je také významným centrem školství. Nachází se zde zhruba 10 univerzit a velké množství středních škol a učilišť. Městem Brnem protékají řeky Svatava a Svratka [13; 14].

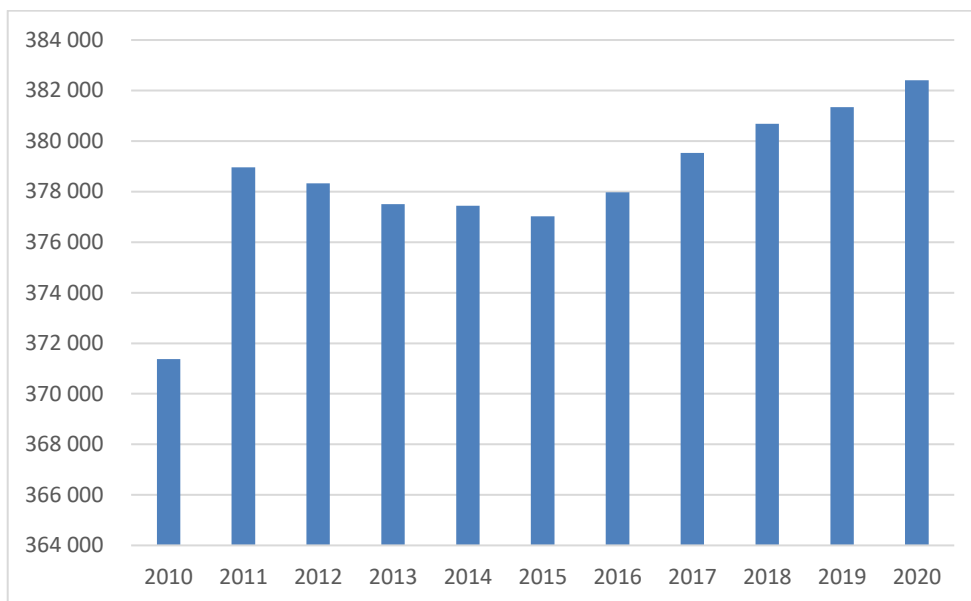


Obr. č. 1 Poloha města Brna [15]

Historie Brna sahá až do 11. století a již od té doby zastávalo významnou roli ve správě regionu. Roku 1243 se Brno stalo městem a od té doby se jeho role pouze upevňovala dalším rozšiřováním. Z hlediska bližší historie bylo Brno významnou průmyslovou metropolí, kterou

zůstává i do současnosti. V Brně vzkvétal nejen strojírenských průmysl, ale proběhl zde v 19. století obrovský rozmach textilního průmyslu, který však ve velké míře zanikl a zanechal po sobě mnoho opuštěných budov. V současnosti je Brno střediskem vývoje informačních technologií [13].

V Brně se nachází poměrně hustá síť městské hromadné dopravy, která se skládá z tramvajových, trolejbusových a autobusových linek. Brno má i velmi dobré dopravní napojení na dálniční síť, to zejména na páteřní dálnice D1 a D2. Brno je také napojeno na železniční síť a na jeho území se nachází také veřejné mezinárodní letiště.



Graf č. 1 Vývoj počtu obyvatel Brna 2010-2020 [16]

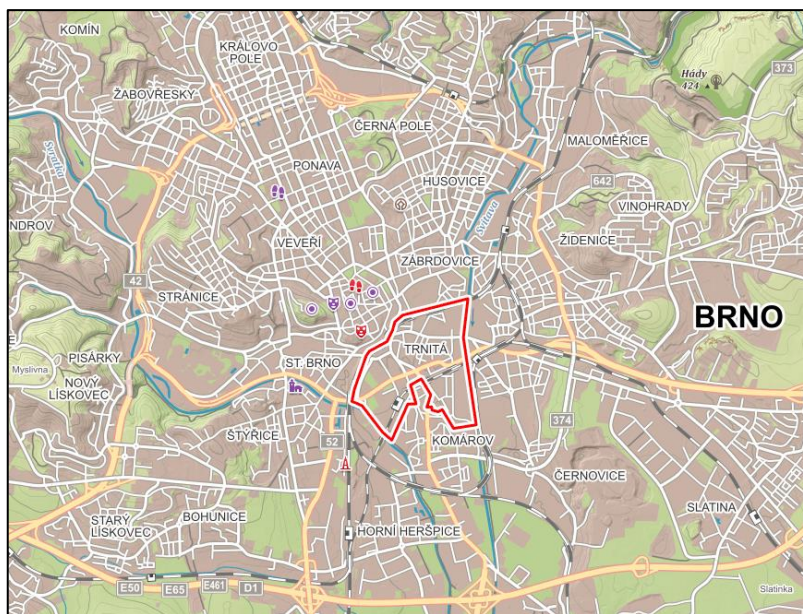
Graf č. 1 ukazuje rostoucí trend počtu obyvatel v posledních deseti letech.

4.1.2 Městská čtvrť Trnitá

Městská čtvrť Trnitá se dá zahrnout do širšího centra města Brna a nachází se v jeho jihovýchodní části. Její katastrální území má rozlohu 1,90 km² a žije zde zhruba 4 100 obyvatel. V současné době není městská čtvrť samosprávnou městskou částí, ale je rozdělena mezi městské části Brno-střed a Brno-jih. Hlavní část čtvrti je tvořena územím bývalých vesnických předměstí připojených v roce 1850 k Brnu. Čtvrtí protéká potok Ponávka [17].

Trnitá těží ze své polohy blízké centru a je zde výborná dostupnost občanské vybavenosti nejen v rámci nejbližšího okolí ale především v rámci celého města. V nejbližším okolí se nachází několik nemocnic, jmenovitě Úrazová nemocnice Brno, Dětská nemocnice a Vojenská nemocnice. V přímém okolí se pak dále nachází obchodní centrum Dornych a nákupní centrum Galerie Vaňkovka. Velkou vadou čtvrti je, že postrádá parky, rekreační plochy a zeleň obecně.

Velký potenciál se čtvrti se skrývá v možnosti její revitalizace. Právě díky zanedbaným budovám a pozemkům se zde nabízí možnost investic do developerských projektů. Jedná se o jedno z nejvýznamnějších přestavbových území v blízkosti Brněnského centra. A záměr vybudovat v této lokalitě novou moderní čtvrť má v úmyslu i město Brno. Nová čtvrť by měla vyřešit současné problémy s nedostatkem zeleně a mělo by dojít i k rozšíření vybavenosti v prostoru obchodního centra Dorných přestavbou na více objektů spojených zastřešeným náměstím. [18; 19]



Obr. č. 2 Poloha čtvrti Trnitá ve městě Brně [15]

4.1.3 Analýza okolí

Předmětný pozemek se nachází při ulici Dorných a Mlýnská. Ulice Dorných je hlavní dopravní tepnou v lokalitě a navazuje na velký městský okruh. V bezprostřední blízkosti vybraného pozemku je perfektní dostupnost MHD. Mezi nejbližší zastávky patří zastávky Úzká, Vlhká a Hlavní nádraží, které nabízí dobré dopravní spoje téměř po celém Brně. Na Hlavním nádraží je i možnost využití vlakových spojů. V nedalekém okolí se také nachází Ústřední autobusové nádraží Zvonařka. V lokalitě je problémem parkování. Většina ulic je v režimu tzv. modrých zón. V případě výstavby by stálo za zvážení zbudování parkovacích míst.

Trnitá má výrazně městský charakter a s tím souvisí i velmi hustá zástavba. Vyskytují se zde jak historické, tak moderní budovy. Dalším charakteristickým rysem je prolínání sektoru bydlení a výroby, přičemž výrobní budovy, především bývalé textilky většinou chátrají. V poslední době v nejbližší lokalitě došlo k přestavbě bývalého textilního areálu Vlněna na Vlněna Office Park což je soubor osmi kancelářských objektů. [17]

4.1.4 Analýza realitního trhu

Pro potřebu ocenění pomocí HABU je třeba zjistit situaci na trhu, konkrétně tedy identifikovat jednotlivé segmenty trhu a zjistit jaká panuje situace ze strany nabídky a poptávky. Analýza bude provedena se zaměřením na lokalitu Trnitá a na okolní městské části odpovídajícího charakteru. Analýza realitního trhu byla provedena na základě dat získaných sledováním inzerce na realitních serverech a také pomocí údajů z katastru nemovitostí. Sledování probíhalo v prvním kvartále roku 2022.

Na trhu se objevují dva hlavní segmenty, a to nemovité věci k prodeji a nemovité věci k pronájmu. Ty se dále rozdělují další sub segmenty dle typu nemovité věci.

Identifikované segmenty jsou tyto:

Pozemky – Prodej, pronájem

Tento typ nemovitostí se ve vybraných lokalitách ve sledovaném období neobchodoval nebo alespoň nebyl veřejně nabízen. Jedná se poměrně malý segment, jelikož se jedná o velmi hustě zastavěnou lokalitu.

Byty – Prodej

Jeden z největších segmentů na trhu s nemovitými věcmi. Vzhledem k velikosti města Brna jsou nabízeny stovky bytů. V nejbližším okolí je trh též neméně rozvinutý. Největší podíl v nabídce na trhu mají byty o dispozicích 2+1, 2+kk a byty 3+1, 3+kk dále následují malé byty 1+1, 1+kk a nejméně zastoupeným segmentem jsou byty 4+kk a větší. O velké poptávce svědčí fakt, že byty v nově vystavěných bytových domech v blízkém okolí jsou již rozprodány. Na celorepublikové úrovni pak také dosvědčuje vysokou poptávku rekordní objem poskytnutých hypoték. Ke konci sledovaného období došlo k mírnému utlumení poptávky. Byty k prodeji jsou v nabídce vystaveny průměrně 2 měsíce. Obvykle jsou menší byty více likvidní.

Byty – Pronájem

Byty k pronájmu tvoří největší segment na trhu s nemovitými věcmi v Brně ve sledovaném období. Jedná se obdobnou situaci jako v případě bytů na prodej, nicméně rozložení podílů na trhu je podstatně odlišné. Největší podíl v nabídce na trhu mají byty 1+1, 1+kk, následovány byty 2+1, 2+kk, byty 3+1 a 3+kk již tvoří podstatně menší část nabídky a byty 4+kk a větší jsou již podstatně nevýrazně zastoupeny v nabídce. Byty na pronájem jsou obvykle v lepším stavu než byty na prodej. Byty k pronájmu jsou obvykle v nabídce vystaveny zhruba jeden měsíc. Obvykle jsou menší byty rychleji obsazeny.

Rodinné domy – Prodej, pronájem

Rodinné domy v lokalitě tvoří zanedbatelnou část segmentu bydlení. Tento segment se v lokalitě téměř nevyskytuje vzhledem k městskému charakteru zástavby a není proto ani v oblasti téměř nabízen. V případě nabídky je doba inzerce o poznání delší než u bytů a to zhruba 3-4 měsíce.

Komerční – Prodej

Nabídka komerčních nemovitostí na prodej je poměrně malá. Nabídka kanceláří na prodej se skládá z prostor v polyfunkčních, případně kancelářských objektech nebo z nebytových prostor v bytových domech. Nabídka obchodních prostor je tvořena především z prostor v parteru bytových či polyfunkčních domů. V bezprostředním okolí nebyly nabízeny ubytovací prostory k prodeji. Ubytovací zařízení se však v lokalitě nacházejí. Vzhledem k průmyslové historii a charakteru okolního území jsou v lokalitě k dispozici i výrobní a skladové prostory. Nabídky výrobních prostor k prodeji jsou málo časté. Skladové prostory jsou v nabídce zastoupeny více než výrobní prostory. Nabídka skladových prostor je z větší části tvořena sklady s užitnou plochou pod 500 m². Z důvodu pandemie došlo ke snížení průměrné požadované ceny komerčních nemovitostí.

Komerční – Pronájem

Nabídka komerčních prostor k pronájmu je diametrálně odlišná od nabídky prodeje. Na sousedních pozemcích vzniklo business centrum Vlněna, ve kterém je nabízeno více než 8 000 m² kancelářských ploch. V blízkém okolí je pak také široká nabídka kancelářských prostor v ostatních objektech. V současné době je velká nabídka z důvodu pandemie a také trendu downsizingu kancelářských prostor a přechodu na home office. Zvýšenou nabídkou se ve sledovaném období vyznačuje také segment obchodních prostor. Důvodem zvýšené nabídky bude nejspíše také pandemie. V blízkém okolí jsou obchodní prostory nabízeny v obchodních domech, případně nákupních centrech ale také jako prostory v přízemí budov. Nabídka pronájmu ubytovacích prostor se v dané lokalitě ve sledovaném období nevyskytovala. V blízkém okolí byla malá nabídka výrobních prostor k pronájmu. Veškerá nabídka výrobních prostor je soustředěna spíše do okrajových průmyslových částí města Brna. Nabídka skladových prostor k pronájmu je v okolí poměrně velká. Poptávka po pronájmu komerčních prostor je z důvodu pandemie poměrně nízká, díky čemuž došlo k výraznému snížení průměrné výše nájemného.

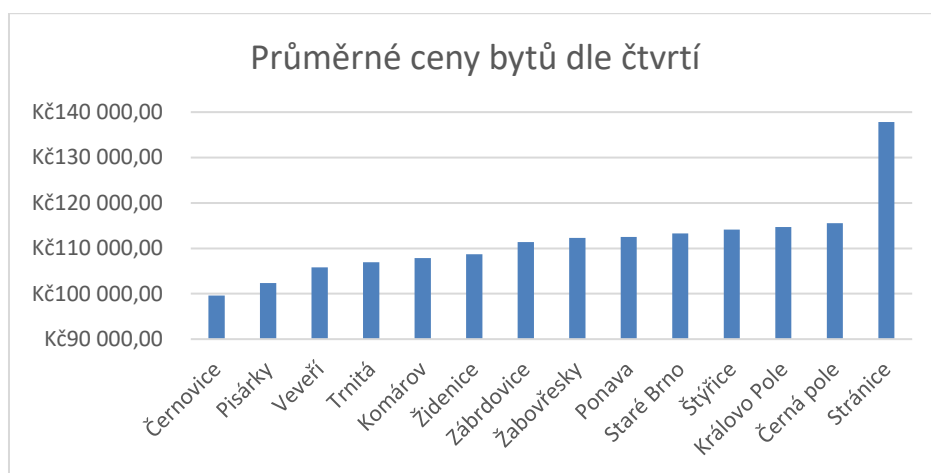
Ostatní – Prodej, pronájem

Segment ostatních nemovitých věcí je tvořen garážemi a parkovacími stáními. Prodej a pronájem garáží byl ve sledovaném téměř vyrovnaný s mírnou převahou pronájmů. V segmentu

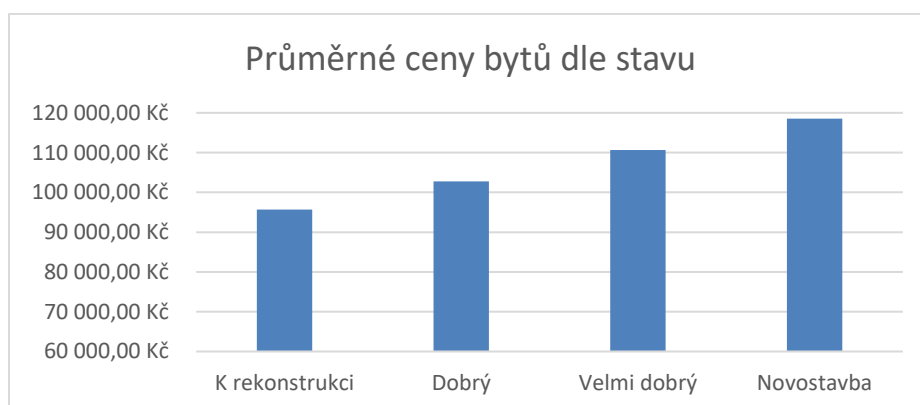
parkovacích stání výrazně převyšuje pronájem. Poptávka po tomto typu nemovitostí v dobré lokalitě je poměrně velká, zejména kvůli nedostatku parkovacích kapacit a zřízení modrých zón.

Analyza cenotvorných faktorů

Analýza realitního trhu by měla zahrnovat také analýzu cenotvorných faktorů. Cenotvorné faktory je třeba identifikovat a následně kvantifikovat. Výstup analýzy cenotvorných faktorů je poté možno využít pro stanovení indexů odlišnosti při porovnávacím přístupu ocenění. Tato analýza dodává ocenění větší důvěryhodnost a ocenění tak pouze nestojí pouze na subjektivním názoru odhadce. V analýze se obvykle využívají agregovaná data a z tohoto důvodu se mohou zvolené koeficienty v tabulkách porovnávacího způsobu lišit. V konkrétních případech může odhadce vycházet z místní znalosti o odlišnostech specifických lokalit.



Graf č. 2 Průměrné ceny bytů dle čtvrtí (vlastní zpracování)



Graf č. 3 Průměrné ceny bytů dle stavu (vlastní zpracování)

4.2 INFORMACE O NEMOVITÝCH VĚCECH

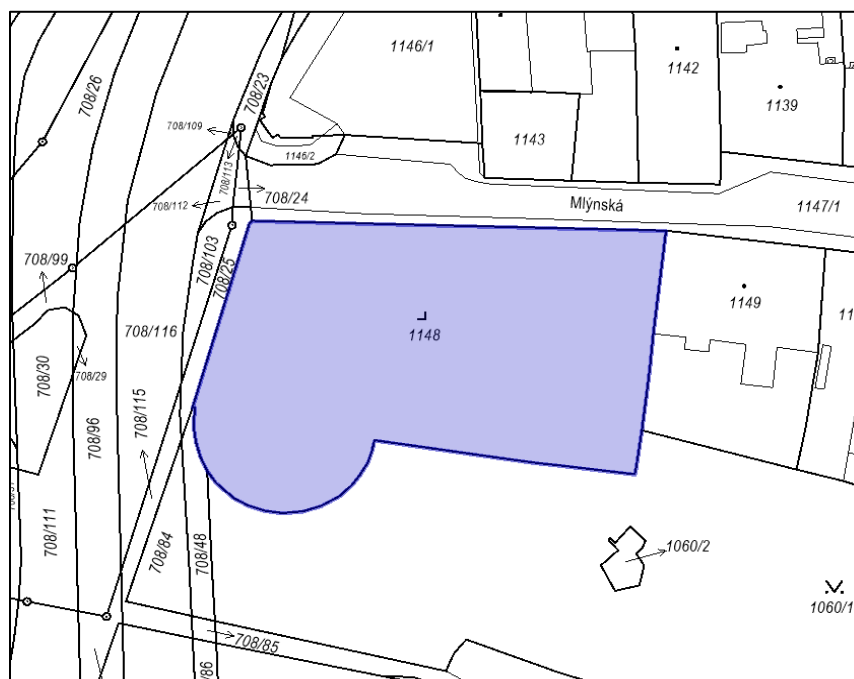
4.2.1 Popis pozemků

Jedná se o pozemek parc. č. 1148 o celkové výměře 1944 m² v KN vedeného jako zastavěná plocha a nádvoří se způsobem využití jako zbořeniště. Uvedené pozemek je ve vlastnictví společnosti Brno Property Development, a.s.

Pozemek je rovinatý a aktuálně se na něm nenachází trvalé porosty. K pozemku je velmi dobrá dopravní dostupnost a v lokalitě vedou všechny inženýrské sítě. Pozemek tvoří menší část bloku ohraničeného ulicemi Dornych, Mlýnská, Přízova a Spálená. Pozemek na východní straně sousedí se zástavbou. Na západní straně pozemek sousedí s ulicí Dornych což je významná dopravní tepna města Brna a dále na západ se nachází železniční nádraží a obchodní centrum Dornych. Na jižní straně pozemku sousedí s nezastavěnými parcelami stejného vlastníka a na severní straně sousedí s ulicí Mlýnská.

Pozemek je dlouhodobě bez jakéhokoliv většího využití. Na pozemku v posledních letech došlo pouze k obnažení základových konstrukcí, které nebyly odstraněny při demolici staveb dříve se zde nacházejících. Během zpracování práce začaly na pozemcích stavební práce nicméně developer veřejně nesdílí svůj záměr ani plánovanou podobu budov.

Jelikož jsou pozemky momentálně v procesu výstavby, budou oceněny ke stavu před zahájením výstavby k začátku 1Q/2022.



Obr. č. 3 Řešený pozemek [20]

4.2.2 Historie

Na pozemku stával hotel Metropol a nejspíše dvě další obytné budovy. Hotel Metropol vznikl přestavbou původní budovy hotelu Central zhruba v polovině 20. století. Demolice objektů proběhla na konci 90. let z důvodu plánovaného rozšíření ulice Dornych, ke kterému i přes dokonanou demolici nedošlo. Pozemek nebyl od té doby zastavěn. [21]



Obr. č. 4 Prostor mezi ulicí Mlýnskou a Spálenou, 1998 [22]

5 METODY ŘEŠENÍ

V této kapitole budou podrobně popsány a vysvětleny přístupy a metody použité v praktické části práce.

5.1 ANALÝZA NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ

Analýza nejvyššího a nejlepšího by měla být základem každého ocenění. Vychází z myšlenky, že hodnota věci je dána užitkem, který přináší svému majiteli a ten má zájem tento užitek maximalizovat. Analýza HABU by měla být vždy aplikována spolu s analýzou realitního trhu před samotným oceněním. Pomocí analýzy HABU se snažíme vždy nalézt takové využití, které by vlastníkovu pozemku přinášelo maximální užitok z daného majetku. Nejvyšší a nejlepší využití musí být legálně přípustné, fyzicky možné, finančně opodstatněné a vést k nejvyššímu užitku nebo nejvyšší hodnotě. Při hledání nejvyššího a nejlepšího způsobu využití se neomezujeme pouze na subjektivní pohled vlastníka věci, ale užitok zkoumáme z pohledu trhu. Pokud se současné využití liší od nejvyššího a nejlepšího využití tak se náklady na uvedení statku do takového stavu, který přináší nejvyšší a nejlepší využití promítají do jeho hodnoty [1; 23; 24].

Při zkoumání pozemku metodou HABU je jedním z prvních kroků jednoduché posouzení, zdali je pozemek zhodnocen stavbou případně inženýrskými sítěmi či nikoliv. Z tohoto kroku pak vylpne další postup. V případě nezhodnoceného pozemku hledáme řešení problému, zdali je vhodnější pozemek zhodnotit, nebo ponechat v současném stavu. V případě zhodnoceného pozemku je problém obdobný, tj. ponechání v současném stavu, případně změna v podobě přestavby, modernizace v krajních případech i demolice. Při řešení této otázky nebereme v potaz pouze současné využití a situaci na trhu, ale bereme ohled na budoucí možné využití a výhled na budoucí situaci na trhu. Rozhodnutí, zdali změnit využití pozemku nemůže být učiněno na začátku bez patřičné analýzy a finální verdikt může být učiněn až po vyhodnocení všech analýz [24; 23].

5.1.1 Návrhy využití a analýza realitního trhu.

Dalším krokem je na základě analýzy realitního trhu navrhnout možné varianty využití, jež budou následně podrobeny zkouškám přípustnosti. Analýza realitního trhu by měla zahrnovat i průzkum budoucího vývoje lokality. Při navrhování variant potenciálního využití je vhodné navrhnout co nejvyšší počet především logických a nejpravděpodobnějších využití, jelikož se s vyšším počtem nelogických návrhů zbytečně zvyšuje pracnost, nicméně konečný výsledek analýzy zůstane stejný [23].

5.1.2 Zkouška legální přípustnosti

Optimální pořadí zkoušek začíná zkouškou legální přípustnosti. V tomto kroku dojde k posouzení variant z hlediska veškerých legislativních nároků jak veřejných, tak soukromých, které mohou mít na pozemek vliv. Dojde tedy k zúžení výběru odstraněním nepřípustných variant.

Klíčovými dokumenty pro posuzování legální přípustnosti jednotlivých variant jsou územní a zástavbové směrnice, konkrétně územní a regulační plán. V územním plánu je možné zjistit do jakého účelu využití plochy, námi posuzovaná parcela spadá. Obecné informace o účelu využití dané plochy je možné zjistit ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., případně podrobnější informace v další dokumentaci konkrétní obce, obvykle textové části územního plánu. Regulační plán pak v řešené ploše podrobněji upravuje podmínky pro využití pozemků, umístění, prostorové uspořádání apod. Při analýze územního plánu je třeba také zjistit, zdali nedojde v blízké době k jeho změně, která by mohla mít na pozemek zásadní vliv. V případě, že je plánována změna územního plánu má na pozemek vliv je nutné toto při zpracování analýz zohlednit. V případě, že pro dané území není vypracován územní plán, řídí se umístování staveb dle zákona č. 183/2006 Sb. v aktuálně platném znění [7; 24; 23].

Z hlediska legální přípustnosti je třeba brát zřetel i na další omezení v lokalitě s ohledem na památkovou ochranu, která může omezit umístění staveb. Dále pak je třeba vzít v potaz potenciální omezení z hlediska ochrany přírody. V některých případech je zapotřebí studie vlivu stavby na životní prostředí. Případně pokud se jedná o pozemek nacházející se v CHKO, je třeba se řídit příslušnými pravidly pro umístování staveb v CHKO [24].

Legální přípustnost nemusí omezovat pouze veřejné právo ale také soukromá omezení, smluvní omezení anebo dlouhodobé nájmy. K pozemku se také mohou vázat služebnosti a reálná břemena [24].

5.1.3 Zkouška fyzické přípustnosti

Zkouška fyzické možnosti vychází z fyzických vlastností pozemků, které mohou ovlivňovat jeho využití. Mezi hlavní vlastnosti patří zejména velikost pozemku, tvar, svažitost. Důležitou vlastností je pak dobrý přístup k pozemku. Vlastnosti, které se promítají dále do finanční opodstatitelnosti, jsou základové podmínky. Ztížené základové podmínky zvyšují náklady na zřízení adekvátních základových konstrukcí. Další překážkou může být také nedostupnost nebo nedostatečná kapacita veřejných sítí. Dále je třeba zvážit potenciální rizika jako třeba záplavy, sesuvy půdy aj. pokud se v lokalitě vyskytují [24; 23].

5.1.4 Zkouška finanční opodstatněnosti

Zkoušce finanční opodstatněnosti podrobujeme pouze ty varianty, které prošly zkouškou legální a fyzické přípustnosti. Finanční opodstatněnost může varianta využití splnit dvěma způsoby. První způsob je skrze zbytkovou hodnotu. V případě že hodnota varianty využití bude stejná nebo vyšší než náklady na investici se započtením rizika a přiměřeného zisku, je varianta finančně opodstatnitelná. V případě že investor nefinancuje investici z vlastních zdrojů, je třeba do nákladů započítávat i náklady na cizí kapitál [24; 23].

V druhém případě se dá finanční opodstatněnost zjistit skrze příjem. Pokud se jedná o variantu, která vytváří příjem, který je vyšší nebo shodný s částkou nutnou k uspokojení provozních nákladů, finančních závazků a umožní požadovanou návratnost kapitálové investice je taková varianta využití finančně opodstatnitelná [24; 23].

5.1.5 Zkouška maximální výnosnosti

Jedná o závěrečný krok analýzy. Varianty, které splňují první tři zkoušky, podrobíme ještě dodatečné analýze nabídky a poptávky a ty nežádoucí vyloučíme. Např. pokud je v lokalitě velké množství volných kancelářských budov dodání další kancelářské budovy na trh ještě zvýší nabízené množství a sníží cenu a tím již nepůjde o nejvyšší a nejlepší využití. Ze zbylých variant poté vybereme tu, která poskytuje nejvyšší čistou současnou hodnotu [24; 23].

Dále bychom tedy měli definitivně rozhodnout, zdali je výhodnější nechat nemovitost jako nezhodnocenou nebo ji zhodnotit. Rozhodnutí je třeba zdůvodnit a shrnout všechny podstatné informace o vybrané variantě [23].

5.2 PŘÍSTUPY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

V této kapitole budou teoreticky popsány jednotlivé přístupy ocenění běžně využívané při oceňování nemovitých věcí včetně nastínění jejich aplikace.

5.2.1 Porovnávací přístup (SCA)

Porovnávací přístup ocenění vychází z dovozování hodnoty oceňovaného objektu z hodnoty srovnatelných objektů, pro které jsou známé jejich prodejní ev. nabídkové ceny. Tento přístup ocenění tedy odvozuje hodnotu z informací o cenách, které porovnávaným objektům přisuzuje trh a nejlépe tak reflektuje tržní hodnotu. Problémem tohoto přístupu však je, že na trhu musí být obchodováno dostatečné množství podobných objektů a rozdíly užitných vlastností objektů obchodovaných na trhu nesmí být příliš velké, jinak nejsme schopni tímto přístupem

ocenit. Přestože nemovité věci mohou být podobné, nejsou homogenním statkem, a proto nelze najít dva naprosto identické objekty. Tento problém řešíme úpravou ceny pomocí indexu odlišnosti. Indexy odlišnosti vycházejí z myšlenky vyššího užitku. Jsou-li užité vlastnosti oceňované věci horší, než vlastnosti porovnatelné věci, jejíž prodejní cena je známá, nakupující za horší věc zpravidla nezaplatí vyšší částku. Koeficient odlišnosti obvykle získáváme součinem koeficientů upravujících cenu na základě různých cenotvorných charakteristik [25; 23; 3].

Přímé porovnání

Méně pracnou metodou porovnávacího přístupu přímé porovnání, při kterém oceňovanou věc porovnáme s každým srovnávacím objektem z databáze. Provádíme cenové adjustace pomocí koeficientů upravujících cenu na základě cenotvorných vlastností [3].

Nepřímé porovnání

Nepřímé porovnání též označované jako metoda SJTC – metoda standardní jednotkové tržní ceny. Nepřímé porovnání je založeno na podobném principu jako přímé porovnání nicméně v případě SJTC není etalonem oceňovaný objekt, ale vytváříme si fiktivní objekt s přesně definovanými vlastnostmi, který je naším etalonem a následně jej pomocí metody přímého porovnání oceníme. Hodnota oceňovaného objektu se poté odvodí porovnáním s etalonem. Tato metoda se uplatní při oceňování většího množství objektů v dané lokalitě. Výhodou metody je, že odpadá nutnost úprav koeficientů u velkého množství položek databáze a snižuje pracnost ocenění [25].

5.2.2 Výnosový přístup (IA)

Výnosový přístup ocenění vychází čistě z racionálního ekonomického pohledu na vlastnictví nemovitosti. Hodnota získaná výnosovým přístupem reprezentuje částku, kterou bychom museli investovat při určitém úroku, tak aby byl výnos stejný jako předpokládané budoucí nájemné z oceňované věci. Jak již tedy z podstaty přístupu plyne, tak výnosový přístup se uplatní v případech, kdy daná věc může poskytovat nebo poskytuje nějaký příjem. Pro korektní využití metody je třeba správně stanovit kapitalizační míru (yield) [25; 3].

Stanovení výnosu z nemovité věci je klíčovou fází při oceňování výnosovým způsobem. Je nutno určit reálně dosažitelné nájemné nejlépe porovnávacím způsobem s nájemným podobných objektů v podobné lokalitě. Od hrubého výnosu je třeba odečíst náklady na dosažení výnosu, mezi něž patří např. opravy a údržba, pojištění, správa, amortizace apod. Dále je třeba počítat i s potenciální neobsazeností při výměně nájemníků [3].

Pro výpočet výnosové hodnoty se používá několik metod v závislosti na průběhu cashflow v čase. Metody vycházejí ze základního vzorce NPV nicméně je lze matematicky upravovat a tím snížit pracnost výpočtu. Mezi hlavní způsoby výpočtu však patří zejména tyto:

Věčná renta

Nejjednodušším způsobem výpočtu výnosové hodnoty je pomocí vzorce věčné renty. Tento výpočet má však podstatné omezení, tj. lze použít pouze v případě, že nemovitá věc bude poskytovat příjem pro velmi dlouhou dobu a příjmy z nemovité věci budou přibližně konstantní. V případě nedodržení těchto omezení je výrazně snížena přesnost ocenění [25; 3].

$$\text{Výnosová hodnota [Kč]} = \frac{\text{čistý výnos [Kč/rok]}}{\text{úroková míra [% p. a.]}} * 100 \quad (1)$$

Výpočet věčnou rentou

Metoda diskontovaných cashflow

Tento způsob výpočtu sice znamená vyšší pracnost nicméně je univerzální a lze použít pro případy, kdy počítáme s variabilními příjmy případně příjmy jen po určitou dobu [3].

$$\text{Výnosová hodnota [Kč]} = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t} \quad (2)$$

Výpočet pomocí diskontované CF

- n předpokládaná doba poskytování výnosů
- t rok, ke kterému je počítán výnos
- CF_t peněžní tok v roce t
- i desetinná diskontní míra

V případě že nemovitost nebude provozována prakticky do konce své životnosti a bude například po určité době prodána, můžeme zahrnout zbytkovou hodnotu do peněžního toku posledního roku investice. Výhodou tohoto postupu je, že výsledná hodnota bude brát v potaz faktor času [3; 5].

Zjištění míry kapitalizace

Jak již bylo zmíněno výše, je třeba stanovit míru kapitalizace, tak aby bylo ocenění výnosovým způsobem korektní. Není optimální převzít úrokovou míru finančních ústavů, jelikož finanční instrumenty a nemovité věci jinak reagují na situaci na trhu. Nejlepším řešením je

stanovení kapitalizační míry průměrem z realizovaných prodejů a pronájmů, případně stavebnicovou metodou. [3].

$$i = \frac{1}{n} \sum_{j=1}^n \frac{CF_j}{COB_j} \quad (3)$$

Výpočet míry kapitalizace porovnáním

- n počet realizovaný srovnatelných prodejů
- j objekt, ke kterému je počítána míra kapitalizace
- CF_j roční výnos z objektu j
- i desetinná kapitalizační míra

$$i = i_1 + i_2 + i_3 + i_4 \quad (4)$$

Výpočet míry kapitalizace stavebnicovým způsobem

- i desetinná kapitalizační míra
- i₁ bezriziková míra
- i₂ míra inflace
- i₃ specifické riziko
- i₄ míra životnosti

5.2.3 Nákladový přístup (CA)

Nákladový přístup ocenění vychází z myšlenky, že racionální kupující nezaplatí za opotřebenou věc více, než by stála nová porovnatelná věc. Výpočet hodnoty pomocí nákladového přístupu ocenění je založen na stanovení reprodukční hodnoty, resp. výchozí hodnoty. Stejně jako výnosový a porovnávací přístup je nákladový přístup založen na tržním porovnání. V rámci nákladového přístupu ocenění se srovnávají náklady na zhotovení oceňovaného objektu s náklady, jež bylo třeba vynaložit na zhotovení podobných objektů s podobným využitím, poskytujícím obdobný užitek. Při odhadech nákladovým způsobem se obvykle využívají katalogy cen prací a jiné podklady třetích stran, což výrazně snižuje pracnost ocenění. Reprodukční cena se poté upraví o opotřebení, které vyjadřuje snížení hodnoty vlivem stárí, degradace materiálu, morálního opotřebení. K takto stanovené hodnotě poté přičítá hodnota pozemku, zjištěná obvykle pomocí porovnávacího přístupu [25; 23].

Reprodukční cenu obvykle upravujeme o opotřebení, pokud se nejedná o novostavby. Opotřebení se může stanovit pomocí různých metod. Mezi nejjednodušší metody patří metody klasické, a to jsou metoda lineární, kvadratická či semi-kvadratická, které jsou použitelné spíše v případech, že objekty nepřesáhly 50-60 % své životnosti. Případně lze využít metodu analytickou, kde je opotřebení zjišťováno posouzením životnosti jednotlivých prvků a konstrukcí. Pro přestárlé budovy je možné použít také metody speciální např. metoda Smejkalova nebo Kubická [3].

Výši reprodukční hodnoty lze vypočítat několika způsoby:

Individuální cenová kalkulace

Tato metoda je nejpracnější, ale zato však nabízí největší přesnost ocenění. Vypočte se jako násobek objemu jednotlivých prvků konstrukcí a jejich přímých a režijních nákladů. Stanovuje se na základě nabídky a poptávky v určitém místě a čase. Výsledkem je součet všech dílčích cen jednotlivých konstrukcí. [3].

Tuto metodu je možno použít v případě že přesně známe provedení konstrukcí, resp. je k dispozici podrobná stavebně technická dokumentace. [3].

Podrobný položkový rozpočet

Tato metoda je méně pracná než individuální cenová kalkulace. Základem této metody je spojení spotřeby materiálu, mzdových nákladů, nákladů na dopravu a nákladů na vybavení a stroje do tzv. kalkulačního vzorců nákladů na provedení konstrukcí. Kalkulační vzorec nám tedy udává výši nákladů na jednotku konstrukce. Výpočet se zjednoduší a odpadá pracné zadávání velkého množství údajů. Z výkresové dokumentace se spočte výkaz výměr a vynásobí se s náklady na provedení konstrukce. Výsledkem je též součet všech dílčích cen jednotlivých konstrukcí. Pro použití této metody je třeba stavebně technická dokumentace [25].

Metody agregovaných položek

Tato metoda je podstatně méně pracná než individuální cenová kalkulace. Je založena na podobném principu jako podrobný položkový rozpočet s tím rozdílem, že je zde sloučeno více souvisejících prací do jedné agregované položky v rozpočtu. Tímto krokem je výrazně snížena pracnost ale také možnost úprav a výsledná přesnost ocenění. Cena za agregované položky se vynásobí s objemem jednotlivých konstrukcí [25].

Propočet ceny

Propočet ceny je nejjednodušší metodou odhadu reprodukčních nákladů. Je založena na porovnání nákladů na oceňovanou stavbu s náklady na obdobnou stavbu, jejíž pořizovací náklady

jsou nám známé. Stanoví se jednotka nejlépe charakterizující velikost stavby, obvykle se volí třeba m^3 obestavěného prostoru. Na základě charakterizující jednotky a celkových nákladů na provedení stavby získáme jednotkovou cenu. Jednotkovou cenu můžeme v případě nenalezení obdobné stavby upravit koeficientem. Propočet ceny je nejméně přesnou metodou stanovení reprodukčních nákladů nicméně při správně zvoleném porovnávacím objektu dosahuje dostatečné přesnosti pro ocenění [25; 3].

6 VLASTNÍ ŘEŠENÍ METODOU HABU

Vybraný pozemek k datu ocenění není zhodnocen stavbou, nicméně se na něm nachází zbořeniště, proto bude třeba počítat s náklady na odstranění základových, případně jiných stávajících konstrukcí. S ohledem na předchozí využití pozemku a zbytky stavebních konstrukcí je možné předpokládat, že na pozemku byly zhotoveny přípojky inženýrských sítí, nicméně vzhledem k jejich stáří, potažmo stavu, zřejmě nebude možné jejich využití a budou muset být odstraněny a zhotoveny nové adekvátní přípojky. Pozemek tedy bude oceňován jako nezhodnocený.

U nezhodnocených pozemku je třeba rozhodnout, zdali je vhodné pozemek vůbec stavbou v současné době zhodnotit anebo jej nechat v jeho stávajícím stavu a vyčkat na lepší situaci na trhu. Na základě analýzy realitního trhu je v určitých segmentech převis poptávky nad nabídkou, a proto je vhodné stavbu zhodnotit. Při analýze lokality bylo zjištěno, že v nedalekém okolí je plánována další výstavba v blízké budoucnosti a je zde tedy v budoucnu riziko zvýšené konkurence díky zvýšení nabízeného množství nemovitých věcí. Rozhodnutí je však spíše ve prospěch změny využití pozemku. Finální rozhodnutí však musí vyjít z analýzy finanční opodstatnitelnosti.

6.1 NÁVRHY VYUŽITÍ POZEMKU

Jak již bylo nastíněno v teoretické části práce, dalším krokem při aplikaci metody HABU je návrh variant možného využití. V této fázi je vhodné navržení velkého množství variant. Navržené varianty budou postupně vyřazovány pomocí zkoušek HABU a tím dojde k zúžení výběru na ty nejvhodnější návrhy. Návrhy by měly být logické, a především by se mělo jednat o využití, které bude poskytovat užitek, v našem případě zisk.

Na základě analýzy okolí byly navrženy následující varianty využití:

- Bytový dům
- Kancelářský objekt
- Studentské koleje
- Parkovací dům
- Hotel
- Skladové prostory
- Obchodní prostory
- Výrobní areál
- Domov pro seniory

Navrhované způsoby využití je možné i kombinovat a vytvořit tak třeba polyfunkční objekty.

6.2 ZKOUŠKA LEGÁLNÍ PŘÍPUSTNOSTI

Zkouška legální přípustnosti je za současné situace v Brně o něco komplikovanější, jelikož současně platnému územnímu plánu schválenému v roce 1994 by měla končit platnost k 31. 12. 2022. Aktuálně tedy probíhá projednávání nového územního plánu, proto budou pozemky posuzovány s přihlédnutím k návrhu nového územního plánu.

6.2.1 Platný územní plán

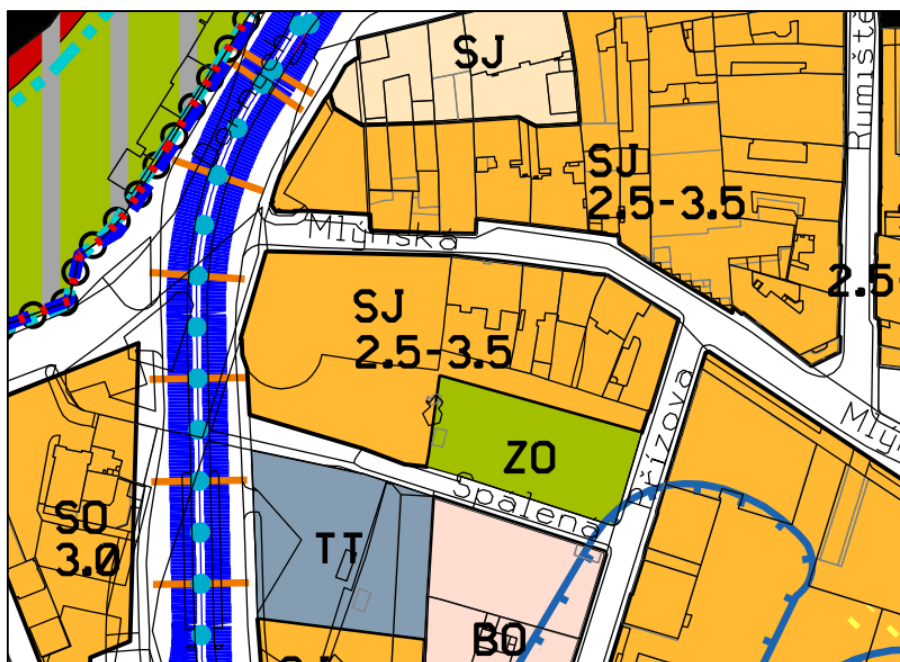
V platném územním plánu je předmětný pozemek v plochách označených jako SJ 2.5-3.5. Dle legendy se jedná o plochy stavební, návrhové se smíšenou funkcí, funkční typ jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru s indexem podlažní plochy (IPP) 2,5 – 3,5.

Jádrové neboli smíšené plochy centrálního charakteru jsou specifikovány v územním plánu jako plochy, které slouží k umístění obchodních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury [26].

Přípustné stavby jsou:

- Obchodní, kancelářské a správní budovy;
- Maloobchodní provozovny do 1500 m² prodejní plochy při splnění dalších podmínek;
- Provozovny stravování a ubytovací zařízení;
- Zábavní zařízení;
- Výrobní provozovny při splnění dalších podmínek;
- Zařízení pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely;
- Byty pro osoby zajišťující dohled a pohotovost případně pro majitele a vedoucí provozoven;
- Bytové domy při splnění dalších podmínek [26].

Na základě prověření územně plánovací dokumentace mohou být také přípustné maloobchodní provozovny do 5000 m² prodejní plochy, nicméně pozemky se nacházejí v místech, kde není momentálně v platnosti žádný regulační plán.



Obr. č. 5 Výřez platného územního plánu města Brna [27]

Index podlažní plochy

Index podlažní plochy vyjadřuje intenzitu využití území. Je stanoven územním nebo regulačním plánem. Jeho výše určuje, jaký počet m² hrubé podlažní plochy je možné vystavět na jeden m² základní plochy. Při aplikaci na pozemek nebo soubor pozemků disponibilních pro konkrétní stavební záměr je nutné výpočet vztáhnout k výměře těchto pozemků. Jako hrubá podlažní plocha se považuje půdorysná plocha všech plných nadzemních podlaží. Za plné podlaží se pak dále považuje každé podlaží vyjma podkroví a podzemních podlaží. Výpočet přípustných hrubých podlažních ploch je uveden v tabulce níže.

Tab. č. 1 Výpočet hrubé podlažní plochy dle IPP (vlastní zpracování)

Pozemek	Výměra [m²]
Parc. č. 1148	1944
Disponibilní plocha	1944
IPP min	2,5
IPP max	3,5
Minimální podlažní plocha	4860
Maximální podlažní plocha	6804

6.2.2 Připravovaný územní plán

Při zkoumání legální přípustnosti je také třeba zaměřit se na budoucí stav. Brno má územní plán z roku 1994 a současné době je projednáván nový územní plán. Dle připravovaného územního by sice nemělo dojít k výraznější změně způsobu využití řešeného pozemku, ale dojde k nastavení nových pravidel pro umístování staveb a nového způsobů stanovení maximální intenzity využití území. Připravovaný územní plán města Brna je již ve stádiu veřejných projednávání a v dosavadních připomínkových řízeních nebyl řešený pozemek dotčen. Z toho důvodu je možné předpokládat, že připravovaný územní plán v současné podobě bude v řešené lokalitě platit, a proto budou navržené varianty využití posuzovány především z pohledu připravovaného územního plánu.

V projednávaném územním plánu je předmětný pozemek v plochách označených jako C/k5. Jde o nové označení stanovené v územním plánu a dle legendy se jedná o plochy přestavby, s různým způsobem využití konkrétně plochy smíšené obytné s kompaktní zástavbou bez podrobnější specifikace využití. Výšková úroveň zástavby je stanovena na 12-28 m s lokální dominantou do 40 m.

Hlavní využití:

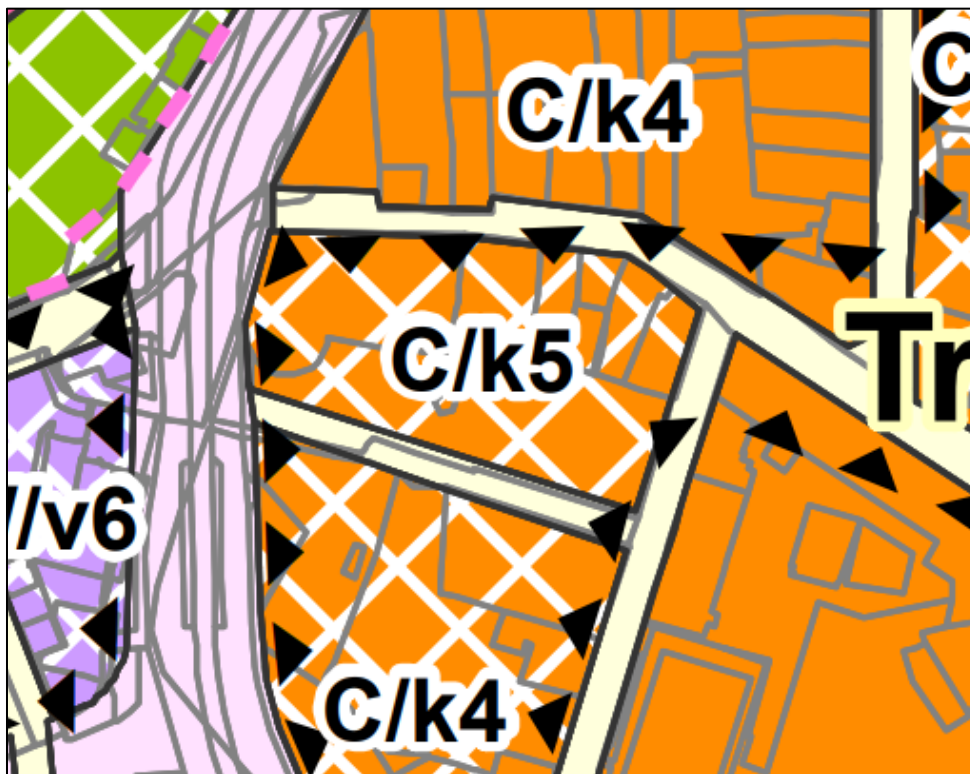
- Bydlení;
- Ubytování;
- Stravování;
- Služby a nerušící výroba;
- Administrativa
- Školství, vědy a výzkum;
- Zdravotnictví, sociální péče;
- Pohřebnictví;
- Veřejná správa (police, hasiči, soudy, státní zastupitelství, IZS, armáda, vězeňství apod.);
- Kultura, výstavnictví;
- Sport [28]

Přípustná využití jsou související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití. Objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m² prodejní plochy [28].

Podmíněně přípustné jsou objekty pro maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m² do 5 000 m², pokud jsou v objektech s minimálně dvěma nadzemními podlažími a v objektu je integrováno

parkování. Déle jsou přípustná jiná využití, pokud je zachována polyfunkčnost území a využití je slučitelné s využitím navazujícího okolí [28].

Nepřípustné využití zahrnuje plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů [28].



Obr. č. 6 Výřez připravovaného územního plánu města Brna [29]

Využití území

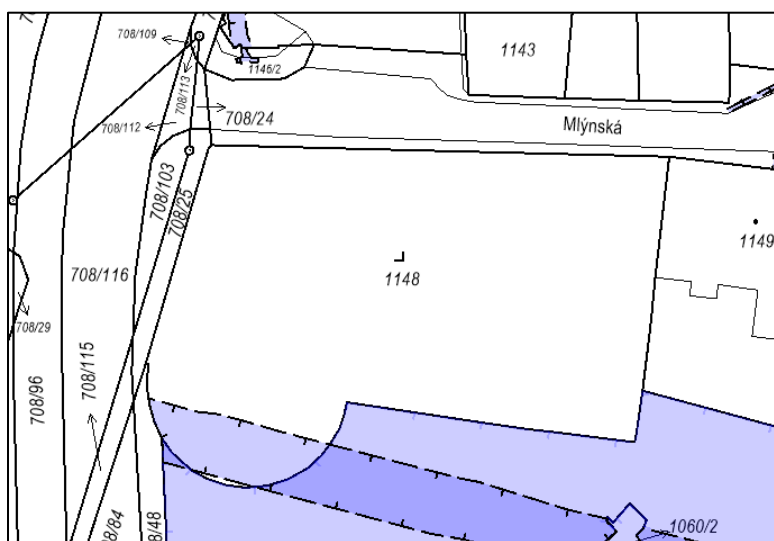
V připravovaném územním plánu je již zcela upuštěno od stanovování intenzity využití území pomocí IPP. Nově je stanovení intenzity využití území pomocí výškové úrovně zástavby a minimálního plošného zastoupení zeleně. Minimální plošné zastoupení zeleně je na řešených plochách stanoveno na 30 % plochy disponibilních pozemků, přičemž ze zmíněné minimální plochy zeleně musí minimálně 30 % sloužit pro růst stromového patra. Ve stanovených případech dle připravovaného ÚPmB není třeba minimální plošné zastoupení zeleně dodržet, např. pokud střešní konstrukce stavby budou řešeny s intenzivní zelení.

6.2.3 Ostatní omezení

Analyzovaný pozemek není předmětem dlouhodobého nájmu. Není k němu vázán zákaz zcizení a není nijak omezena možnosti jeho zastavení.

Služebnosti

Pozemek je zatížen věcným břemenem zřizování a provozování vedení v určité části parcely. Konkrétní situace je zobrazena v Obr. č. 7. Při návrzích bude brán zřetel, že v tomto prostoru nelze navrhovat žádné konstrukce, které by mohly ohrozit vedení.



Obr. č. 7 Vyznačené věcné břemeno zřizování a provozování vedení [20]

Záplavové území

Dle povodňového plánu České republiky se řešený pozemek nenachází v záplavovém území stanoveným místně příslušným vodoprávním úřadem.

Dle České asociace pojišťoven se řešený pozemek nachází v zóně 2, tj. zóně s nízkým nebezpečím výskytu povodně/záplavy. Tyto skutečnosti nijak neomezují umístění staveb na řešeném pozemku, jelikož dle zákona č. 254/2001 Sb. se až na výjimky stavby nesmí umísťovat pouze v aktivních zóně záplavových území. Tyto skutečnosti však mohou ovlivnit výši pojistného.

Ochranné pásmo dráhy

Část pozemku se nachází v ochranném pásmu dráhy a bude třeba získat souhrnné stanovisko Správy železnic ke stavbě v obvodu dráhy nebo v ochranném pásmu dráhy.

Městská památková rezervace

Přestože se řešený pozemek nachází v blízkosti centra města Brna, nespadá do Městské památkové rezervace, proto nejsou omezeny regulačním plánem MPR.

Ochrana přírody a vliv na životní prostředí

Řešený pozemek se nenachází v chráněném území. V závislosti na využití je možná nutnost zpracování studie EIA. Nutnost posouzení vlivu na životní prostředí se určuje podle přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb.

Ochranné pásmo kulturních památek

Ochranné pásmo, ve kterém se pozemek nachází z hlediska legální přípustnosti, znamená nutnost konzultovat stavbu v ochranném pásmu s orgány státní památkové péče. Z praktického hlediska se jedná především o regulaci výškových budov, jež by mohly pohledově změnit historické jádro města Brna.

6.2.4 Výsledek zkoušky legální přípustnosti

Na základě analýzy byly posouzeny navržené varianty a výsledky zkoušky legální přípustnosti jsou uvedeny v tabulce níže. Podrobný popis a komentář k souhrnné přípustnosti variant dle dalších kritérií je uveden v kapitole 6.4.

Tab. č. 2 Výsledky zkoušky legální přípustnosti (vlastní zpracování)

č.	Varianta	Výsledek
1	Bytový dům	Přípustné
2	Kancelářský objekt	Přípustné
3	Studentské koleje	Přípustné
4	Parkovací dům	Přípustné
5	Hotel	Přípustné
6	Skladové prostory	Nepřípustné
7	Obchodní prostory	Přípustné s omezením
8	Výrobní areál	Přípustné s omezením
9	Domov pro seniory	Přípustné

6.3 ZKOUŠKA FYZICKÉ MOŽNOSTI

Řešený pozemek je rovinatý, k datu ocenění se na něm nenachází žádné trvalé porosty. Na pozemku se však nachází pozůstatky plošných základových konstrukcí z cihel plných

pálených. Větší část pozemku je obklopena veřejnými komunikacemi na pozemcích města Brna a přístup na parcelu tak není větším problémem. Vzhledem k historii pozemku se dá předpokládat, že není kontaminován škodlivými látkami a že území není poddolované. Není k dispozici geologický průzkum ale vzhledem k situaci v okolí a ze zkušenosti s danou lokalitou je možné předpokládat, že základové podmínky mohou být ztíženy z důvodu vysoké hladiny podzemní vody. Kvůli vysoké hladině podzemní vody omezíme počet podzemních podlaží pouze na jedno. Pozemek svojí rozlohou 1944 m² může být využit pro stavbu jednoho velkého objektu, případně může být rozdělen a využit pro výstavu dvou menších objektů při respektování kompaktní zástavby. Nepravidelný lichoběžníkový tvar pozemků s vypouklým polokruhem je mírnou překážkou efektivního využití. Výška objektu je limitována rozmezím výškové úrovně zástavby. Tvar objektu by měl respektovat okolní zástavbu a nenarušovat její charakter.

V blízkosti jsou k dispozici veškeré inženýrské sítě – voda pitná, voda užitková, elektřina, plyn, kanalizace, teplo a internet vše s dostatečnou kapacitou. Podmínkou bude však zhotovení přípojek.

Jedním z problémů lokality je nedostupnost parkování. V přilehlých ulicích je nedostatečná kapacita a téměř u všech navrhovaných způsobů využití je nutné vytvořit parkovací plochy, nejlépe podzemní parkování.

6.3.1 Výsledek zkoušky fyzické možnosti

V následující tabulce jsou uvedeny výsledky zkoušky fyzické možnosti. Souhrnný komentář k variantám je v kapitole 6.4.

Tab. č. 3 Výsledky zkoušky fyzické možnosti (vlastní zpracování)

č.	Varianta	Výsledek
1	Bytový dům	Přípustné
2	Kancelářský objekt	Přípustné
3	Studentské koleje	Přípustné
4	Parkovací dům	Přípustné s omezením
5	Hotel	Přípustné
6	Skladové prostory	Nepřípustné
7	Obchodní prostory	Přípustné
8	Výrobní areál	Nepřípustné
9	Domov pro seniory	Přípustné

6.4 SOUHRNNÉ POSOUZENÍ VARIANT VYUŽITÍ

V této kapitole budou podrobně popsány a okomentovány všechny možnosti využití včetně výsledku zkoušek legální přípustnosti a fyzické možnosti. V rámci zjišťování možných způsobů využití je třeba vzít v potaz analýzu nabídky a poptávky. Přímo v rámci analýzy nejlepšího a nejvyššího využití je doporučováno vyšetřit i širší vztahy, a to zejména z důvodu konkurenceschopnosti na trhu ale i z pohledu jiných kritérií.

Bytový dům

Bydlení spadá pod přípustné varianty využití pozemků. Omezení tohoto využití je především z pohledu maximální intenzity využití území ve formě minimálního plošného zastoupení zeleně a minimální a maximální výšky zástavby. Další omezení je z pohledu nutnosti zabezpečit stavbu odpovídajícím počtem parkovacích míst. Nutnost přizpůsobit stavebně technické řešení hluku z městské třídy Dornych. V případě stavby v ochranném pásmu dráhy bude nezbytné souhrnné stanovisko Správy železnic. Bytové domy jsou dle analýzy realitního trhu v lokalitě běžným využitím. Nabídka z hlediska nové výstavby je poměrně omezená a poptávka v lokalitě není nasycená.

Využití pro bytový dům je tedy přípustné ať už samostatně nebo v kombinaci s jiným přípustným využitím.

Kancelářský objekt

Administrativa a kanceláře jsou dle připravovaného územního plánu přípustná využití. Omezení z pohledu maximální intenzity využití území a parkování platí stejně jako u předchozí varianty. Omezení v případě stavby v ochranném pásmu dráhy platí jako u předchozí varianty.

Ačkoliv je nabídka kancelářských ploch zvýšena z důvodu výstavby administrativního centra v lokalitě. Při bližším zkoumání patrné, že konkurenční nemovitosti nabízejí zejména kancelářské prostory většího rozsahu, tj. 200m² a více. Z tohoto důvodu bude posuzována varianta kancelářského objektu s menšími kancelářemi. Pro optimalizaci rizika je také možné posuzovat kanceláře v kombinaci s jiným využitím a tím snížit riziko neobsazenosti.

Využití jako kancelářský objekt je tedy přípustné

Studentské koleje

Ubytování je přípustné využití pozemků dle územního plánu. Omezení z pohledu maximální intenzity využití území a parkování platí stejně jako u předchozích variant. Omezení v případě stavby v ochranném pásmu dráhy platí jako u předchozích variant. V okolí se však

nenachází žádná z fakult brněnských vysokých škol. Vzhledem k cenám nastaveným kolejemi vysokých škol by bylo toto využití nekonkurenceschopné, proto toto využití zamítáme jako nepřijatelné. Potenciál ubytování studentů lze navíc využít skrze pronájem bytů.

Parkovací dům

Parkování jakožto využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití území je dle ÚPmB přípustné. Omezení v případě stavby v ochranném pásmu dráhy a omezení z pohledu maximální intenzity využití území platí jako u předchozích variant. Parkoviště v lokalitě jsou obvykle beznadějně naplněná. Okolní parkoviště také obvykle nenabízí možnost dlouhodobého parkování. Parkovací dům by však mohl mírně zatížit lokalitu, jelikož je zde komplikovaná dopravní situace z důvodu jednosměrných komunikací. V případě projektování vjezdu při křižovatce Mlýnská Dornych však jednosměrné komunikace nemají vliv a parkovací dům nijak nezatíží lokalitu.

Parkovací dům je přípustné využití.

Hotel

Ubytování je přípustné využití pozemků dle územního plánu. Omezení z pohledu maximální intenzity využití území a parkování platí stejně jako u předchozích variant. Omezení v případě stavby v ochranném pásmu dráhy platí jako u předchozích variant.

Tuto variantu zamítáme z důvodu silného konkurenčního prostředí na trhu a vzhledem k současné situaci v segmentu hotelnictví. Na stejné ulici je VV Hotel Garni a v blízkém okolí pak třeba Grandhotel Brno nebo také ubytovna ABC.

Skladové prostory

Samostatné skladovací prostory jsou jako využití nepřijatelné, jelikož se nejedná o plochy určené jako plochy výroby a skladování. Skladovací prostory jsou přípustné, pouze pokud by se jednalo o využití související, podmiňující nebo doplňující jiné hlavní využití jako například maloobchod nebo nerušící výrobu. Omezení z pohledu maximální intenzity využití území a parkování platí stejně jako u předchozích variant. Omezení v případě stavby v ochranném pásmu dráhy platí jako u předchozích variant.

Obchodní prostory

Obchodní prostory jsou dle územního plánu přípustným využitím pozemku za předpokladu, že prodejní plocha nepřesáhne 1500 m². Případně jsou přípustné maloobchodní prodejny od 1500 m² do 5000 m² za podmínky, že jsou realizovány v objektech s minimálně dvěma nadzemními podlažními a integrovaným parkováním v objektu. Omezení z pohledu maximální

intenzity využití území a parkování platí stejně jako u předchozích variant. Omezení v případě stavby v ochranném pásmu dráhy platí jako u předchozích variant.

V lokalitě je velká konkurence, jelikož se zde nachází několik nákupních center a obchodních domů. Konkurenční výhoda ostatních obchodních prostor spočívá v umístění ve frekventovanějších místech. Srovnatelné objekty v lepší lokalitě se také navíc potýkají z poměrně velkou fluktuací nájemců. Využití je také nemožné z důvodu omezení maximální prodejní plochy čímž by došlo k neefektivnímu využití prostoru. V kombinaci s jiným využitím jsou obchodní prostory přijatelné pouze v parteru budovy.

Výrobní areál

Výrobní areál je dle územního plánu přípustný za podmínky, že bude využit pouze pro nerušící výrobu či služby což jsou takové služby, které svým provozováním, zařízením ani předpokládaným dopravním zatížením nenaruší svými účinky ani vlivy provoz okolních staveb nad přípustnou mírou. Omezení z pohledu maximální intenzity využití území a parkování a stavby v ochranném pásmu, platí stejně jako u předchozích variant.

Výrobní areál je nepřípustné využití, jelikož je možné umístění pouze nerušící výroby. Dále by bylo třeba úprav příjezdu a musela by vzniknout i velká manipulační plocha na pozemku což by znamenalo neefektivní využití prostoru, a přes zbudování manipulačních ploch by bylo problémové zásobování většími dopravními prostředky.

Domov pro seniory

Domov pro seniory je dle územního plánu jako využití pro sociální péči přípustné. Omezení z pohledu maximální intenzity využití území, parkování a stavby v ochranném pásmu, platí stejně jako u předchozí variant.

Přestože je toto využití přípustné z hlediska legální přípustnosti, není příliš vhodné z důvodu nutnosti vytvoření rekreačních ploch a z toho plynoucí nízké využití prostoru. Dalším důvodem je také naprostá nevhodnost umístění stavby tohoto charakteru při jedné z nejrušnějších městských tříd.

6.4.2 Výsledek souhrnného posouzení

V následující tabulce jsou souhrnně zhodnocena navrhovaná využití dle jednotlivých kritérií.

Tab. č. 4 Souhrnné zhodnocení navržených využití (vlastní zpracování)

č.	Varianta	Legální přípustnost	Fyzická možnost	Souhrnná analýza	Vyhodnocení
1	Bytový dům	Přípustné	Přípustné	Vhodné	Vyhovuje
2	Kancelářský objekt	Přípustné	Přípustné	Méně vhodné	Vyhovuje
3	Studentské koleje	Přípustné	Přípustné	Nevhodné	Nevyhovuje
4	Parkovací dům	Přípustné s omezením	Přípustné	Vhodné	Vyhovuje jako doplňující
5	Hotel	Přípustné	Přípustné	Nevhodné	Nevyhovuje
6	Skladové prostory	Nepřípustné	Nepřípustné	Nevhodné	Nevyhovuje
7	Obchodní prostory	Přípustné	Přípustné	Méně vhodné	Vyhovuje jako doplňující
8	Výrobní areál	Přípustné s omezením	Nepřípustné	Nevhodné	Nevyhovuje
9	Domov pro seniory	Přípustné	Přípustné	Nevhodné	Nevyhovuje

6.5 VÝBĚR PŘÍPUSTNÝCH VARIANT, POPIS A ZDŮVODNĚNÍ

V této kapitole bude podrobně popsáno již přesné uvažované provedení jednotlivých variant. Ke každé z těchto variant byla vytvořena zjednodušená výkresová dokumentace skládající se ze schémat půdorysů a zjednodušených situačních výkresů. Tato výkresová dokumentace slouží pouze pro účely výpočtu obestavěného prostoru a využitelné podlahové plochy jednotlivých variant. Výkresová dokumentace tvoří přílohu č. 13.

Varianta A – Bytový dům s obchody v přízemí a podzemní parkoviště

Tato varianta maximalizuje využití pro bydlení. Prostory v parteru budovy, které by pro obytné prostory nebyly vhodné, jsou využity buď jako parkovací stání případně jako obchodní prostory. Návrh bere v potaz všechny omezující podmínky, především nutnost zřízení odstavných a parkovacích míst. Objekt mírně nerespektuje minimální plošné zastoupení zeleně, nicméně tato skutečnost bude kompenzována zřízením zelené střešní konstrukce intenzivní nad parkovacími prostory v 1.NP.

Předpokládaný objekt by měl mít 6 nadzemních podlaží a jedno podzemní podlaží určené pro parkování. 1. PP a 1.NP svým tvarem připomínají lichoběžník navazující na přilehlou zástavbu. Hlavní část objektu má tvar písmene L a jednou stranou také bude přiléhat k zástavbě. Stavbou objektu vznikne 257 m² obchodních prostor rozdělených do tří jednotek, 70 bytových jednotek o různých dispozicích a plochách. Přehled dispozic bytových jednotek obytného patra je zobrazen v tabulce níže.

Tab. č. 5 Přehled dispozic bytových jednotek obytného patra (vlastní zpracování)

Dispozice	Počet
3+1	2
2+1	2
1+1	4
1+kk	6

Bytové i nebytové jednotky jsou doplněny odpovídajícím počtem parkovacích a odstavných stání dle normy ČSN 73 6110. Výpočet potřebného počtu parkovacích stání je uveden v příloze č. 8.

Varianta B – Polyfunkční objekt

Varianta B spojuje využití bydlení a komerce a vytváří tak polyfunkční objekt s dvěma kancelářskými a třemi obytnými podlažími. Prostory v parteru jsou jako v případě varianty A řešeny jako prodejní a parkovací plochy. Návrh taktéž splňuje omezující podmínky a je zde stejná situace s plošným zastoupením zeleně. Tvar objektu je shodný s variantou A. Stavbou vznikne též 257 m² obchodních prostor rozdělených do tří jednotek, dále vznikne 30 kanceláří různých dispozic spíše menší velikosti a 42 bytových jednotek různých dispozic.

Varianta C – Administrativní budova

Varianta C je zaměřena na maximální komerční využití objektu. Na základě analýzy realitního trhu budou kanceláře navrženy jako jednotky o menší ploše, čímž se eliminuje přímá konkurence okolních objektů, jenž nabízí spíše kanceláře o větší podlažní ploše. V případě zájmu nájemníků je možné jednoduchými stavebními úpravami spojit několik kanceláří a vytvořit tak větší celky. Tato varianta bude jinak řešena obdobně jako předchozí varianty. Zastavěná plocha a obestavěný prostor je identický. Stavbou vznikne 75 kanceláří o celkové ploše 3230 m².

Objekt je doplněn odpovídajícím počtem parkovacích a odstavných stání dle normy ČSN 73 6110 se započtením redukce díky obsluze MHD. Výpočet potřebného počtu parkovacích stání je uveden v příloze č. 8.

Varianta D – Parkovací dům

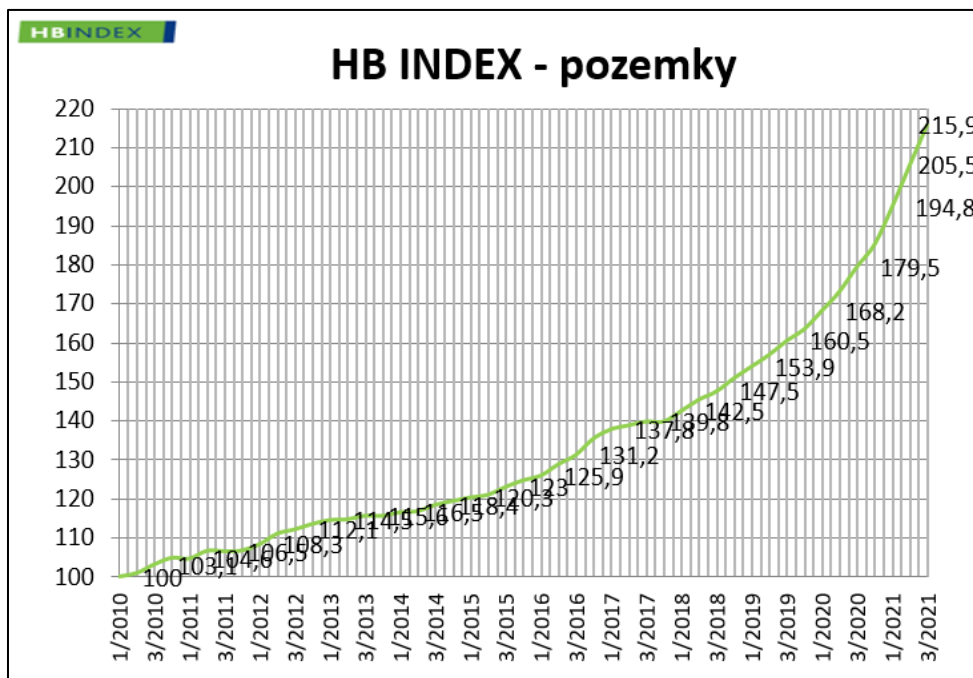
Varianta D se snaží těžit z poptávky po parkovacích a odstavných stáních v lokalitě. Varianta uvažuje se šestipodlažní budovou plně využitou jako parkovací dům. Tvar budovy připomíná lichoběžník a jednou stranou navazuje na stávající zástavbu. Zastavěná plocha nerespektuje minimální plošné zastoupení zeleně, a proto bude třeba zeleň nahradit zelenou střešní konstrukcí intenzivní. Objekt je uvažován jako šestipodlažní s jedním podzemním podlažím. V objektu vznikne 248 parkovacích, resp. odstavných stání. Schéma provedení je součástí přílohy č. 13.

6.6 ZKOUŠKA FINANČNÍ OPODSTATNITELNOSTI

V této kapitole budou stanoveny peněžní toky z jednotlivých variant včetně stanovení nákladů na výstavbu.

6.6.1 Ocenění pozemku

Nejprve je třeba ocenit vybraný pozemek. K pozemku byl zapsán cenový údaj v roce 2016, kdy byl směněn. Jelikož se však jednalo o prodej souboru pozemků, které jsou různě zatíženy služebností, není zcela jasné, jakou měrou se na ceně, za kterou byly směněny, podílí vybraný pozemek. Z tohoto důvodu bude pozemek oceněn porovnáním.



Obr. č. 8 HB index pozemky [30]

Ocenění bude vycházet z uskutečněných cen z prodeje stavebních pozemků ve městě Brně. Jelikož uskutečněné ceny nejsou aktuální, budou přepočteny na současnou cenovou úroveň pomocí HB indexu pozemků.

Tab. č. 6 Přepočet cen pozemků na současnou cenovou úroveň (vlastní zpracování)

Přepočet na současnou cenovou úroveň						
č.	Název	Cena v Kč	Datum transakce	HB index data transakce	HB index Q3 2021	Přepočtená cena
1	Spálená, Brno – Trnitá	52 030 000,00 Kč	15.06.2016	125,9	215,9	89 223 804,61 Kč
2	Uhelná, Brno – Trnitá	83 021 250,00 Kč	09.07.2019	153,9	215,9	116 467 107,70 Kč
3	Milady Horákové, Brno – Zábrdovice	36 223 225,00 Kč	16.06.2016	125,9	215,9	62 117 508,16 Kč
4	Rokycanova, Brno – Židenice	10 000 000,00 Kč	23.03.2016	123,0	215,9	17 552 845,53 Kč

Po přepočtu cen na současnou cenovou úroveň můžeme přejít k ocenění pozemku porovnáním. Ačkoliv jsou pozemky zvoleny tak aby byly co nejpodobnější je přesto nutné pomocí odpovídajících cenových adjustací upravit cenu. Z přímého porovnání byla odhadnuta jednotková cena ve výši 27 035 Kč/m² pozemku. Výsledná hodnota pozemku tedy činí 52 555 894 Kč. Databáze porovnávaných pozemků je uvedena v příloze č. 2

Tab. č. 7 Přímé porovnání pro odhad hodnoty pozemku (vlastní zpracování)

Přímé porovnání					
	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek	Porovnávaný pozemek	Porovnávaný pozemek	Porovnávaný pozemek
A. Identifikační údaje					
Poř. č. poz.		1	2	3	4
Název pozemku	Mlýnská Brno – Trnitá	Spálená Brno – Trnitá	Uhelná Brno – Trnitá	Milady Horákové Brno – Zábřovice	Rokycanova Brno – Židenice
Parcelní číslo	1148	1060/1 1148	924/8 925/2 925/3 926/3 976/13 977/7 977/9 977/10 977/11	555 1573/4 537/2 1573/5 1573/3 1574	2485
Adresa pozemku	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Katastrální území	Trnitá	Trnitá	Trnitá	Zábřovice	Židenice
Obec	Brno	Brno	Brno	Brno	Brno
Okres	Brno – Město	Brno – Město	Brno – Město	Brno – Město	Brno – Město
B. Základní údaj pro porovnání – cena za 1 m² v Kč					
Prodejní cena celkem	X	89 223 805	116 467 108	62 117 508	17 552 846
Rozloha pozemku v m ²	1 944	5358	4 671	1505	1 030
Cena za 1 m ²	X	16652	24934	41274	17042
C. Právní údaje					
Druh transakce		Prodej	Prodej	Prodej	Prodej
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		16652	24934	41274	17042
Existence věcných břemen	Věcné břemeno zřízení a provozování vedení	Věcné břemeno vedení, věcné břemeno zřízení a provozování vedení	Bez věcných břemen	Bez věcných břemen	Bez věcných břemen
Korekce		1,1	0,9	0,9	0,9
Upravená hodnota		18318	22441	37147	15337

Využití podle územního plánu	Plocha smíšená obytná	Plocha smíšená obytná	Plocha smíšená obytná	Plocha smíšená obytná	plocha bydlení
Korekce		1	1	1	1,1
Upravená hodnota		18318	22441	37147	16871
Jiné právní omezení a závazky	Nejsou	Nejsou	Nejsou	Nejsou	Nejsou
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		18318	22441	37147	16871
D. Technické parametry					
Lokalita	Dobrá	Dobrá	Horší	Lepší	Horší
Korekce		1	1,1	0,9	1,2
Upravená hodnota		18318	24685	33432	20245
Tvar pozemku	Nepravidelný	Pravidelný	Pravidelný	Nepravidelný	Pravidelný
Korekce		0,95	0,95	1	0,95
Upravená hodnota		17402	23451	33432	19233
Svažitosť	Rovinný	Rovinný	Rovinný	Rovinný	Rovinný
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		17402	23451	33432	19233
Dostupnost inž. sítí	Kompletní	Kompletní	Kompletní	Kompletní	Kompletní
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		17402	23451	33432	19233
Kontaminace půdy	Nezjištěna	Nezjištěna	Nezjištěna	Nezjištěna	Nezjištěna
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		17402	23451	33432	19233
Dopravní obslužnost	MHD	MHD	MHD	MHD	MHD
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		17402	23451	33432	19233
Dopravní dostupnost a parkování	Dobré	Dobré	Bez komunikace	Horší	Dobré
Korekce		1	1,1	1,05	1
Upravená hodnota		17402	25796	35104	19233
Nutnost demolice	Ano	Ano	Ne	Ne	Ne
Korekce		1	0,98	0,98	0,98

Upravená hodnota		17402	25280	34402	18848
Jiná technická korekce	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		17402	25280	34402	18848
E. Ostatní parametry					
Velikost pozemku	X	Větší	Větší	Obdobná	Menší
Korekce		1,1	1,1	1	0,95
Upravená hodnota		19142	27808	34402	17906
Možná zastavitelnost	12-28 m	12-28 m	12-28 m	9-22 m	3-10 m
Korekce		1	1	1,05	1,4
Upravená hodnota		19142	27808	36122	25068
Výsledná porovnávací hodnota					
Porovnávací hodnota 1 m ²	27035	19142	27808	36122	25068
Směrodatná odchylka výběrová		7055			
Rozloha pozemku		1 944			
Průměrná porovnávací hodnota		52 555 894 Kč			

6.6.2 Náklady na výstavbu

Propoččet nákladů na výstavbu bude proveden na základě výkresové dokumentace pomocí cenových ukazatelů ve stavebnictví od společnosti RTS, a.s. pro rok 2022. Tyto cenové ukazatele jsou svojí přesností odpovídající ocenění pro účely ekonomických studií staveb ve stadiu plánování. Obvyklá odchylka se může pohybovat v rozmezí $\pm 15\%$. Cenové ukazatele vyjadřují pouze předpokládanou hodnotu základních rozpočtových nákladů, z toho důvodu je třeba vedlejší rozpočtové náklady dokalkulovat individuálně za základě specifických podmínek konkrétní stavby. Neobsahují také rezervu na neočekávané výdaje a jsou uvedeny bez DPH. Rezervy budou započítány do nákladů jakožto možné navýšení nákladů na výstavbu, v případě nevyužití půjde o navýšení zisku.

Odstranění zbytku základových konstrukcí

Před propočtem nákladů na výstavbu je třeba samostatně ocenit náklady na odstranění pozůstatků základových konstrukcí. Tyto náklady jsou shodné pro všechny varianty.



Obr. č. 9 Pohled na zbytky základových konstrukcí [31]

Tab. č. 8 Výpočet nákladů na odstranění základových konstrukcí, vlastní zpracování dle [32]

Náklady na odstranění základových konstrukcí		
Plocha pozemku	1 944	m ²
Plocha zasažena konstrukcemi	1 500	m ²
Hloubka základových konstrukcí	1	m
Odstraňovaný objem materiálu	1 500	m ³
Zastoupení základových konstrukcí v objemu	30	%
Objem základových konstrukcí	450	m ³

Objem zeminy	1 050	m ³
Bourání základů ze zdiva cihelného vč. dopravy na skládku	731	Kč/m ³
Odkopávky nezapažené v hornině 1-4 naložení, odvoz 10 km	488	Kč/m ³
Poplatek za uložení suti na skládce	445,5	Kč/m ³
Poplatek za uložení zeminy s příměsí do 10% (cihla, beton)	693	Kč/m ³
Celkové náklady na odstranění základových konstrukcí	1 176,5	Kč/m ³
Celkové náklady na odstranění zeminy	1 181	Kč/m ³
Celkové náklady bez DPH	1 769 475,00	Kč

Terénní úpravy a zeleň

Po nákladech na výstavbu je třeba také započítat náklady na terénní úpravy a na zeleň, jelikož dle územního plánu musí být zeleň zastoupena minimálně na 30 % plochy disponibilní pro stavební záměr. Z těchto ploch pak navíc 30 % musí tvořit plochy stromového patra. Budou proto kalkulovány náklady na úpravu terénu, jeho zatravnění a na výsadbu zeleně. Případné náklady na zřízení intenzivních zelených střech budou kalkulovány v nákladech na výstavbu konkrétní varianty.

Tab. č. 9 Náklady na terénní úpravy a zeleň (vlastní zpracování)

Náklady terénní úpravy a zeleň		
Náklady na terénní úpravy (práce + materiál)	250 000	Kč
Náklady na stromy a křoviny (práce + materiál)	150 000	Kč
Celkové náklady	400 000	Kč

Varianta A

Tab. č. 10 Stanovení nákladů na výstavbu Varianta A, vlastní zpracování dle [32]

Cena stavby dle cenových ukazatelů - Varianta A		
Cenový ukazatel pro budovy pro garážování, opravy a údržbu vozidel, strojů a zařízení svislá nosná konstrukce monolitická betonová tyčová	8230	Kč/m ³
Cenový ukazatel pro budovy pro obchod a společné stravování, svislá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových tyčových	9685	Kč/m ³
Plocha parkování 1. PP	1463,17	m ²
Plocha parkování 1. NP	982,05	m ²
Plochy obchodu 1. NP	481,12	m ²
Výška podlaží	3,1	m
Cenový ukazatel pro domy bytové netypové zděná konstr.	6945	Kč/m ³
Plocha bydlení 2. NP - 6.NP	5200	m ²
Výška podlaží	3,1	m

OP parkování	7580,182	m ³
OP obchodu	1491,472	m ³
OP bydlení	16120	m ³
OP celkem	25191,654	m ³
ZRN na plochy parkování	62 384 898	Kč
ZRN na plochy obchodu	14 444 906	Kč
ZRN na plochy bydlení	111 953 400	Kč
ZRN odstranění základových konstrukcí	1 769 475	Kč
ZRN na terénní úpravy a zeleň	400 000	Kč
Náklady na intenzivní zelenou střechu	846 000	Kč
Dotace intenzivní zelená střecha (Nová zelená úsporám 2021+)	- 300 000	Kč
Celkové ZRN na variantu bez DPH	191 498 679	Kč
VRN (7 % ZRN) bez DPH	13 404 908	Kč
Rezervy (10 % ZRN) bez DPH	19 149 868	Kč
Celkové náklady varianty vč. 21% DPH	271 104 680	Kč

Varianta B

Tab. č. 11 Stanovení nákladů na výstavbu Varianta B, vlastní zpracování dle [32]

Cena stavby dle cenových ukazatelů - Varianta B		
Cenový ukazatel pro budovy pro garážování, opravy a údržbu vozidel, strojů a zařízení svislá nosná konstrukce monolitická betonová tyčová	8230	Kč/m ³
Cenový ukazatel pro budovy pro obchod a společné stravování, svislá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových tyčových	9685	Kč/m ³
Plocha parkování 1. PP	1463,17	m ²
Plocha parkování 1. NP	982,05	m ²
Plochy obchodu 1. NP	481,12	m ²
Výška podlaží	3,1	m
Cenový ukazatel pro domy bytové netypové zděná konstr.	6945	Kč/m ³
Cenový ukazatel pro budovy pro řízení, správu a administrativu, zděná konstr.	8170	
Plocha bydlení 4. NP - 6.NP	3120	m ²
Plocha kanceláří 2. NP - 3.NP	2080	m ²
Výška podlaží	3,1	m
OP parkování	7580,182	m ³
OP obchodu	1491,472	m ³
OP bydlení	9672	m ³
OP kanceláří	6448	m ³
OP celkem	25191,654	m ³
ZRN na plochy parkování	62 384 898	Kč

ZRN na plochy obchodu	14 444 906	Kč
ZRN na plochy bydlení	67 172 040	Kč
ZRN na plochy kanceláří	52 680 160	Kč
ZRN odstranění základových konstrukcí	1 769 475	Kč
ZRN na terénní úpravy a zeleň	400 000	Kč
Náklady na intenzivní zelenou střechu	846 000	Kč
Dotace intenzivní zelená střecha (Nová zelená úsporám 2021+)	- 300 000	Kč
Celkové ZRN na variantu bez DPH	199 397 479	Kč
VRN (7 % ZRN) bez DPH	13 957 824	Kč
Rezervy (10 % ZRN) bez DPH	19 939 748	Kč
Celkové náklady varianty vč. 21% DPH	282 287 011	Kč

Varianta C

Tab. č. 12 Stanovení nákladů na výstavbu Varianta C, vlastní zpracování dle [32]

Cena stavby dle cenových ukazatelů - Varianta C		
Cenový ukazatel pro budovy pro garážování, opravy a údržbu vozidel, strojů a zařízení svislá nosná konstrukce monolitická betonová tyčová	8230	Kč/m ³
Cenový ukazatel pro budovy pro obchod a společné stravování, svislá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových tyčových	9685	Kč/m ³
Plocha parkování 1. PP	1463,17	m ²
Plocha parkování 1. NP	982,05	m ²
Plochy obchodu 1. NP	481,12	m ²
Výška podlaží	3,1	m
Cenový ukazatel pro budovy pro řízení, správu a administrativu, zděná konstr.	8170	Kč/m ³
Plocha kanceláří 2. NP - 6.NP	5200	m ²
Výška podlaží	3,1	m
OP parkování	7580,182	m ³
OP obchodu	1491,472	m ³
OP kanceláří	16120	m ³
OP celkem	25191,654	m ³
ZRN na plochy parkování	62 384 898	Kč
ZRN na plochy obchodu	14 444 906	Kč
ZRN na plochy kanceláří	131 700 400	Kč
ZRN odstranění základových konstrukcí	1 769 475	Kč
ZRN na terénní úpravy a zeleň	400 000	Kč
Náklady na intenzivní zelenou střechu	846 000	Kč
Dotace intenzivní zelená střecha (Nová zelená úsporám 2021+)	- 300 000	Kč

Celkové ZRN na variantu bez DPH	211 245 679	Kč
VRN (7 % ZRN) bez DPH	14 787 198	Kč
Rezervy (10 % ZRN) bez DPH	21 124 568	Kč
Celkové náklady varianty vč. 21% DPH	299 060 508	Kč

Varianta D

Tab. č. 13 Stanovení nákladů na výstavbu Varianta D, vlastní zpracování dle [32]

Cena stavby dle cenových ukazatelů - Varianta D		
Cenový ukazatel pro budovy pro garážování, opravy a údržbu vozidel, strojů a zařízení svislá nosná konstrukce monolitická betonová tyčová	8230	Kč/m ³
Plocha parkování 1. PP - 6.NP	1463,17	m ²
Výška podlaží	3,1	m
OP celkem	31750,789	m ³
ZRN na plochy parkování	261 308 993	Kč
ZRN odstranění základových konstrukcí	1 769 475	Kč
ZRN na terénní úpravy a zeleň	400 000	Kč
Náklady na intenzivní zelenou střechu	846 000	Kč
Dotace intenzivní zelená střecha (Nová zelená úsporám 2021+)	- 300 000	Kč
Celkové ZRN na variantu bez DPH	264 024 468	Kč
VRN (7 % ZRN) bez DPH	18 481 713	Kč
Rezervy (10 % ZRN) bez DPH	26 402 447	Kč
Celkové náklady varianty vč. 21% DPH	373 779 440	Kč

6.6.3 Provozní výdaje

Pro správné modelování peněžních toků je třeba také zjistit, případně stanovit přibližnou výši provozních nákladů jednotlivých variant. Do nákladů se běžně zahrnují ztráty z důvodu neobsazenosti, daň z nemovitých věcí, pojištění objektu a správa objektu. Neobsazenost se přibližně určí na základě situace na trhu. Literatura obecně doporučuje neobsazenost okolo 10-30%. Výše pojistného je třeba odhadnout, jelikož různé pojišťovací instituce mají různé podmínky a ceny pojištění nelze ji přesně stanovit. Výše pojistného byla odhadnuta na základě pojistného obdobných objektů. Správa nemovitostí je nákladem, který podmiňuje dosahování příjmů. Doporučená výše nákladů na správu nemovitostí je okolo 5 % - 10 %. Další důležitou položkou jsou náklady na údržbu a opravy, případně také rezervy na renovace. Výše rezerv na renovace a nákladů na údržbu stanovujeme procentem z reprodukčních nákladů. Vycházíme obvykle z projektované životnosti stavby. Daň z nemovitých věcí byla určena podle zákona č. 338/1992 Sb. Tabulky výpočtu daně z nemovitých věcí jsou součástí přílohy č. 9

Tab. č. 14 Roční provozní výdaje – varianta A (vlastní zpracování)

Roční náklady na provoz	Varianta A	
Neobsazenost	10 % z ročních výnosů	1 384 104,26 Kč
Daň z nemovitosti	Dle zákona č. 388/1992 Sb.	30 074,00 Kč
Pojištění nemovitosti	0,2 % ze stavebních nákladů	647 321,15 Kč
Správa nemovitosti 3,75 % z ročních výnosů	Bytové prostory	415 231,28 Kč
	Nebytové prostory	103 807,82 Kč
Rezervy na renovace a náklady na údržbu	1 % z nákladů na výstavbu	3 236 605,75 Kč
Celkem		5 817 144,26 Kč

Tab. č. 15 Roční provozní výdaje – varianta B (vlastní zpracování)

Roční náklady na provoz	Varianta B	
Neobsazenost	10 % z ročních výnosů	1 283 384,48 Kč
Daň z nemovitosti	Dle zákona č. 388/1992 Sb.	31 374,20 Kč
Pojištění nemovitosti	0,2 % ze stavebních nákladů	669 685,81 Kč
Správa nemovitosti 4 % z ročních výnosů	Bytové prostory	385 015,34 Kč
	Nebytové prostory	128 338,45 Kč
Rezervy na renovace a náklady na údržbu	1 % z nákladů na výstavbu	3 348 429,06 Kč
Celkem		5 846 227,34 Kč

Tab. č. 16 Roční provozní výdaje – varianta C (vlastní zpracování)

Roční náklady na provoz	Varianta C	
Neobsazenost	10 % z ročních výnosů	1 132 304,80 Kč
Daň z nemovitosti	Dle zákona č. 388/1992 Sb.	30 292,00 Kč
Pojištění nemovitosti	0,2 % ze stavebních nákladů	703 232,80 Kč
Správa nemovitosti 4 % z ročních výnosů	Nebytové prostory	452 921,92 Kč
Rezervy na renovace a náklady na údržbu	1 % z nákladů na výstavbu	3 516 164,02 Kč
Celkem		5 834 915,55 Kč

Tab. č. 17 Roční provozní výdaje – varianta D (vlastní zpracování)

Roční náklady na provoz	Varianta D	
Neobsazenost	10 % z ročních výnosů	1 549 029,47 Kč
Daň z nemovitosti	Dle zákona č. 388/1992 Sb.	30 292,00 Kč
Pojištění nemovitosti	0,2 % ze stavebních nákladů	852 670,67 Kč
Správa nemovitosti	3 % z ročních výnosů	464 708,84 Kč
Rezervy na renovace a náklady na údržbu	1 % z nákladů na výstavbu	4 263 353,34 Kč
Celkem		7 160 054,32 Kč

6.6.4 Cizí kapitál

Investoři obvykle ve snaze dosahovat zisku nevyužívají pouze vlastní kapitál, ale často sahají i po cizím kapitálu. Cizí kapitál však věřitele neposkytují zdarma, ale za jeho zapůjčení poskytují odměnu ve formě úroku závislého na úrokové sazbě. Avšak i přes tuto skutečnost je obvykle cizí kapitál levnější než kapitál vlastní. U vlastního kapitálu požadujeme často větší výnosnost. Využívání cizího kapitálu sebou také nese výhody jako např. finanční páka, pomocí které jsme schopni dosahovat vyšší návratnosti vlastního kapitálu. Další z výhod cizího kapitálu je tzv. daňový štít což znamená, že úroky zaplacené za půjčení cizího kapitálu můžeme uplatnit, jako daňově uznatelný náklad čímž se snižuje daňové zatížení.

Náklady na cizí kapitál nebudou v modelových situacích započítány, bude uvažováno 100% financování vlastním kapitálem.

6.6.5 Příjmy z pronájmu

Hrubé příjmy tvoří příjmy z pronájmu nebo prodeje nemovitých věcí. Příjem z pronájmu jednotlivých variant je kalkulován jako součet příjmů z pronájmu za všechny jednotky projektované varianty. Výše nájmu byla stanovena porovnávacím způsobem zvláště pro dispozice bytů 1+kk a 1+1, 2+kk a 2+1, 3+kk a 3+1 ze srovnatelných bytů ve srovnatelných lokalitách. Stejný postup byl zvolen u stanovení výše příjmu z pronájmu nebytových jednotek, tj. kanceláří a obchodních prostor. Příjmy z pronájmu u varianty D jsou kalkulována částečně jako příjmy z dlouhodobého pronájmu a částečně jako provoz krátkodobého parkování. Kompletní tabulky ocenění pomocí porovnávacího přístupu jsou součástí přílohy č. 12 a souhrn odhadu příjmu ze všech jednotek je součástí přílohy č. 11.

6.6.6 Příjmy z prodeje

Stanovení příjmu z prodeje nemovitých věcí je pomocí rekonsiliace tří přístupů ocenění. Kontribuce jednotlivých přístupů ocenění je závislá na typu nemovité věci. Hodnota dovozená porovnávacím způsobem je stanovena součtem hodnot jednotek jednotlivé varianty stanovených porovnáním. Nákladová hodnota byla stanovena na základě propočtu cenových ukazatelů. Výnosová hodnota byla stanovena z hrubých příjmů z varianty zjištěných porovnáním pomocí vzorce tzv. věčné renty. Kompletní tabulky ocenění pomocí porovnávacího přístupu jsou součástí přílohy č. 12 a souhrn odhadu hodnot všech jednotek je součástí přílohy č. 11.

Varianta A

Vyšší tržní potenciál u této varianty znamená vyšší kontribuci porovnávacího přístupu ocenění. Majetek může poskytovat příjem a také je to běžné na trhu čili je zde určitá kontribuce výnosového přístupu. Bytové domy se od samostatných bytů liší i dalším specifickým příslušenstvím, případně stavebním řešením, proto je vhodné určitá kontribuce nákladového přístupu.

Tab. č. 18 Rekonciliace – varianta A (vlastní zpracování)

Rekonciliace			
Nákladově	323 660 574,59 Kč	10%	32 366 057,46 Kč
Porovnáním	438 458 546,26 Kč	70%	306 920 982,38 Kč
Výnosově	163 190 658,35 Kč	20%	32 638 131,67 Kč
Celkem			371 925 171,51 Kč

Varianta B

U této varianty převažuje využití pro bydlení a z toho důvodu neměníme kontribuce oproti variantě A.

Tab. č. 19 Rekonciliace – varianta B (vlastní zpracování)

Rekonciliace			
Nákladově	334 842 905,75 Kč	10%	33 484 290,58 Kč
Porovnáním	396 518 314,99 Kč	70%	277 562 820,49 Kč
Výnosově	127 147 804,29 Kč	20%	25 429 560,86 Kč
			336 476 671,92 Kč

Varianta C

Tržní potenciál u této varianty znamená vyšší kontribuci porovnávacího přístupu ocenění. Majetek může poskytovat příjem a také je to obvyklé na trhu čili je zde vyšší kontribuce výnosového přístupu. Administrativní budovy mohou mít stavební specifika, proto je vhodná jistá kontribuce nákladového přístupu.

Tab. č. 20 Rekonciliace – varianta C (vlastní zpracování)

Rekonciliace			
Nákladově	351 616 402,49 Kč	10%	35 161 640,25 Kč
Porovnáním	333 607 968,07 Kč	60%	200 164 780,84 Kč
Výnosově	81 979 957,47 Kč	30%	24 593 987,24 Kč
			259 920 408,34 Kč

Varianta D

Nedostatek tržních údajů a specifičnost stavby znamenají nízkou kontribuci porovnávacího přístupu. Existuje potenciál poskytovat příjem, proto vyšší kontribuce příjmového přístupu. Z důvodu nedostatku tržních dat a specifičnosti objektu je vhodná vyšší kontribuce nákladového přístupu.

Tab. č. 21 Rekonciliace – varianta D (vlastní zpracování)

Rekonciliace			
Nákladově	426 335 334,49 Kč	60%	255 801 200,69 Kč
Porovnáním	139 693 210,18 Kč	10%	13 969 321,02 Kč
Výnosově	151 951 598,23 Kč	30%	45 585 479,47 Kč
			315 356 001,18 Kč

6.6.7 Stanovení vývoje cen a kapitalizační míry

Vývoj cen

Pro modelování peněžních toků je třeba stanovit dlouhodobý vývoj růstu cen. Vývoj růstu cen může mít poměrně zásadní vliv výši peněžních toků. Pro modelové situace byly stanoveny různé vývoje cen k jednotlivým variantám. Vývoj růstu provozních nákladů byl stanoven z průměrného ročního růstu cen stavebních konstrukcí a prací, a to z důvodu vysokého zastoupení nákladů na údržbu a rezerv na renovace v celkových provozních nákladech. Vývoj cen nemovitých věcí a vývoj růstu nájmu byl stanoven z informací z ČSÚ, HB indexu, z dat z realitních serverů. Vývoj cen pro variantu B byl stanoven interpolací. V případě vývoje nájmu komerčních nemovitostí nejsou k dispozici volně přístupná data, avšak nájemní smlouvy jsou obvykle opatřeny inflační doložkou, a tak lze usuzovat, že nájemné poroste minimálně o míru inflace.

Tab. č. 22 Vývoj cen stavebních konstrukcí a prací (vlastní zpracování)

Růst cen stavebních konstrukcí a prací								
Bytové domy			Administrativa			Garáže		
Rok	Index	Změna	Rok	Index	Změna	Rok	Index	Změna
2017	102		2017	102,3		2017	101,8	
2018	104,8	2,75%	2018	104,8	2,44%	2018	104,6	2,75%
2019	109,6	4,58%	2019	109,3	4,29%	2019	109,6	4,78%
2020	114,1	4,11%	2020	113,8	4,12%	2020	114,1	4,11%
2021	117	2,54%	2021	116,8	2,64%	2021	116,9	2,45%
2022	126,4	8,03%	2022	126,9	8,65%	2022	126,6	8,30%
	Průměr	4,40%		Průměr	4,43%		Průměr	4,48%

Ostatní tabulky pro stanovení vývoje cen jsou součástí přílohy č. 10.

Kapitalizační míry

Kapitalizační míry jsou stanoveny pomocí stavebnicové metody. Kapitalizační míra pro jednotlivé varianty zohledňuje jejich rizikovost, tj. investor za investování do rizikovější varianty požaduje vyšší výnos. Rizika mající vliv na výnos z nemovitosti jsou:

- technická kvalita nemovitostí
- ekonomika nemovitosti
- rizika právní úrovně [33].

Nejvyšší váhu v našem případě má ekonomika nemovitosti, jelikož technickou kvalitu nejsme u zatím neexistující budovy schopni posoudit a výrazné právní problémy se na řešeném pozemku nenachází. Při hodnocení rizikovosti jednotlivých variant vycházíme z nabídky a poptávky, obvyklé délky nájemních smluv, riziko neobsazenosti nebo také riziko, že o daný typ nemovitých věcí přestane být zájem. Zároveň bereme v potaz obecně známou úvahu, kdy pozemky, byty a průmyslové objekty přinášejí menší míru rizika než jiné nemovité věci jako obchodní prostory, kanceláře a hotely [33].

Tab. č. 23 Stanovení kapitalizačních měř (vlastní zpracování)

Varianta A		
i1	1,69 %	Risk free rate – výnos 10letých dluhopisů
i2	2,54 %	Míra inflace
i3	0,10 %	Riziková přírážka
i4	1,00 %	Ekonomická životnost
i=	5,33 %	
Varianta B		
i1	1,69 %	Risk free rate – výnos 10letých dluhopisů
i2	2,54 %	Míra inflace
i3	0,50 %	Riziková přírážka
i4	1,00 %	Ekonomická životnost
i=	5,73 %	
Varianta C		
i1	1,69 %	Risk free rate – výnos 10letých dluhopisů
i2	2,54 %	Míra inflace
i3	1,50 %	Riziková přírážka
i4	1,00 %	Ekonomická životnost
i=	6,73 %	
Varianta D		
i1	1,69 %	Risk free rate – výnos 10letých dluhopisů
i2	2,54 %	Míra inflace
i3	0,30 %	Riziková přírážka
i4	1,00 %	Ekonomická životnost
i=	5,53 %	

6.6.8 Modelové situace

U všech variant byly na základě zjištěných a stanovených údajů zpracovány modelové situace. Ve výpočtu je počítána čistá současná hodnota pro jednotlivé délky trvání investice. V každém případě je na konci trvání investice započítána zbytková hodnota objektu. Jednotlivé peněžní toky jsou zvýšeny o předpokládaný růst jejich výše a zároveň jsou diskontovány na současnou hodnotu. Pro rozhodování bude klíčový rok 5 a 15, tj. výstavba provoz a následný prodej po 5 a 15 letech.

Varianta A

Na základě výpočtu čisté současné hodnoty se započtením zbytkové hodnoty nemovitosti byla stanovena hodnota v případě prodeje po 5 letech ve výši 92 640 766 Kč a v případě prodeje po 15 letech ve výši 199 992 153 Kč. Jelikož je čistá současná hodnota kladná je varianta A finančně opodstatněná v obou situacích.

Tab. č. 24 Míry pro model CF varianty A (vlastní zpracování)

Varianta A	
Kapitalizační míra	5,33%
Růst cen bytů	5,37%
Růst nájmů	6,72%
Růst cen stavebních kcí a prací	4,40%

Tab. č. 25 Model CF – varianta A (vlastní zpracování)

Rok	0	1	2	3
Příjem v roce	- Kč	14 771 161 Kč	15 763 783 Kč	16 823 109 Kč
Výdaje	323 660 575 Kč	6 073 099 Kč	6 340 315 Kč	6 619 289 Kč
Peněžní tok	-323 660 575 Kč	8 698 062 Kč	9 423 468 Kč	10 203 820 Kč
Diskontovaný peněžní tok	-323 660 575 Kč	8 257 915 Kč	8 493 889 Kč	8 731 855 Kč
Reverse	371 925 172 Kč	372 066 413 Kč	372 207 709 Kč	372 349 058 Kč
Kumulovaný DCF	-323 660 575 Kč	-315 402 659 Kč	-306 908 770 Kč	-298 176 915 Kč
Čistá zbytková současná hodnota	48 264 597 Kč	56 663 754 Kč	65 298 939 Kč	74 172 143 Kč
Rok	4	5	6	7
Příjem v roce	17 953 622 Kč	19 160 105 Kč	20 447 664 Kč	21 821 747 Kč
Výdaje	6 910 538 Kč	7 214 601 Kč	7 532 044 Kč	7 863 454 Kč
Peněžní tok	11 043 084 Kč	11 945 504 Kč	12 915 621 Kč	13 958 294 Kč
Diskontovaný peněžní tok	8 971 851 Kč	9 213 912 Kč	9 458 075 Kč	9 704 379 Kč
Reverse	372 490 461 Kč	372 631 917 Kč	372 773 428 Kč	372 914 992 Kč
Kumulovaný DCF	-289 205 064 Kč	-279 991 152 Kč	-270 533 076 Kč	-260 828 698 Kč
Čistá zbytková současná hodnota	83 285 397 Kč	92 640 766 Kč	102 240 351 Kč	112 086 294 Kč
Rok	8	9	10	11
Příjem v roce	23 288 169 Kč	24 853 134 Kč	26 523 264 Kč	28 305 628 Kč
Výdaje	8 209 445 Kč	8 570 661 Kč	8 947 770 Kč	9 341 472 Kč
Peněžní tok	15 078 723 Kč	16 282 473 Kč	17 575 494 Kč	18 964 156 Kč
Diskontovaný peněžní tok	9 952 860 Kč	10 203 557 Kč	10 456 509 Kč	10 711 754 Kč
Reverse	373 056 610 Kč	373 198 281 Kč	373 340 006 Kč	373 481 786 Kč
Kumulovaný DCF	-250 875 838 Kč	-240 672 280 Kč	-230 215 772 Kč	-219 504 018 Kč
Čistá zbytková současná hodnota	122 180 772 Kč	132 526 001 Kč	143 124 235 Kč	153 977 768 Kč
Rok	12	13	14	15
Příjem v roce	30 207 766 Kč	32 237 728 Kč	34 404 103 Kč	36 716 059 Kč
Výdaje	9 752 497 Kč	10 181 607 Kč	10 629 597 Kč	11 097 300 Kč
Peněžní tok	20 455 269 Kč	22 056 121 Kč	23 774 506 Kč	25 618 759 Kč
Diskontovaný peněžní tok	10 969 332 Kč	11 229 283 Kč	11 491 648 Kč	11 756 467 Kč
Reverse	373 623 619 Kč	373 765 505 Kč	373 907 446 Kč	374 049 441 Kč
Kumulovaný DCF	-208 534 686 Kč	-197 305 403 Kč	-185 813 755 Kč	-174 057 288 Kč
Čistá zbytková současná hodnota	165 088 933 Kč	176 460 103 Kč	188 093 692 Kč	199 992 153 Kč

Varianta B

Na základě výpočtu čisté současné hodnoty se započtením zbytkové hodnoty nemovitosti byla stanovena hodnota v případě prodeje po 5 letech ve výši 26 592 642 Kč a v případě prodeje po 15 letech ve výši 72 779 050 Kč. Jelikož je čistá současná hodnota kladná, je varianta B finančně opodstatněná v obou situacích.

Tab. č. 26 Míry pro model CF varianty B (vlastní zpracování)

Varianta B	
Kapitalizační míra	5,76%
Růst cen nemovitostí	5,19%
Růst cen nájmu	4,63%
Růst cen stavebních kcí a prací	4,42%

Tab. č. 27 Model CF – varianta B (vlastní zpracování)

Rok	0	1	2	3
Příjem v roce	- Kč	13 428 052 Kč	14 049 771 Kč	14 700 275 Kč
Výdaje	334 842 906 Kč	6 104 338 Kč	6 373 845 Kč	6 655 250 Kč
Peněžní tok	-334 842 906 Kč	7 323 714 Kč	7 675 926 Kč	8 045 025 Kč
Diskontovaný peněžní tok	-334 842 906 Kč	6 924 843 Kč	6 862 587 Kč	6 800 848 Kč
Reverse	336 476 672 Kč	334 647 303 Kč	332 827 880 Kč	331 018 348 Kč
Kumulovaný DCF	-334 842 906 Kč	-327 918 063 Kč	-321 055 476 Kč	-314 254 628 Kč
Čistá zbytková současná hodnota	1 633 766 Kč	6 729 240 Kč	11 772 404 Kč	16 763 720 Kč
Rok	4	5	6	7
Příjem v roce	15 380 898 Kč	16 093 033 Kč	16 838 141 Kč	17 617 747 Kč
Výdaje	6 949 079 Kč	7 255 881 Kč	7 576 228 Kč	7 910 719 Kč
Peněžní tok	8 431 818 Kč	8 837 152 Kč	9 261 912 Kč	9 707 028 Kč
Diskontovaný peněžní tok	6 739 621 Kč	6 678 903 Kč	6 618 690 Kč	6 558 978 Kč
Reverse	329 218 655 Kč	327 428 746 Kč	325 648 569 Kč	323 878 071 Kč
Kumulovaný DCF	-307 515 007 Kč	-300 836 104 Kč	-294 217 415 Kč	-287 658 436 Kč
Čistá zbytková současná hodnota	21 703 648 Kč	26 592 642 Kč	31 431 155 Kč	36 219 634 Kč
Rok	8	9	10	11
Příjem v roce	18 433 448 Kč	19 286 917 Kč	20 179 901 Kč	21 114 231 Kč
Výdaje	8 259 977 Kč	8 624 655 Kč	9 005 434 Kč	9 403 023 Kč
Peněžní tok	10 173 471 Kč	10 662 262 Kč	11 174 468 Kč	11 711 207 Kč
Diskontovaný peněžní tok	6 499 765 Kč	6 441 045 Kč	6 382 817 Kč	6 325 077 Kč
Reverse	322 117 198 Kč	320 365 899 Kč	318 624 122 Kč	316 891 814 Kč
Kumulovaný DCF	-281 158 672 Kč	-274 717 626 Kč	-268 334 809 Kč	-262 009 732 Kč
Čistá zbytková současná hodnota	40 958 526 Kč	45 648 273 Kč	50 289 313 Kč	54 882 082 Kč
Rok	12	13	14	15
Příjem v roce	22 091 820 Kč	23 114 671 Kč	24 184 880 Kč	25 304 640 Kč
Výdaje	9 818 167 Kč	10 251 639 Kč	10 704 249 Kč	11 176 841 Kč
Peněžní tok	12 273 653 Kč	12 863 032 Kč	13 480 631 Kč	14 127 798 Kč
Diskontovaný peněžní tok	6 267 820 Kč	6 211 044 Kč	6 154 745 Kč	6 098 919 Kč
Reverse	315 168 924 Kč	313 455 402 Kč	311 751 196 Kč	310 056 255 Kč
Kumulovaný DCF	-255 741 912 Kč	-249 530 868 Kč	-243 376 124 Kč	-237 277 205 Kč
Čistá zbytková současná hodnota	59 427 012 Kč	63 924 533 Kč	68 375 072 Kč	72 779 050 Kč

Varianta C

Na základě výpočtu čisté současné hodnoty se započtením zbytkové hodnoty nemovitosti byla stanovena hodnota v případě prodeje po 5 letech ve výši -89 144 926 Kč a v případě prodeje po 15 letech ve výši -96 914 522 Kč. Jelikož je čistá současná hodnota záporná, je varianta C finančně neopodstatněná v obou situacích.

Tab. č. 28 Míry pro model CF varianty C (vlastní zpracování)

Varianta C	
Kapitalizační míra	6,73%
Růst cen nemovitostí	5,00%
Růst cen nájmů	2,54%
Růst cen stavebních kcí a prací	4,43%

Tab. č. 29 Model CF – varianta C (vlastní zpracování)

Rok	0	1	2	3
Příjem v roce	- Kč	11 610 653 Kč	11 905 564 Kč	12 207 965 Kč
Výdaje	351 616 402 Kč	6 093 402 Kč	6 363 340 Kč	6 645 236 Kč
Peněžní tok	-351 616 402 Kč	5 517 251 Kč	5 542 224 Kč	5 562 729 Kč
Diskontovaný peněžní tok	-351 616 402 Kč	5 169 354 Kč	4 865 316 Kč	4 575 393 Kč
Reverse	259 920 408 Kč	255 707 326 Kč	251 562 534 Kč	247 484 925 Kč
Kumulovaný DCF	-351 616 402 Kč	-346 447 049 Kč	-341 581 733 Kč	-337 006 340 Kč
Čistá zbytková současná hodnota	-91 695 994 Kč	-90 739 723 Kč	-90 019 199 Kč	-89 521 415 Kč
Rok	4	5	6	7
Příjem v roce	12 518 048 Kč	12 836 006 Kč	13 162 041 Kč	13 496 356 Kč
Výdaje	6 939 620 Kč	7 247 045 Kč	7 568 089 Kč	7 903 356 Kč
Peněžní tok	5 578 428 Kč	5 588 961 Kč	5 593 951 Kč	5 593 001 Kč
Diskontovaný peněžní tok	4 298 983 Kč	4 035 511 Kč	3 784 423 Kč	3 545 188 Kč
Reverse	243 473 410 Kč	239 526 919 Kč	235 644 397 Kč	231 824 808 Kč
Kumulovaný DCF	-332 707 356 Kč	-328 671 845 Kč	-324 887 423 Kč	-321 342 234 Kč
Čistá zbytková současná hodnota	-89 233 946 Kč	-89 144 926 Kč	-89 243 025 Kč	-89 517 427 Kč
Rok	8	9	10	11
Příjem v roce	13 839 164 Kč	14 190 679 Kč	14 551 122 Kč	14 920 720 Kč
Výdaje	8 253 474 Kč	8 619 103 Kč	9 000 929 Kč	9 399 671 Kč
Peněžní tok	5 585 690 Kč	5 571 576 Kč	5 550 193 Kč	5 521 050 Kč
Diskontovaný peněžní tok	3 317 300 Kč	3 100 269 Kč	2 893 630 Kč	2 696 932 Kč
Reverse	228 067 130 Kč	224 370 361 Kč	220 733 514 Kč	217 155 617 Kč
Kumulovaný DCF	-318 024 934 Kč	-314 924 665 Kč	-312 031 035 Kč	-309 334 103 Kč
Čistá zbytková současná hodnota	-89 957 804 Kč	-90 554 304 Kč	-91 297 521 Kč	-92 178 486 Kč
Rok	12	13	14	15
Příjem v roce	15 299 707 Kč	15 688 319 Kč	16 086 803 Kč	16 495 407 Kč
Výdaje	9 816 076 Kč	10 250 928 Kč	10 705 044 Kč	11 179 278 Kč
Peněžní tok	5 483 631 Kč	5 437 391 Kč	5 381 758 Kč	5 316 130 Kč
Diskontovaný peněžní tok	2 509 748 Kč	2 331 664 Kč	2 162 286 Kč	2 001 234 Kč
Reverse	213 635 714 Kč	210 172 866 Kč	206 766 147 Kč	203 414 649 Kč
Kumulovaný DCF	-306 824 355 Kč	-304 492 691 Kč	-302 330 405 Kč	-300 329 171 Kč
Čistá zbytková současná hodnota	-93 188 641 Kč	-94 319 825 Kč	-95 564 258 Kč	-96 914 522 Kč

Varianta D

Na základě výpočtu čisté současné hodnoty se započtením zbytkové hodnoty nemovitosti byla stanovena hodnota v případě prodeje po 5 letech ve výši -82 453 318 Kč a v případě prodeje po 15 letech ve výši -47 103 814 Kč. Jelikož je čistá současná hodnota záporná je varianta D finančně neopodstatněná v obou situacích.

Tab. č. 30 Míry pro model CF varianty C (vlastní zpracování)

Varianta D	
Kapitalizační míra	5,53%
Růst cen nemovitostí	5,00%
Růst cen nájmu	2,54%
Růst cen stavebních kcí a prací	4,48%

Tab. č. 31 Model CF – varianta C (vlastní zpracování)

Rok	0	1	2	3
Příjem v roce	- Kč	15 883 748 Kč	16 287 195 Kč	16 700 890 Kč
Výdaje	426 335 334 Kč	7 480 825 Kč	7 815 966 Kč	8 166 121 Kč
Peněžní tok	-426 335 334 Kč	8 402 923 Kč	8 471 230 Kč	8 534 769 Kč
Diskontovaný peněžní tok	-426 335 334 Kč	7 962 592 Kč	7 606 670 Kč	7 262 129 Kč
Reverse	315 356 001 Kč	313 772 199 Kč	312 196 350 Kč	310 628 416 Kč
Kumulovaný DCF	-426 335 334 Kč	-418 372 742 Kč	-410 766 072 Kč	-403 503 943 Kč
Čistá zbytková současná hodnota	-110 979 333 Kč	-104 600 544 Kč	-98 569 722 Kč	-92 875 527 Kč
Rok	4	5	6	7
Příjem v roce	17 125 093 Kč	17 560 070 Kč	18 006 096 Kč	18 463 451 Kč
Výdaje	8 531 963 Kč	8 914 195 Kč	9 313 551 Kč	9 730 798 Kč
Peněžní tok	8 593 130 Kč	8 645 875 Kč	8 692 545 Kč	8 732 653 Kč
Diskontovaný peněžní tok	6 928 634 Kč	6 605 858 Kč	6 293 487 Kč	5 991 211 Kč
Reverse	309 068 357 Kč	307 516 133 Kč	305 971 704 Kč	304 435 032 Kč
Kumulovaný DCF	-396 575 310 Kč	-389 969 451 Kč	-383 675 965 Kč	-377 684 754 Kč
Čistá zbytková současná hodnota	-87 506 952 Kč	-82 453 318 Kč	-77 704 260 Kč	-73 249 721 Kč
Rok	8	9	10	11
Příjem v roce	18 932 422 Kč	19 413 306 Kč	19 906 404 Kč	20 412 026 Kč
Výdaje	10 166 738 Kč	10 622 208 Kč	11 098 083 Kč	11 595 277 Kč
Peněžní tok	8 765 684 Kč	8 791 098 Kč	8 808 321 Kč	8 816 750 Kč
Diskontovaný peněžní tok	5 698 733 Kč	5 415 763 Kč	5 142 020 Kč	4 877 229 Kč
Reverse	302 906 078 Kč	301 384 802 Kč	299 871 167 Kč	298 365 133 Kč
Kumulovaný DCF	-371 986 021 Kč	-366 570 257 Kč	-361 428 237 Kč	-356 551 008 Kč
Čistá zbytková současná hodnota	-69 079 943 Kč	-65 185 455 Kč	-61 557 071 Kč	-58 185 875 Kč
Rok	12	13	14	15
Příjem v roce	20 930 492 Kč	21 462 126 Kč	22 007 264 Kč	22 566 249 Kč
Výdaje	12 114 745 Kč	12 657 486 Kč	13 224 541 Kč	13 817 001 Kč
Peněžní tok	8 815 747 Kč	8 804 641 Kč	8 782 723 Kč	8 749 248 Kč
Diskontovaný peněžní tok	4 621 126 Kč	4 373 453 Kč	4 133 958 Kč	3 902 399 Kč
Reverse	296 866 663 Kč	295 375 719 Kč	293 892 263 Kč	292 416 257 Kč
Kumulovaný DCF	-351 929 881 Kč	-347 556 429 Kč	-343 422 470 Kč	-339 520 071 Kč
Čistá zbytková současná hodnota	-55 063 218 Kč	-52 180 709 Kč	-49 530 207 Kč	-47 103 814 Kč

6.6.9 Shrnutí zkoušky finanční opodstatněnosti

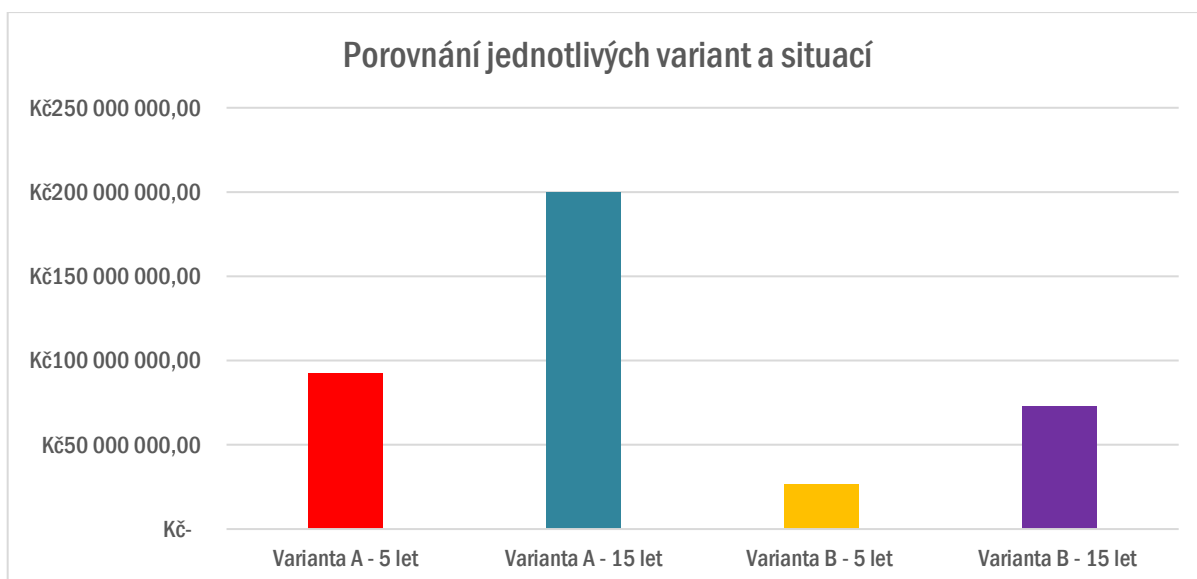
V této kapitole jsou v následující tabulce shrnuty výsledky zkoušky finanční opodstatnitelnosti.

Tab. č. 32 Shrnutí zkoušky finanční opodstatněnosti (vlastní zpracování)

Varianta	Situace	Hodnocení	Zdůvodnění
A	Prodej po 5letech	Vyhovuje	92 640 766 Kč > 0
	prodej po 15letech	Vyhovuje	199 992 153 Kč > 0
B	Prodej po 5letech	Vyhovuje	26 592 642 Kč > 0
	prodej po 15letech	Vyhovuje	72 779 050 Kč > 0
C	Prodej po 5letech	Nevyhovuje	-89 144 926 Kč < 0
	prodej po 15letech	Nevyhovuje	-96 914 522 Kč < 0
D	Prodej po 5letech	Nevyhovuje	-82 453 318 Kč < 0
	prodej po 15letech	Nevyhovuje	-47 103 814 Kč < 0

6.7 ZKOUŠKA MAXIMÁLNÍ VÝNOSNOSTI

Poslední zkouškou analýzy nejvyššího a nejlepšího využití je zkouška maximální výnosnosti. Porovnáváme varianty, které prošly zkouškou finanční opodstatnitelnosti. Výsledkem je jediná finální varianta, která představuje nejvyšší a nejlepší využití.



Graf č. 4 Porovnání jednotlivých variant a situací (vlastní zpracování)

Na první pohled je zřejmé, že vyšší čistou současnou hodnotu v obou situacích poskytuje varianta A, nicméně není až tak patrné, která ze situací je výhodnější. Přesnější posouzení proto provedeme pomocí profitability indexu a následně pomocí průměrného ročního výnosu.

$$PI = \frac{NPV}{IN} \quad (5)$$

Výpočet profitability indexu PI

PI profitability index

NPV čistá současná hodnota

IN investiční náklady

Tab. č. 33 Porovnání výnosnosti situací varianty A (vlastní zpracování)

Porovnání výnosnosti		
Situace	5 let	15 let
Investiční náklady	323 660 575 Kč	323 660 575 Kč
Čistá současná hodnota	92 640 766 Kč	199 992 153 Kč
PI	28,62%	61,79%
Průměrný roční výnos	5,72%	4,12%

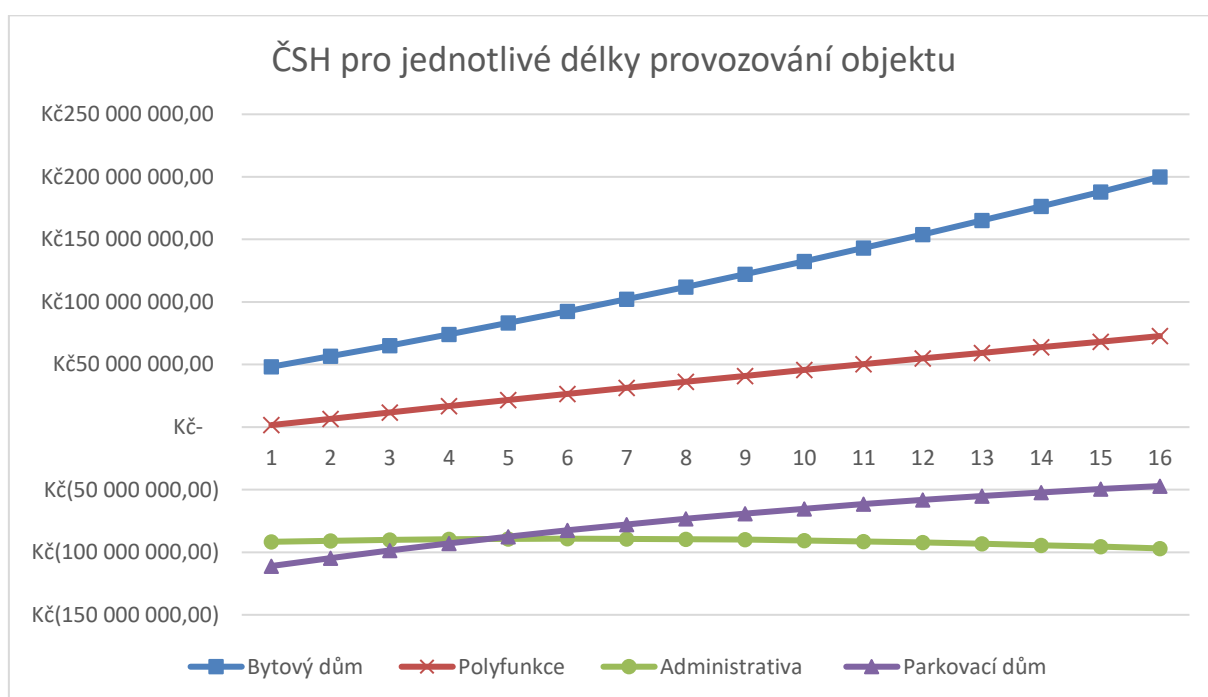
Z tabulky č. 32 je patrné, že předpokládaný roční výnos ze situace, která počítá s prodejem po 5 letech je přibližně o 1,6 % vyšší než ze situace počítající s prodejem po 15 letech. Z tohoto důvodu je toho využití považováno za nejvyšší a nejlepší.

7 ANALÝZA VÝSLEDKŮ ŘEŠENÍ

Analýze hodnocení možného využití pozemku, včetně nejlepšího a nejvyššího využití, byl podroben zvolený pozemek v lokalitě Brno Trnitá. Nejdříve byly stanoveny potenciální způsoby využití na základě charakteru využití okolních pozemků. Tyto návrhy byly podrobeny jednotlivým zkouškám HABU. Zkouška legální přípustnosti navzdory obvyklému postupu neeliminovála větší množství možných využití, jelikož řešený pozemek je v ÚP v ploše navržené pro široké spektrum využití. Fyzická možnost pomohla eliminovat využití, pro která by velikost, případně tvar pozemku, byl nedostačující. V případě záměru investici uskutečnit by bylo nutné provést podrobný hydrogeologický průzkum.

Dalším krokem byla zkouška finanční opodstatněnosti. Při této zkoušce bylo třeba ocenit pozemek porovnávacím způsobem, a dále pak uvažované varianty stavby pomocí více přístupů ocenění. Dále bylo nutné provést modelování finančních toků a výpočet čisté současné hodnoty pro jednotlivé doby trvání investice. Rozhodování poté bylo na základě 2 vybraných situací a to:

1. Pronájem po dobu 5 let a následným prodejem
2. Pronájem po dobu 15 let s následným prodejem.



Graf č. 5 ČSH pro jednotlivé délky provozování objektu (vlastní zpracování)

Analýza finančního opodstatnění ukázala překvapivé výsledky, které byly patrné už z analýzy realitního trhu. Využití pro bydlení má vyšší čistou současnou hodnotu než využití pro kancelářské prostory, což je způsobeno jednak poklesem cen nájmu a prodejů kancelářských

objektů z důvodu snížené poptávky spojené se situací okolo pandemie COVID-19, a zároveň vyšší požadovanou výnosností. U kancelářských objektů závisí výnosy na nejistém budoucím vývoji. V případě znovunastartování ekonomiky a konce trendu downsizingu kancelářských prostor a práce z domova by mohlo v budoucnu toto využití být finančně opodstatněným.

Varianta polyfunkčního objektu bydlení a administrativy je finančně opodstatněná, ale přináší nižší čistou současnou hodnotu. Varianta využití jako parkovací dům je finančně neopodstatněná, nicméně pokud by investorem byl veřejný subjekt, jehož cílem není primárně zisk, ale jeho užitek by spočíval v poskytnutí parkovacích míst pro občany, mohlo by takové využití být opodstatněné.

Posledním krokem byla zkouška maximální výnosnosti, ve které bylo definitivně rozhodnuto, že varianta bytového domu s pronájmem po dobu 5let a následným prodejem je nejvyšším a nejlepším využitím.

8 ZÁVĚR

Cílem diplomové práce byl popis metodiky ocenění vybrané nemovité věci pomocí metodiky analýzy nejvyššího a nejlepšího využití a aplikování tohoto postupu na příkladu. V teoretické části práce byly popsány nezbytné pojmy užívané v problematice oceňování nemovitostí, a dále byly popsány principy oceňovacích přístupů, jenž byly v této práci využity. Dále byl podrobně popsán princip metody analýzy nejvyššího a nejlepšího využití.

Metodika byla uplatněna na zvoleném pozemku v lokalitě Brno-Trnitá. Pozemek byl podrobně popsán, a následně dle postupu analýzy HABU byly možné návrhy využití podrobeny jednotlivým zkouškám. Z vyslovených návrhů vzešlo jako nejvyšší a nejlepší využití bydlení. Analýza výnosnosti ukázala, že je výhodnější nemovitost co nejdříve prodat a déle neprovozovat. Varianta prodeje po pěti letech předpokládá to, že investor bude mít k dispozici alternativní investice s obdobnou či vyšší návratností, v opačném případě je vhodnější si nemovitost ponechat. Je také třeba zmínit, že výsledek je závislý na požadované výnosnosti vlastního kapitálu a na předpokladu optimistického růstu cen. Jelikož v průběhu psaní této práce započala na předmětném pozemku výstavba, bude zajímavé srovnání skutečně realizované stavby s výsledkem této práce.

Jak bylo zmíněno v úvodu, opravdu se jedná o zajímavou a komplexní problematiku, jelikož oceňovatel musí být schopný se orientovat v územním plánování, oceňování nemovitostí, finančních trzích, problematice daní, pojištění a správě nemovitostí.

Z poznatků získaných při zkoumání problematiky, a zároveň ze sběru dat je patrné, že s čím delším časovým obdobím počítáme, tím nejistějším a pravděpodobně nepřesnějším se výsledek stává. Pro co nejvyšší přesnost odhadu je třeba velké množství dat. Pro komerční nemovité věci je třeba budovat vlastní databázi a sledovat vývoj cen, jelikož v současné době zdroje obsahující statistická data, týkající se komerčních nemovitostí, nejsou snadno dostupné. V práci bylo počítáno s financováním investice z vlastních zdrojů. V případě jiného způsobu financování dále do přesnosti odhadu peněžní toků vstupuje i možná změna úrokových sazeb a celkově se stává výpočet složitějším.

Celkově výpočtová část metody se může zdát velmi pracnou, což je jedním z možných argumentů jejího nevyužívání, nicméně po vypracování šablony je možné s malou změnou stejný způsob aplikovat na obdobné nemovité věci, a výpočet se tak stane rutinním úkonem. Nejpracnější částí metody naopak zůstává zkouška legální přípustnosti a fyzické možnosti, jelikož není velký prostor tento proces automatizovat.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] *International Valuation Standards*. 1 vydání. Londýn: International Valuation Standards Council., 2020. ISBN 978-0-9931513-3-3-0.
- [2] *Zákon č. 89/2012 Sb.: Občanský zákoník*. Praha, 2012. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>
- [3] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [4] *Zákon č. 151/1997 Sb.: Zákon o oceňování majetku*. Praha, 2021. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151/zneni-20210101>
- [5] BREALEY, Richard a Stewart MYERS. *Teorie a praxe firemních financí*. 1 vydání. [Praha]: Victoria Publishing, 1992. ISBN 80-85605-24-4.
- [6] *Zákon č. 256/2013 Sb.: Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon)*. Praha, 2021. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>
- [7] *Zákon č. 183/2006 Sb.: Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)*. Praha, 2021. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>
- [8] *Vyhláška č. 441/2013 Sb.: Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)*. Praha, 2021. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441>
- [9] *Vyhláška č. 501/2006 Sb.: Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území*. Praha, 2021. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-501/zneni-20211005>
- [10] *Brownfieldy* [online]. Praha: Czech Invest, 2020 [cit. 2021-12-23]. Dostupné z: <https://www.czechinvest.org/cz/Sluzby-pro-municipality/Nemovitosti-pro-podnikatelske-ucely/Brownfieldy>
- [11] *European Valuation Standards 2020*. 9. vydání. Brusel: The European Group of Valuers Associations, 2020. ISBN 9789081906050.
- [12] *Zákon č. 526/1990 Sb.: Zákon o cenách*. Praha, 2017. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1990-526/historie>
- [13] Brno. In: *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001 [cit. 2021-12-21]. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Brno>
- [14] *Malý lexikon obcí České republiky - 2020* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2020 [cit. 2021-12-21]. Dostupné z:

<https://www.czso.cz/documents/10180/126437579/32019920102.pdf/4a9e8b83-f26b-4908-b3c2-5526a53c374b?version=1.3>

- [15] *Mapy.cz* [online]. Praha: Seznam.cz, 2021 [cit. 2021-12-22]. Dostupné z: www.mapy.cz
- [16] *Databáze demografických údajů za vybraná města ČR* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2021 [cit. 2021-12-21]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/databaze-demografickych-udaju-za-vybrana-mesta-cr>
- [17] Trnitá. In: *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001-2021 [cit. 2021-12-21]. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Trnitá>
- [18] *V Brně, místo bývalého Prioru, vznikne nové náměstí překlenuté skleněnou střechou* [online]. Brno: Zprávy z Moravy, 2019 [cit. 2021-12-21]. Dostupné z: <https://zpravyzmoravy.cz/v-brne-misto-byvaleho-prioru-vznikne-nove-namesti-preklenute-sklenenou-strechou/>
- [19] *Nová čtvrť Trnitá* [online]. Brno: Kancelář architekta města Brna, 2021 [cit. 2021-12-21]. Dostupné z: <https://kambrno.cz/novactvrt/>
- [20] STÁTNÍ SPRÁVA ZEMĚMĚŘICTVÍ A KATASTRU. *Katastrální mapa*. Praha, 2022. Dostupné také z: <https://ags.cuzk.cz/geoprohlizec/>
- [21] *Internetová encyklopedie dějin Brna* [online]. Brno: Internetová encyklopedie dějin Brna, 2020 [cit. 2022-01-23]. Dostupné z: <https://encyklopedie.brna.cz/home-mmb/>
- [22] Dornych mezi Mlýnskou a Spálenou ulicí. In: *Internetová encyklopedie dějin Brna* [online]. Brno: Internetová encyklopedie dějin Brna, 2019 [cit. 2022-01-16]. Dostupné z: <https://encyklopedie.brna.cz/data/images/0092/img4623.jpg>
- [23] APPRAISAL INSTITUTE. *The appraisal of real estate*. Fourteenth edition. Chicago: Appraisal Institute, 2013. ISBN 978-1-935328-38-4.
- [24] MELEN, Václav Zdeněk. Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku. *Soudní inženýrství*. Brno, 2008, 2008(5), 203-208.
- [25] KLEDUS, Robert a Pavel KLIKA. *Teorie oceňování nemovitých věcí*. 1 vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2019. ISBN 978-80-214-5743-0.
- [26] MAGISTRÁT MĚSTA BRNA. *Závazná část ÚPmB: Textová část územního plánu*. Brno, 2004. Dostupné také z: https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OUPR/U_PmB_uplne_zneni/Vyhlaska_2_2004.pdf
- [27] MAGISTRÁT MĚSTA BRNA. *Územní plán Statutárního města Brna*. Brno, 2021. Dostupné také z: <https://gis.brno.cz/mapa/upmb>

- [28] *Závazná textová část ÚPmB: Připravovaný územní plán, II. upravený návrh*. Brno, 2021.
Dostupné také z:
https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OUPR/Pripavovany_uzemni_plan/NAVRH/VP_2021_2VP/TEXTOVA_CAST/Zavazna_cast/1_Zavazna_textova_cast_UPmB.pdf
- [29] MAGISTRÁT MĚSTA BRNA. *Připravovaný územní plán města Brna*. Brno, 2021. Dostupné také z: <https://gis.brno.cz/mapa/upmb-navrh>
- [30] *HB Index: Zdražování nemovitostí dál zrychluje. Meziroční růst cen pozemků překonal hranici 20 procent* [online]. Praha: Česko slovenská obchodní banka a.s., 2021 [cit. 2022-02-01].
Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/-/tz211122?redirect=%2Fportal%2Fcsob%2Fservis-pro-media%2Ftiskove-zpravy>
- [31] GOOGLE MAPS. *Google Street View: Spálená*. Praha, 2020. Dostupné také z:
<https://www.google.com/maps>
- [32] *Cenová soustava RTS DATA* [online]. Brno: RTS, a.s., 2020 [cit. 2022-02-03]. Dostupné z:
<https://cloud.rts.cz/App/RTS-Data/>
- [33] ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.

SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 Výpočet hrubé podlažní plochy dle IPP (vlastní zpracování).....	37
Tab. č. 2 Výsledky zkoušky legální přípustnosti (vlastní zpracování).....	41
Tab. č. 3 Výsledky zkoušky fyzické možnosti (vlastní zpracování).....	42
Tab. č. 4 Souhrnné zhodnocení navržených využití (vlastní zpracování).....	46
Tab. č. 5 Přehled dispozic bytových jednotek obytného patra (vlastní zpracování).....	47
Tab. č. 6 Přepočtení cen pozemků na současnou cenovou úroveň (vlastní zpracování).....	49
Tab. č. 7 Přímé porovnání pro odhad hodnoty pozemku (vlastní zpracování).....	50
Tab. č. 8 Výpočet nákladů na odstranění základových konstrukcí, vlastní zpracování dle (32).....	53
Tab. č. 9 Náklady na terénní úpravy a zeleň (vlastní zpracování).....	54
Tab. č. 10 Stanovení nákladů na výstavbu Varianta A, vlastní zpracování dle (32).....	54
Tab. č. 11 Stanovení nákladů na výstavbu Varianta B, vlastní zpracování dle (32).....	55
Tab. č. 12 Stanovení nákladů na výstavbu Varianta C, vlastní zpracování dle (32).....	56
Tab. č. 13 Stanovení nákladů na výstavbu Varianta D, vlastní zpracování dle (32).....	57
Tab. č. 14 Roční provozní výdaje – varianta A (vlastní zpracování).....	58
Tab. č. 15 Roční provozní výdaje – varianta B (vlastní zpracování).....	58
Tab. č. 16 Roční provozní výdaje – varianta C (vlastní zpracování).....	58
Tab. č. 17 Roční provozní výdaje – varianta D (vlastní zpracování).....	58
Tab. č. 18 Rekondiliace – varianta A (vlastní zpracování).....	60
Tab. č. 19 Rekondiliace – varianta B (vlastní zpracování).....	60
Tab. č. 20 Rekondiliace – varianta C (vlastní zpracování).....	60
Tab. č. 21 Rekondiliace – varianta D (vlastní zpracování).....	61
Tab. č. 22 Vývoj cen stavebních konstrukcí a prací (vlastní zpracování).....	61
Tab. č. 23 Stanovení kapitalizačních měř (vlastní zpracování).....	62
Tab. č. 24 Míry pro model CF varianty A (vlastní zpracování).....	64
Tab. č. 25 Model CF – varianta A (vlastní zpracování).....	64
Tab. č. 26 Míry pro model CF varianty B (vlastní zpracování).....	65
Tab. č. 27 Model CF – varianta B (vlastní zpracování).....	65
Tab. č. 28 Míry pro model CF varianty C (vlastní zpracování).....	66
Tab. č. 29 Model CF – varianta C (vlastní zpracování).....	66
Tab. č. 30 Míry pro model CF varianty C (vlastní zpracování).....	67
Tab. č. 31 Model CF – varianta C (vlastní zpracování).....	67
Tab. č. 32 Shrnutí zkoušky finanční opodstatněnosti (vlastní zpracování).....	68
Tab. č. 33 Porovnání výnosnosti situací varianty A (vlastní zpracování).....	69

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1 Vývoj počtu obyvatel Brna 2010-2020 (16).....	20
Graf č. 2 Průměrné ceny bytů dle čtvrtí (vlastní zpracování).....	24
Graf č. 3 Průměrné ceny bytů dle stavu (vlastní zpracování).....	24
Graf č. 4 Porovnání jednotlivých variant a situací (vlastní zpracování).....	68
Graf č. 5 ČSH pro jednotlivé délky provozování objektu (vlastní zpracování).....	70

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 Poloha města Brna (15).....	19
Obr. č. 2 Poloha čtvrti Trnitá ve městě Brně (15).....	21
Obr. č. 3 Řešený pozemek (20).....	25
Obr. č. 4 Prostor mezi ulicí Mlýnskou a Spálenou, 1998 (22).....	26
Obr. č. 5 Výřez platného územního plánu města Brna (27).....	37
Obr. č. 6 Výřez připravovaného územního plánu města Brna (29).....	39
Obr. č. 7 Vyznačené věcné břemeno zřizování a provozování vedení (20).....	40
Obr. č. 8 HB index pozemky (30).....	48
Obr. č. 9 Pohled na zbytky základových konstrukcí (31).....	53

SEZNAM ZKRATEK

CA.....	Nákladový přístup
CF.....	Cashflow
EIA.....	Environmental impact assessment
EVS.....	European valuation standards
HABU..	Analýza nejlepšího a nejvyššího využití
IA.....	Příjmový přístup
IVS.....	International valuation standards
KN.....	Katastr nemovitostí
k.ú.....	Katastrální území
MPR....	Městská památková rezervace.
parc. č.	Parcelní číslo
SCA.....	Porovnávací přístup
VRN.....	Vedlejší rozpočtové náklady
ZRN.....	Základní rozpočtové náklady

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1: Informace o pozemku z KN
- Příloha č. 2: Databáze pozemky – prodej
- Příloha č. 3: Databáze byty – prodej
- Příloha č. 4: Databáze byty – pronájem
- Příloha č. 5: Databáze kanceláře – prodej, pronájem
- Příloha č. 6: Databáze obchodní prostory – prodej, pronájem
- Příloha č. 7: Databáze parkovací stání – prodej, pronájem
- Příloha č. 8: Výpočet počtu odstavných a parkovacích stání
- Příloha č. 9: Výpočet daně z nemovité věci
- Příloha č. 10: Vývoje cen
- Příloha č. 11: Souhrn příjmů z pronájmu a prodeje jednotlivých jednotek
- Příloha č. 12: Tabulky ocenění porovnáním
- Příloha č. 13: Studie provedení