



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

## ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

# ANALÝZA NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ DOMU SLUŽEB V BRNĚ- KOHOUTOVICÍCH

ANALYSIS OF THE HIGHEST AND BEST USE OF A PUBLIC SERVICES  
BUILDING IN BRNO-KOHOUTOVICE

## DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

### AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Aleš Marek

### VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Milada Komosná, Ph.D.

BRNO 2016



# Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství  
Student: **Bc. Aleš Marek**  
Studijní program: Soudní inženýrství  
Studijní obor: Realitní inženýrství  
Vedoucí práce: **Ing. Milada Komosná, Ph.D.**  
Akademický rok: 2015/16

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:

## **Analýza nejvyššího a nejlepšího využití domu služeb v Brně- Kohoutovicích**

### **Stručná charakteristika problematiky úkolu:**

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

### **Cíle diplomové práce:**

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

### **Seznam literatury:**

BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. Přepřacované a doplněné vydání; Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009 Brno. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

International Valuation Standards Council. International Valuation Standards 2011. London 2011.

Melen, V. Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Soudní inženýrství. CERM, s.r.o., 2006 Brno.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2015/16

V Brně, dne

L. S.

---

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.  
ředitel

### ***Abstrakt***

Diplomová práce je zaměřena na méně používaný způsob oceňování majetku. Jedná se o analýzu nejvyššího a nejlepšího využití (HABU). V teoretické části této práce jsou představeny základní právní předpisy upravující oceňování majetku, dále jsou zde vysvětleny základní pojmy a je zde popsána metodika analýzy nejvyššího a nejlepšího využití. V praktické části je tato přístupová metoda ocenění aplikována na konkrétní případ.

### ***Abstract***

The diploma thesis is focused on the less used method of valuation of assets. It is an analysis of the highest and best use (HABU). The theoretical part of this thesis presents the basic law governing the valuation of assets, there are also explained the basic concepts and describes the analysis of the highest and best use method. The practical part of the access method of valuation applied to a particular case.

### ***Klíčová slova***

Analýza nejlepšího a nejvyššího využití, legální přípustnost, fyzická možnost, finanční opodstatněnost, maximální výnosnost

### ***Keywords***

Analysis of the highest and best use, legally permissible, physical possibility, financial feasible, maximum productivity

***Bibliografická citace***

MAREK, A. *Analýza nejvyššího a nejlepšího využití domu služeb v Brně-Kohoutovicích*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2016. 129 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Milada Komosná, Ph.D..

***Prohlášení***

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 27. 5. 2016

.....

podpis diplomanta

## *Poděkování*

Tímto bych chtěl poděkovat své vedoucí diplomové práce Ing. Miladě Komosné, Ph.D za odborné vedení, cenné rady, ochotu a vstřícnost při zpracovávání této práce. Poděkování také patří mé rodině za jejich podporu a trpělivost během mého studia.





# OBSAH

1	ÚVOD .....	11
2	PRÁVNÍ PŘEDPISY .....	12
2.1	Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách.....	12
2.2	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.....	12
2.3	Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku .....	14
3	ZÁKLADNÍ POJMY .....	14
3.1	Nemovitá věc .....	14
3.2	Parcela .....	14
3.3	Pozemek.....	15
3.4	Zastavěné území .....	16
3.5	Nájemné.....	16
3.6	Cena.....	17
3.7	Cena reprodukční a časová.....	18
3.8	Hodnota .....	18
4	ANALÝZA NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ (HABU).....	19
4.1	Obecné pojetí HABU.....	19
4.2	Základní definice .....	20
4.3	Základy analýzy HABU .....	20
4.4	Podmínky nutné pro splnění analýzy HABU .....	21
4.4.1	<i>Zkouška fyzické možnosti.....</i>	<i>21</i>
4.4.2	<i>Zkouška legální přípustnosti.....</i>	<i>22</i>
4.4.3	<i>Zkouška finanční opodstatněnosti .....</i>	<i>22</i>
4.4.4	<i>Zkouška maximální výnosnosti.....</i>	<i>23</i>
4.5	Výstup metody HABU .....	23
5	PŘÍKLAD .....	23
5.1	Popis území.....	23

5.2	Popis pozemku .....	25
5.3	Popis objektu .....	27
5.4	Modelová situace .....	29
5.5	Legální přípustnost .....	35
5.6	Zkouška fyzické možnosti .....	38
5.6.1	<i>Analýza jednotlivých variant</i> .....	39
5.7	Zkouška finanční opodstatněnosti .....	42
5.7.1	<i>Předběžná analýza finanční opodstatněnosti</i> .....	43
5.7.2	<i>Varianta 1 – Stávající využití</i> .....	45
5.7.3	<i>Varianta 2 – Dům řemesel</i> .....	56
5.7.4	<i>Varianta 3 – Pohybové centrum</i> .....	62
5.8	Zkouška maximální výnosnosti .....	69
6	ZÁVĚR .....	70
7	SEZNAM LITERATURY .....	71
7.1	Odborná literatura.....	71
7.2	Právní předpisy .....	71
7.3	Internetové zdroje .....	72
8	POUŽITÉ ZKRATKY .....	73
9	SEZNAM OBRÁZKŮ .....	74
10	SEZNAM TABULEK .....	75
11	SEZNAM PŘÍLOH.....	77
12	PŘÍLOHY .....	78

# 1 ÚVOD

Předmětem této diplomové práce je ocenění nemovité věci pomocí metody nejlepšího a nejvyššího využití (HABU). Jedná se o oceňovací přístup, který není v České republice rozšířený, avšak v zahraničí hojně využíváný. Podstatou této přístupové metody ocenění je pro daný objekt nalézt takový způsob využití, který bude legálně přípustný, fyzicky možný, finančně opodstatněný a maximálně výnosný.

Práce se skládá z teoretické části, kde se seznamujeme s nezákladnějšími oceňovacími právními předpisy platné v České republice, dále zde budou vyzvednuty nejdůležitější základní pojmy a bude zde popsána analýza nejvyššího a nejlepšího využití.

V praktické části bude tato metoda aplikována na vybraný objekt, který se nachází v Brně – Kohoutovicích na adrese 821/70, který dříve sloužil jako mateřská škola, po roce 1996 bylo využití objektu změněno na dům služeb. Pro tento objekt budeme hledat takové využití, které splní podmínky této metody ocenění a zároveň bude nejvýnosnější.

## **2 PRÁVNÍ PŘEDPISY**

Níže jsou uvedeny základní platné právní předpisy pro Českou republiku upravující oceňování zejména nemovitých věcí, které jsou závazné pro znalce a odhadce působící na území České republiky.

### **2.1 ZÁKON Č. 526/1990 Sb., O CENÁCH**

Tento právní předpis je dle § 1 vztážen na uplatňování, kontrolu a regulaci cen výrobků, prací, služeb a výkonů pro tuzemský trh, dovoz a vývoz. Dále upravuje postup pro převody práv, převody a přechody vlastnictví k nemovitým věcem včetně práv uživacích k těmto věcem. Vymezuje také práva a povinnosti fyzických a právnických osob a pravomoc správních orgánů při uplatňování, kontrole a regulaci cen.

Nevztahuje se však na poplatky, odměny, úhrady, náhrady škod a nákladů a úroky, upravené zvláštními předpisy.<sup>1</sup>

### **2.2 ZÁKON Č. 151/1997 Sb., O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU**

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů.

Předmětem tohoto zákona dle §1 je úprava způsobů oceňování práv, věcí a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazuje-li se tento zákon na cenový či zvláštní předpis pro ocenění služby nebo majetku k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon.

Tento zákon neuvažuje s oceňováním přírodních zdrojů kromě lesů, dále pak neupravuje podmínky pro sjednávání cen.

V případě, kdy zákon stanovuje odlišný způsob ocenění, tento zákon nemůže být použit. Rovněž tak platí pro převod majetku dle zvláštního předpisu.

Tento předpis definuje způsoby ocenění nemovitých věcí, majetkových práv, cenných papírů, ostatního majetku a obchodního závodu.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů

<sup>2</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

V zákoně č. 151/1997 Sb. je definován pojem „obvyklá cena“ následovně:

*„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním“.*<sup>3</sup>

Hodnotu věci vyjadřuje právě cena obvyklá určena porovnáním nebo jiným způsobem ocenění. Jinými způsoby ocenění se podle tohoto zákona rozumí ocenění nákladovým, porovnávacím, výnosovým způsobem. Dále oceněním podle jmenovité, účetní a kurzové hodnoty. V této práci budeme aplikovat tyto způsoby ocenění:

Nákladový – jedná se o nutné náklady spojené s pořízením nemovité věci v místě ocenění a jeho stavu ke dni ocenění.

Porovnávací – u této metody se vychází z porovnání oceňované nemovité věci se stejnou nebo srovnatelnou nemovitou věcí a cenou sjednanou při jeho prodeji.

Výnosový – tímto způsobem se určuje cena obvyklá na základě skutečně dosahovaného výnosu nebo z výnosu, kterého lze za určitých podmínek dosáhnout.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

<sup>4</sup> § 2 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

## **2.3 VYHLÁŠKA Č. 441/2013 Sb., K PROVEDENÍ ZÁKONA O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU**

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., s účinností od 1. 1. 2016 a vyhlášky č. 53/2006 Sb., s účinností od 12. 2. 2016, dále jen „oceňovací vyhláška“.

Tento právní předpis stanovuje koeficienty, ceny, přírážky a srážky k cenám a také postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, jiných majetkových hodnot a práv.<sup>5</sup>

## **3 ZÁKLADNÍ POJMY**

Další důležitou částí této práce je definování si základních pojmů, které se v této práci budou vyskytovat.

### **3.1 NEMOVITÁ VĚC**

S účinností nového Občanského zákoníku, tj. od 1. 1. 2014 přišlo mnoho změn a úprav, vč. zavedení nových pojmů. Jedním důležitým pojmem je „nemovitá věc“, která nahrazuje pojem „nemovitost“. Tento pojem je definován 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 jiný právní předpis, 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“.*<sup>6</sup>

### **3.2 PARCELA**

Parcelou se rozumí „*pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem*“.<sup>7</sup>

V katastrálním zákoně jsou rovněž zakotveny výrazy, jako je stavební parcela, a pozemková parcela. V katastru nemovitostí je stavební parcela vedena v druhu pozemku, jako

---

<sup>5</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

<sup>6</sup> § 498 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>7</sup> § 2 písm. b. zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

zastavěná plocha a nádvoří. Pozemkovou parcelou se pak rozumí pozemek, jenž není stavební parcelou.<sup>8</sup>

Parcela je zakreslena v katastrální mapě jako průmět pozemku do vodorovné roviny. Z toho vyplývá, že rozloha parcely v m<sup>2</sup> je zpravidla menší než rozloha pozemku. To je dáno především svažitostí a zvrásněním zemského povrchu.

### 3.3 POZEMEK

Pojem pozemek je definován v zákoně č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) jako: „část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků“.<sup>9</sup>

Pozemek je také zmiňován v § 2 odst. 1 písmen b – c, e zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Tento zákon však pozemek definuje ve slovních spojeních stavební pozemek, zastavěný stavební pozemek a nezastavitelný pozemek takto:

- „Stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem.
- Zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.
- Nezastavitelným pozemkem pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, a to
  1. pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání,
  2. v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha“.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> § 2 písm. c, d. zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>9</sup> § 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>10</sup> § 2 odst. 1 písm. b, c, e zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů



Dále pojem „pozemky“ je uváděn v zákoně o oceňování majetku, jež se pro účely oceňování člení na pozemky stavební, zemědělské zapsané v katastru nemovitostí jako orná půda, zahrada, vinice, chmelnice ovocný sad a trvalý travní porost. Dále pak vodní plochy, které jsou pod tímto názvem evidovány v katastru nemovitostí. Stavební pozemky jsou pak dále členěny na nezastavěné, zastavěné a plochy skutečně zastavěné stavbami, kde tato skutečnost nemusí být v souladu s katastrem nemovitostí.<sup>11</sup>

*„Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.“<sup>12</sup>*

### **3.4 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ**

Zastavěné území je takové území, jež je vymezené územním plánem. Pokud obec nemá takto určené území, považuje se za jeho zastavěné území část obce, která je vymezená k 1. září 1966 a zároveň vyznačena v mapách evidence nemovitostí.<sup>13</sup>

### **3.5 NÁJEMNÉ**

Jedná se o peněžní částku, kterou nájemce hradí pronajímateli nemovité věci za přenechání práva věc užívat či brát z ní užítky s přihlédnutím k její hodnotě, přiměřenému zisku a všech nákladů související s vlastnictvím a provozem nemovité věci. Pronajímatel je z výše nájemného sjednané mezi oběma stranami povinný hradit veškeré náklady, které jsou spojeny s vlastněním nemovité věci. Za tyto náklady můžeme považovat daň z nemovité věci, pojištění, oprava, údržba, správa nemovité věci, amortizace aj. Dalšími náklady jsou tzv. plnění, které se však připisují na vrub nájemníka. Tyto náklady jsou spojené s užíváním nemovité věci, jedná se o užívání médií poskytované různými dodavateli. Za tyto média se

---

<sup>11</sup> § 9 odst. 1 – 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

<sup>12</sup> § 9 odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

<sup>13</sup> § 2 odst. 2 písm. d zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

považují dodávky teplé a studené vody, dodávky zemního plynu, ústřední vytápění, odvádění odpadních vod kanalizacemi. Dalšími náklady, které připadají na vrub nájemníka, jsou to např. úklid společných prostor, užívání výtahu, osvětlení společných prostor aj.<sup>14</sup>

Hrubý výnos z nájemného – částka přijatá pronajímatelem od nájemce. V této částce není uvažováno s plněním, tedy náklady spojené s užíváním pronajímané věci.

Ekonomické nájemné – nájemné pokrývající vlastníkovu veškeré náklady vyplývající z vlastnění nemovité věci a k tomu přinese přiměřený zisk.

Nákladové nájemné – peněžní částka hrazená nájemcem, která pokrývá vlastníkovu pouze náklady související s vlastnictvím nemovité věci, avšak nepřináší žádný další zisk.

Nájemné obvyklé – koresponduje s definicí ceny obvyklé, která je uváděna v bodě 2.2 této diplomové práce.

*„Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné“.*<sup>15</sup>

*„Nájemné se platí v ujednané výši, a není-li ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek“.*<sup>16</sup>

### 3.6 CENA

Cena je pojem, který je podle zákona o cenách používán pro cenu sjednanou při nákupu či prodeji a dále pro cenu zjištěnou. Dále se pojem cena používá pro požadovanou, nabízenou či skutečně zaplacenou sumu peněz za zboží či službu. Jednotlivé zaplacené částky jsou zveřejněny či zůstávají utajeny, avšak zůstávají historickým faktem. Cena může či nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.<sup>17</sup>

---

<sup>14</sup> BRADÁČ A; a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, VIII. Přepřacované a doplněné vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009, 753 s., ISBN 978-80-7204-630-0. s. 266

<sup>15</sup> § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>16</sup> § 2217 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>17</sup> BRADÁČ A; a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, VIII. Přepřacované a doplněné vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009, 753 s., ISBN 978-80-7204-630-0. s. 47

### 3.7 CENA REPRODUKČNÍ A ČASOVÁ

V praktické části se budeme velice často setkávat s pojmy cena reprodukční a cena časová.

Cena reprodukční, také cena pořizovací, vyjadřuje cenu, za kterou by bylo možné pořídit stejnou nebo obdobnou věc v době ocenění. Od této ceny se neodečítá opotřebením stavby.<sup>18</sup>

Cena časová je cenou reprodukční avšak sníženou o přiměřené opotřebením. V praktické části budeme opotřebením vyčíslit analytickou metodou.

### 3.8 HODNOTA

*„Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována“.*<sup>19</sup>

*„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“.*<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> BRADÁČ A; a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, VIII. Přepřacované a doplněné vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009, 753 s., ISBN 978-80-7204-630-0. s. 51

<sup>19</sup> BRADÁČ A; a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, VIII. Přepřacované a doplněné vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009, 753 s., ISBN 978-80-7204-630-0. s. 47

<sup>20</sup> § 492 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

## 4 ANALÝZA NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ (HABU)

### 4.1 OBECNÉ POJETÍ HABU

Analýza nejvyššího a nejlepšího využití je volným překladem slovního spojení Highest and best use (ve zkr. HABU). Tato metoda, na rozdíl od právních a technických předpisů České republiky, je zakotvena v mezinárodních standardech (IVS, EVS atd.), které jsou hojně využívány ve státech, jako jsou USA, Kanada či Velká Británie.

Mezinárodní oceňovací standardy (IVS) spravuje Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (IVSC – International Valuation Standards Committee), který podporuje jejich celosvětové přijetí, vytváří a publikuje a v neposlední řadě harmonizuje tyto standardy s jednotlivými státy. Evropské standardy (EVS) spravuje Evropské sdružení asociací odhadců majetku (TEGoVA – The European Group of Valuers Associations), tyto standardy jsou harmonizovány s IVS tak, aby nedocházelo k diskriminaci a také, aby byla zajištěna transparentnost.<sup>21</sup>

Metoda HABU, v České republice, je používána velice zřídka. Nejhojnějšími přístupovými výpočtovými metodami pro určení hodnoty nemovité věci se používá metoda porovnávací, výnosová či nákladová. Těmito metodami jsou však hodnoceny pouze stavy současné, metoda HABU hodnotí i stavy budoucí.

Oceňování současného stavu za použití výše zmiňovaných metod, se používá pro účely úvěrového řízení, jež je v souladu s doporučením EVS (Evropské oceňovací standardy).<sup>22</sup>

Obecně hodnota nemovité věci je určena současným způsobem jejího využití, proto by analýza nejvyššího a nejlepšího využití měla předcházet použití jakéhokoliv přístupu k odhadu hodnoty nemovité věci, neboť slouží k výběru porovnatelných dat pro všechny výpočtové metody.<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup> BRADÁČ A; a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, VIII. Přepřacované a doplněné vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009, 753 s., ISBN 978-80-7204-630-0. s. 534 - 541

<sup>22</sup> BRADÁČ A; a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, VIII. Přepřacované a doplněné vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009, 753 s., ISBN 978-80-7204-630-0. s. 474

<sup>23</sup> MELEN, V.Z. *Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku*. In: Soudní inženýrství č. 4/2006. s.203

Tato metoda je považována za ekonomickou studii a finanční analýzu předmětného majetku, jelikož tato analýza ať nezhodnoceného (nezastavěného) či zhodnoceného pozemku (tj. stávající strukturou nebo inženýrskými sítěmi) není subjektivní analýzou vlastníka dotčeného majetku nebo odhadce. Kompetitivní síly na trzích, ve kterých se řešený majetek nachází, spíše určují nejvyšší a nejlepší využití předmětného majetku.<sup>24</sup>

## 4.2 ZÁKLADNÍ DEFINICE

Základní a přesnou definici nejvyššího a nejlepšího využití definuje Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (IVSC) v publikaci Mezinárodní oceňovací standardy (IVS) následovně:

*„The market value of an asset will reflect its highest and best use. The highest and best use is the use of an asset that maximises its productivity and that is possible, legally permissible and financially feasible. The highest and best use may be for continuation of an asset’s existing use or for some alternative use. This is determined by the use that a market participant would have in mind for the asset when formulating the price that it would be willing to bid.“<sup>25</sup>*

Ve volném překladu pak tato definice zní:

Tržní hodnota aktiva bude odrážet její nejvyšší a nejlepší využití. Využití aktiva je nejvyšší a nejlepší tehdy, pokud je toto aktivum maximálně výnosné, fyzicky možné, právně přípustné a finančně proveditelné. Nejvyšší a nejlepší využití tohoto aktiva může sloužit jak pro stávající využití tak pro jiné alternativní využití. Jeho využití si však určí účastník trhu sám, a to na základě ceny, kterou je ochoten zaplatit.

## 4.3 ZÁKLADY ANALÝZY HABU

Z teoretického hlediska koncept analýzy HABU je platná pouze pro pozemky nezhodnocené, protože pozemek jako takový má hodnotu, avšak jeho zhodnocení pouze

---

<sup>24</sup> MELEN, V.Z. *Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku*. In: Soudní inženýrství č. 4/2006. s.203

<sup>25</sup> International Valuation Standards Council., *International Valuation Standards 2011*. London 2011, 128 s., ISBN 978-0-9569313-0-6. s. 22

přispívá k jeho celkové hodnotě. Pozemky nezhodnocené, tak i zhodnocené jsou součástí ocenění řešeného majetku. Jelikož převážná ocenění nemovitého majetku se týká pozemků, jejichž součástí je stavba (stavba jako zhodnocení pozemku), tak se provádí ocenění pod hypotetickou podmínkou, která nás nabádá uvažovat s pozemkem, jako by byl nezhodnocený.<sup>26</sup>

#### **4.4 PODMÍNKY NUTNÉ PRO SPLNĚNÍ ANALÝZY HABU**

Abychom mohli řešený majetek ocenit na základě analýzy nejvyššího a nejlepšího využití je nutné, aby daný majetek splnil níže uváděné kritéria. Avšak u prvních dvou bodů nezáleží na tom, které z nich bude řešeno dříve. Kritéria splnění analýzy jsou:<sup>27</sup>

- fyzicky možné,
- legálně přípustné,
- finančně opodstatněné,
- maximálně výnosné.

##### **4.4.1 Zkouška fyzické možnosti**

Jak už z názvu vyplívá, tato zkouška je zaměřena na fyzické vlastnosti pozemku. Tyto vlastnosti mohou ovlivňovat jeho nejvyšší a nejlepší využití. Zkouška fyzické možnosti zahrnuje především technické aspekty. Hlavními vlastnostmi jsou:

- Topografie,
- Velikost a tvar – u pozemků nepravidelných tvarů vznikají vyšší náklady na zhodnocení, a to i po dokončené zástavbě bývá zpravidla menší využitelnost těchto pozemků než u pozemků pravidelného tvaru při stejné velikosti pozemku i zástavbě,
- Přístupnost k pozemku – dobrá a snadná přístupnost k pozemku zvyšuje jeho využitelnost, čímž se adekvátně k tomu zvyšuje celková hodnota tohoto pozemku,
- Možnost přírodních katastrof – sesuvy půdy, povodně.<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup> MELEN, V.Z. *Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku*. In: Soudní inženýrství č. 4/2006. s.203

<sup>27</sup> MELEN, V.Z. *Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku*. In: Soudní inženýrství č. 4/2006. s.204

<sup>28</sup> MELEN, V.Z. *Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku*. In: Soudní inženýrství č. 4/2006. s.207

#### 4.4.2 Zkouška legální přípustnosti

Při posuzování legální přípustnosti musí oceňovatel zohlednit veškeré možné omezení, které brání k danému způsobu zhodnocení pozemku. Nezhledňují se pouze současná možná omezení, ale i budoucí omezení, které se mohou naskytnout např. v případě změny územního plánu. Změna územního plánu může mít na daný pozemek i pozitivní dopad a to v případě, že změna pomůže k lepšímu zhodnocení řešeného pozemku. Omezení můžeme chápat ve smyslu soukromého omezení, tzn. smluvní omezení a dlouhodobé nájmy, které mohou upravovat podmínky pro získání takového majetku, jinými slovy určí, jak se s daným pozemkem může v budoucnu nakládat. Takové nájmy mohou z dlouhodobého hlediska, avšak omezeně ovlivňovat nejvyšší a nejlepší využití majetku do doby vypršení nájemní smlouvy. Dále je také nutné provést analýzu územních a zástavbových směrnic pro danou lokalitu. Podmínky uváděné v těchto směrniciích jsou směrodatné pouze tehdy, není-li řešený pozemek zatížený soukromým omezením. Nastane-li situace, že možnost změny územní směrnice by přispěla k lepšímu zhodnocení tohoto pozemku, poté by i tato možnost měla být zvážena. V neposlední řadě je nedílnou součástí analýza stavebních předpisů, ekologických předpisů a předpisů státní památkové péče. Jistá omezení (především pro stavební činnost) resp. souhlasná stanoviska s připomínkami mohou naříditi distributoři energií, bezpečnostní složky (HZS), povodí řek aj..<sup>29</sup>

#### 4.4.3 Zkouška finanční opodstatněnosti

Finančně opodstatněné budoucí využití je tehdy, pokud možné využití má hodnotu shodnou s náklady a zároveň toto možné využití splňuje předešlá dvě kritéria tj. fyzická a legální přípustnost. Finančně opodstatněné využití je takové, které dokáže generovat takový výnos, který je shodný či vyšší než nutná částka k pokrytí provozních výdajů, finančních závazků, a který umožní návrat investovaného kapitálu.<sup>30</sup>

Abychom určili finanční opodstatněnost daného budoucího využití objektu, je nutné vycházet z tzv. pravděpodobného čistého příjmu, který musí být natolik vysoký, aby pokryl vložené investice a zároveň generoval přijatelný výnos. Pravděpodobný čistý příjem získá

---

<sup>29</sup> MELEN, V.Z. *Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku*. In: Soudní inženýrství č. 4/2006. s.206

<sup>30</sup> MELEN, V.Z. *Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku*. In: Soudní inženýrství č. 4/2006. s.207

odhadce odhadnutím výše budoucích hrubých příjmů, do kterých však musí zahrnout vedlejší okolnosti. Těmito okolnostmi se rozumí ztráty spojené z nepronajatých prostor, předpokládané neuskutečněné transakce plateb nájemného a v neposlední řadě také provozní výdaje. Tyto okolnosti se odečítají od hrubého příjmu. Výsledkem je pak již zmiňovaný pravděpodobný čistý příjem. Je-li pravděpodobný čistý příjem natolik vysoký, že po pokrytí veškerých nákladů generuje výnos, je takové budoucí užití finančně opodstatněné. Nastane-li fakt, že příjem nedokáže zcela pokrýt náklady, nemusí takové budoucí užití být finančně opodstatněné.

#### **4.4.4 Zkouška maximální výnosnosti**

Aby odhadce mohl přistoupit a provést zkoušku maximální výnosnosti budoucích využití, je nutné, aby předešlé zkoušky byly zcela splněny. Nejvyšším a nejlepším využitím budoucího využití je takové navrhované využití, které vyprodukuje nejvyšší zbytkovou hodnotu pozemku. Oceňovatel musí zkoumat nejen hodnotu vytvořenou nejvyšším a nejlepším využitím, ale také se sanacemi či náklad potřebný pro změnu územního plánu či v extrémních případech musí také zohlednit náklady na demolice objektů, odklízecí náklady.<sup>31</sup>

### **4.5 VÝSTUP METODY HABU**

Výstupem této analýzy by mělo být přehledné, logické a úplné zhodnocení navrhovaných budoucích využití s určením takového, které je jejím nejvyšším a nejlepším využitím.

## **5 PŘÍKLAD**

V předešlých kapitolách jsme se seznámily se základními pojmy a teoretickými principy analýzy nejvyššího a nejlepšího využití. Tuto přístupovou metodu ocenění budeme demonstrovat na příkladu.

### **5.1 POPIS ÚZEMÍ**

Objekt leží v městské části (MČ) Brno-Kohoutovice, jež se nachází ve střední části města Brna. Podle Malého lexikonu obcí České republiky vydaného 15. 12. 2015 se tato městská

---

<sup>31</sup> MELEN, V.Z. *Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku*. In: Soudní inženýrství č. 4/2006. s.207



část, co do počtu obyvatel, řadí na třináctou příčku s celkovým počtem 12 620. Svoji rozlohou se však řadí na jedenadvacáté místo, velikost této MČ je k 15. 12. 2015 4,09 km<sup>2</sup>.<sup>32</sup>

Obraz této městské části vznikl na základě přírodních podmínek a možnostech života v této části současného Brna. Vzhledem ke kopcovitému reliéfu dané lokality stávající zástavba převládá na západní straně tohoto území. Od roku 1973 zde začala probíhat výstavba sídlišť (první panelový dům na Vaňhalově ulici), která zcela změnila původní charakter této městské části z pohledu dosavadního života a vzhledu krajiny. S výstavbou těchto komplexů probíhala i výstavba inženýrských sítí v podobě vodovodů a kanalizace, rovněž s touto expanzí souviselo vybudování nové komunikace stoupající Libušiným údolím.<sup>33</sup>

V této lokalitě se nachází základní občanská vybavenost – zařízení péče o dítě v dětské skupině (mateřské jesle), celkem čtyři mateřské školy a dvě základní školy, centrum volného času na ulici Stamicova, radnice, knihovna, pošta, obchody a kluby seniorů. Dále služby v podobě restaurací, cukráren a zkrášlovacích center (manikúra, pedikúra, kadeřnictví). Další službou v této MČ je Správa obecních domů v Kohoutovicích – MOP BRNO, spol. s r. o., jejichž sídlo je v areálu, který je řešen v této diplomové práci, čili na adrese Žebětínská 821/70. V Kohoutovicích je i široká škála zdravotnického vybavení, zejména praktičtí lékaři pro děti, dorost i dospělé, privátní lékaři, gynekologické zařízení, neurologie a chirurgie. Dále je zde farnost. Vyskytují se zde i sportovní zařízení jako např. krytý bazén, tenisové areály, hřiště a několik veřejně přístupných sportovišť.

Okolí zástavby je hustě zalesněno, je tu zřízeno mnoho pěších stezek. V severovýchodní části Kohoutovic se nachází zahrádkářská osada, ta plynule navazuje na zahrádkářskou osadu spadající pod MČ Jundrov.

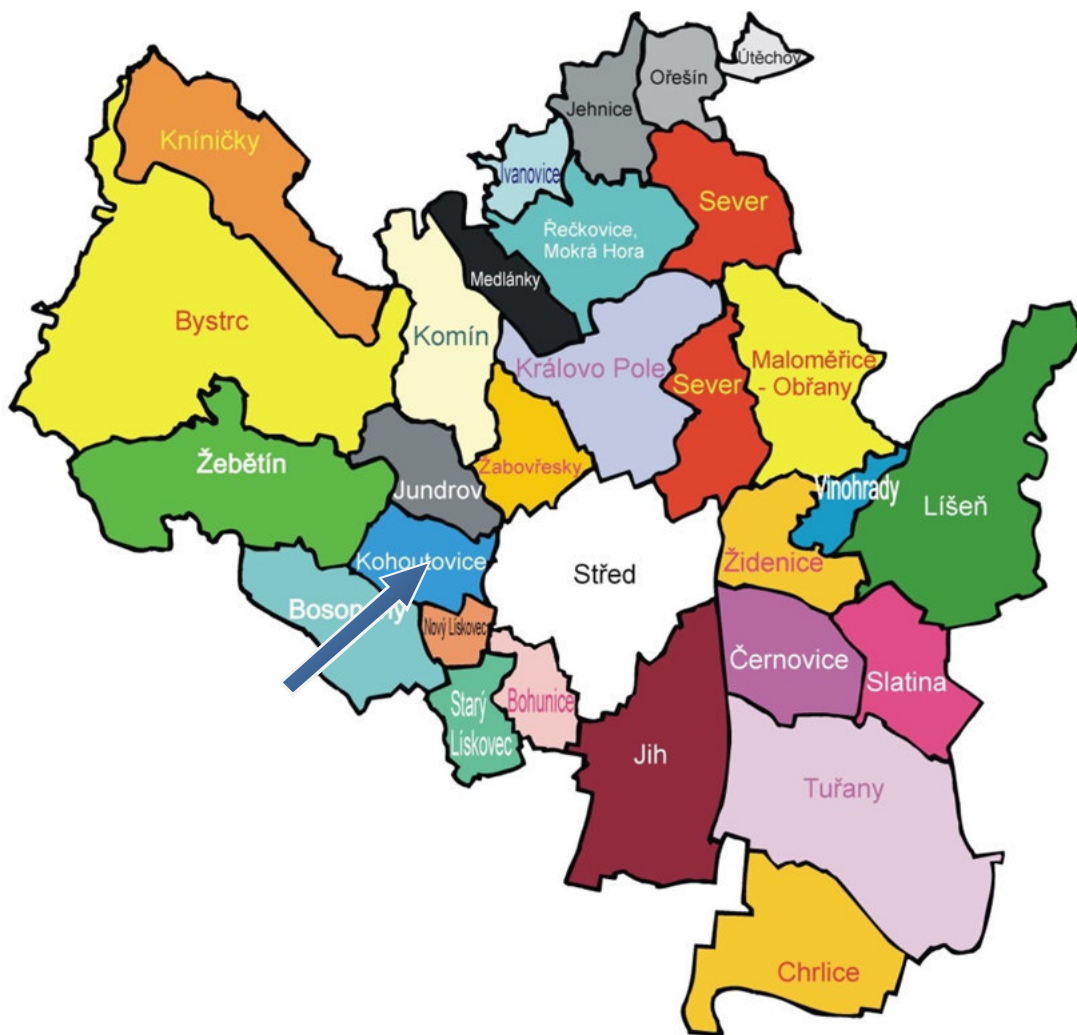
Do této městské části vedou hlavní tři dopravní tepny a to přes ulici Žebětínská, která spojuje Kohoutovice s MČ Bystrc, Žebětín a obcí Bosonohy. Další významnou dopravní tepnou je ulice Antonína Procházky, která přechází do ulice Libušino údolí, kterou je zajištěno dopravní spojení s MČ Brno-střed. Poslední dopravní tepnou je ulice Chironova,

---

<sup>32</sup> Stránky Českého statistického úřadu [www.czso.cz/](http://www.czso.cz/) [online], 2016 [cit. 2016-05-09]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2015>

<sup>33</sup> *Domovské stránky MČ Kohoutovice* [www.kohoutovice.cz](http://www.kohoutovice.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-25]. Dostupné z: <http://www.kohoutovice.cz/ze-zivota-obce/informace>

kteřá opět přechází do ulice Libušino údolí. Tato cesta propojuje Kohoutovice s MČ Nový Lískovec. Doprava obyvatel je zajištěna stálými linkami městské hromadné dopravy.



Obr. č. 1 – Mapa městských částí města Brna<sup>34</sup>

## 5.2 POPIS POZEMKU

Řešený objekt č.p. 821 stojí na pozemku p.č. 2018/1 v k.ú. Kohoutovice. Tato parcela je členitého tvaru o celkové výměře 584 m<sup>2</sup> a je vedena v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Objekt i pozemek jsou ve vlastnictví Statutárního města Brna a nachází se v k.ú. Kohoutovice (610313), obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský. Na této parcele nejsou evidovány žádné způsoby ochrany, nejsou zde také evidované žádné

---

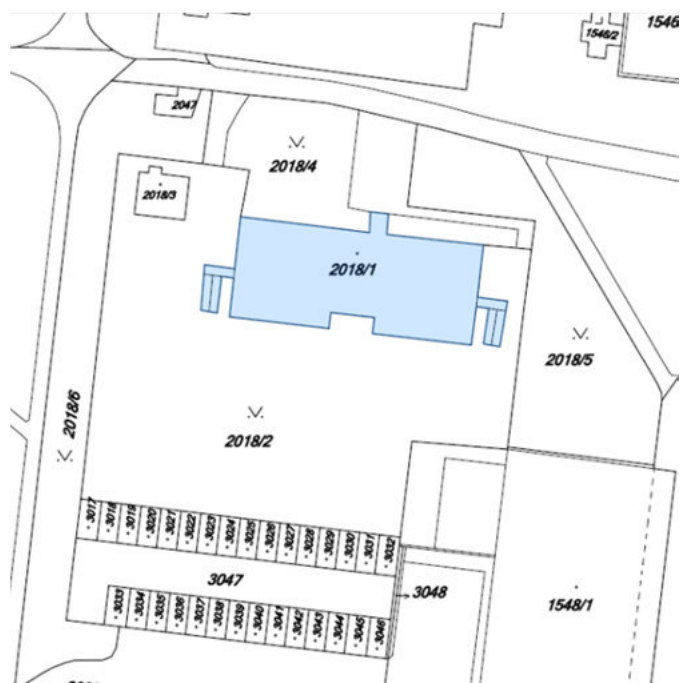
<sup>34</sup> [www.brno.majestat.cz](http://www.brno.majestat.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-07]. Dostupné z: <http://brno.majestat.cz/menu/mestske-casti>

bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ), rovněž tak žádné omezení vlastnického práva a ani jiné zápisy.

Tato parcela sousedí s pozemky p.č. 2018/2, č. 2018/4, č. 2018/5, vše v k.ú. Kohoutovice, které jsou vedeny v katastru nemovitostí druhem pozemku jako ostatní plocha se způsobem využití pro zeleň. Pozemek s p.č. 2018/2 je parcelou největší s rozlohou 2124 m<sup>2</sup>. V těsné blízkosti se nachází pozemek s p.č. 2018/3 vedena v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří a její součástí je stavba občanského vybavení. Rozloha této parcely je 51 m<sup>2</sup>. Pozemky nejsou chráněny žádným zápisem či ochranou. Výše uváděné parcely jsou rovněž ve vlastnictví Statutárního města Brna.

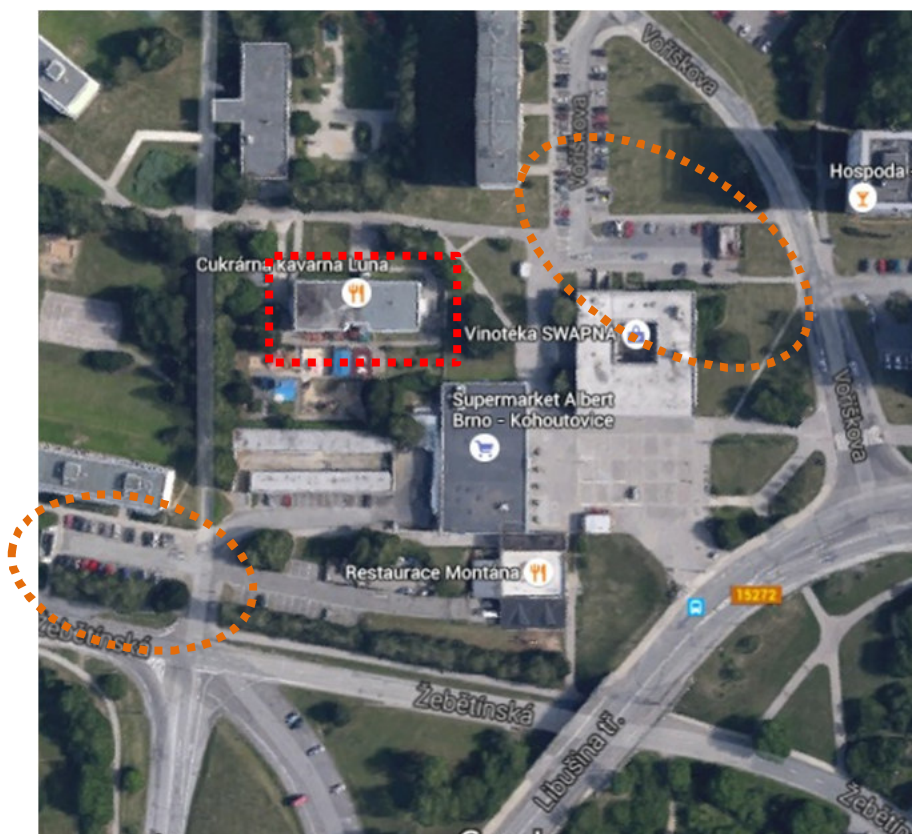
Všechny tyto pozemky jsou mezi sebou provozně propojeny zpevněnými komunikacemi, které tvoří cca 70% jejich celkové plochy. Zbylé plochy jsou zatravněny. Na těchto pozemcích jsou vzrostlé listnaté stromy.

Přístup na pozemek je ze zpevněných pěších komunikací ze severní i jižní strany. Není zde zajištěno parkování přímo na řešené parcele. Avšak v docházkové vzdálenosti jsou veřejná parkoviště. Jedno veřejné parkoviště se nachází 60 m severovýchodně a druhé 100 m jihozápadně.



Obr. č. 2 – Výřez z katastrální mapy<sup>35</sup>

<sup>35</sup> Portál Českého zeměměřičského a katastrálního www.cuzk.cz [online], 2016 [cit. 2016-01-07]



Obr. č. 3 – Letecký pohled na řešené území<sup>36</sup>

Na obrázku č. 3 je zachyceno řešené území. V červeném rámečku je znázorněn předmětný dům služeb na adrese Žebětínská 821/70. Oranžově jsou vyznačena veřejná parkovací stání.

### 5.3 POPIS OBJEKTU

Objekt, který je předmětem této diplomové práce se nachází na adrese Žebětínská 821/70, 623 00 Brno-Kohoutovice. Budova je obdélníkového půdorysu zastřešený plochou střechou. Objekt je situován na rovinatém terénu při pěší komunikaci vedoucí od zastávky MHD do obytné části ulic Voříškova, Žebětínská a U Velké ceny. Jeho podélná osa je situována ve směru východ – západ. Je umístěn na atraktivní trase. Z dvorní strany jde o klidovou zónu chráněnou od znečištění hlukem od nepříliš vzdálené hlavní komunikace. Chráněna je vzrostlými listnatými stromy rostoucími v zeleném pásu u této hlavní komunikace a dále zástavbou krytých garážových stání. Postaven byl v roce 1982.

---

<sup>36</sup> Mapové podklady google [www.google.cz/maps](http://www.google.cz/maps) [vyhledávač], 2016 [cit. 2016-01-26]. Dostupné z: <https://www.google.cz/maps/@49.1971891,16.5334421,337m/data=!3m1!1e3>

Stavba je tvořena dvěma nadzemními podlažími a jedním podzemním instalačním podlažím o světlé výšce cca 1,45 m, které je pod celým objektem a přístupné ze dvou anglických dvorků. Z konstrukčního hlediska se jedná o skeletový železobetonový systém z prostorových dílců  $7,2 \times 2,4 \times 3,6$  m, nosné sloupy vynášejí železobetonové stropní panely tvaru TT o rozměrech  $2,4 \times 7,2$  m. Obvodový plášť štítů a střední části ustoupeného průčelí je ze sendvičových panelů tl. 300 mm. Ostatní obvodové konstrukce (tj. parapetní panely) jsou ze sendvičových panelů tl. 240 mm. Výplně otvorů jsou plastové, rámy barvy bílé.

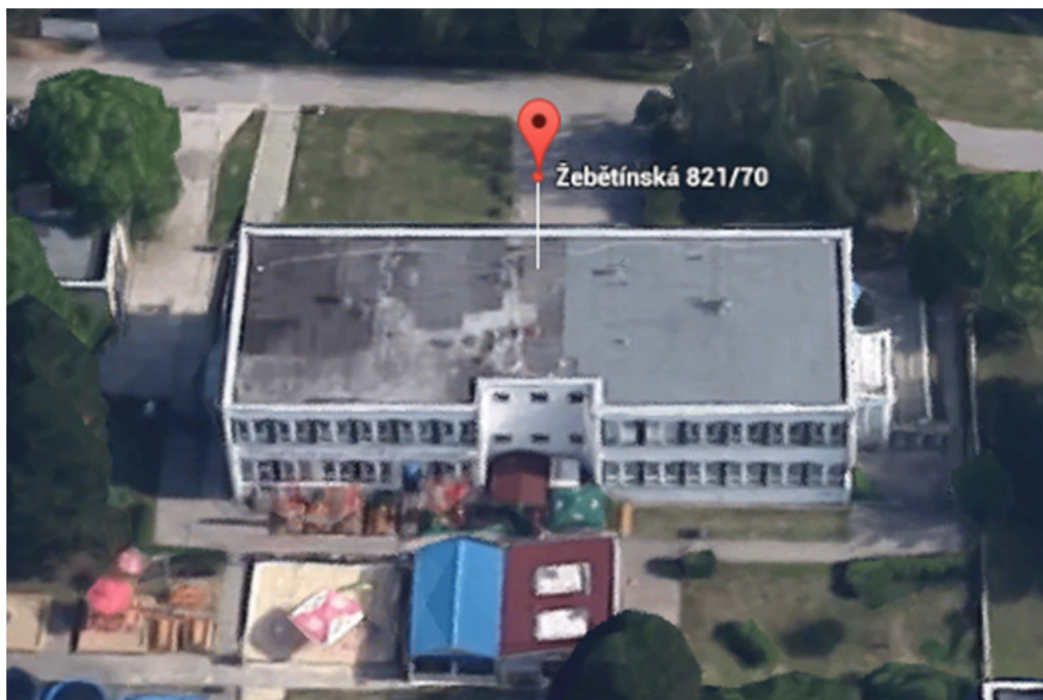
Objekt je napojen na stávající inženýrské sítě. Vytápění a ohřev vody je zajištěn ve stávající kotelně. Dále je napojen na dešťovou i splaškovou kanalizaci, vodu, elektřinu a plyn.

V roce 1996 byla vypracována projektová dokumentace, která obsahovala řešení nejnutnějších stavebních úprav v rámci změny využití objektu. Tyto stavební úpravy obsahovaly změnu dispozičního řešení, bez zásahu do nosných a obvodových konstrukcí. Změnou dispozičního řešení bylo dosaženo nového využití objektu bývalé mateřské školy do současného využití pro dům služeb. Tato dokumentace nebyla dostupná k nahlédnutí, proto nevíme, v jakém rozsahu práce byly provedeny. Proto do výpočtů budeme uvažovat s těmito konstrukcemi, jako by byly provedeny v roce výstavby objektu.

V rámci těchto úprav byl řešen i bezbariérový přístup do všech prostor v přízemí a na dvorní část. Před hlavním vstupem do objektu byla provedena rampa o šířce 2 m. Rampy, které jsou zaneseny v katastrální mapě, již v současné době neexistují. Rampy byly nahrazeny terénními úpravami.

Objekt není doposud zateplen. Fasáda objektu byla lokálně opravena a opatřena novou fasádní barvou barvy světle modré

Z východního štítu je samostatný vstup do obchodního prostoru, který zaujímá východní část objektu v 1NP. Zbylé prostory v prvním nadzemním podlaží jsou přístupny ze severní strany hlavním vstupem a vedlejším vstupem ze západního štítu budovy. V této části jsou umístěny služby a obchodní místnosti. Ve 2 NP jsou kancelářské prostory.



Obr. č. 4 – Letecký pohled na řešený objekt<sup>37</sup>

## 5.4 MODELOVÁ SITUACE

Před zahájením analýzy je nutné si navrhnout modelovou situaci, podle které se budou řídit jednotlivé kroky posuzování. Objekt je v současné době ve vlastnictví Statutárního města Brna. Budova je převážně využívána jako budova administrativní, v přízemí jsou umístěné služby tj. obchod se sportovními potřebami, pobočka banky, kavárna, kosmetika a kadeřnictví.

Prvním předpokladem bude, že Statutární město Brno se rozhodlo objekt prodat. Kupující hodlá danou nemovitost koupit za účelem podnikání v podobě pronájmů jednotlivých prostor. Jedná se o osobu samostatně výdělečně činnou. Dalším předpokladem je, že kupující pokryje náklady na koupi tohoto objektu z cca 60% z vlastních zdrojů. Na zbylých cca 40% nákladů si pořídí investiční úvěr u banky. Dále uvažujeme, že o prodej objektu se stará realitní kancelář, která si nárokuje provizi ve výši 4,5% z celkové zaplacené částky. Součástí provize je zahrnut veškerý právní servis + DPH. Nový vlastník neuvažuje s rekonstrukcí objektu. Po převedení veškerých práv na nového majitele bude provoz v objektu nezměněn.

---

<sup>37</sup> *Mapové podklady google* [www.google.cz/maps](http://www.google.cz/maps) [vyhledávač], 2016 [cit. 2016-01-07]. Dostupné z: <https://www.google.cz/maps/>

Abychom mohli určit skutečnou výši vlastních zdrojů a výši investičního úvěru, bude dalším krokem výpočet základní ceny tohoto objektu. Objekt je složen z kancelářských a obchodních prostor. Bude nutné tedy provést výpočty dva a jednotlivé výsledky sečíst. Součtem těchto cen dosáhneme celkové ceny za objekt. Celková užitná plocha kancelářských prostor je 326,5 m<sup>2</sup> a užitná plocha obchodních prostor a služeb činí 376,74 m<sup>2</sup>.

Základní cena bude stanovena přímou porovnávací metodou. Bude stanovena průměrná cena kancelářských a obchodních prostor za m<sup>2</sup>. Jednotlivé průměrné ceny budou vynásobeny odpovídajícími užitnými plochami a tyto hodnoty sečteny. Součet bude pak tvořit obvyklou cenu v daném místě a čase. Z této výsledné ceny dále určíme vlastní finanční zdroje kupujícího a nutné zdroje z investičního úvěru.

Cena bude vypočtena metodou přímého porovnání zvlášť pro kancelářské prostory a zvlášť pro prostory obchodní. Ve výpočtu byla zohledněna poloha objektu, celkový stav a jeho vybavení, velikost, okolní prostředí, možnost parkovacích stání, materiálové řešení objektu a celkové zhodnocení oceňovatele. Tyto jednotlivé body jsou koeficienty úprav označované K1 – K7.

### ***Koeficient úpravy***

Koeficienty úpravy představují v přímé porovnávací metodě tyto parametry:

K1 poloha objektu – přístupnost, strategické umístění (u hlavní cesty či v bočních ulicích) a polohu vzhledem k centru města.

K2 celkový stav a vybavení - celkový technický stav, stav fasády, výplní otvorů, vybavení hygienických, kancelářských a obchodních prostor.

K3 velikost - vztah velikostí oceňovaných prostor s prostory srovnávacími.

K4 okolní prostředí - kvalita okolí, parkové úpravy v okolí s možností odpočinku, nebo naopak je objekt zasazen v husté zástavbě s absencí parkových úprav.

K5 existence parkovacích stání - možnost parkování před objektem nebo v objektu. Oceňovaný objekt je velice omezen parkovacími stáními. Porovnávací objekty mají k daným prostorům vyhraněná parkovací stání před objektem, nebo v pozemních garážích, proto jsou zvoleny vyšší hodnoty těchto koeficientů.

K6 materiálové řešení - typ nosného konstrukčního systému. Porovnávací objekty jsou převážně zděné nebo skeletové s cihelnou výplní. Oceňovaný objekt je ŽB skelet s panelovým

obvodovým pláštěm. Zděný objekt pro účely tohoto výpočtu považuji za nejlepší možnou variantu.

K7 odborná úvaha – v tomto koeficientu zahrnuji četnost spojení MHD, oblíbenost lokality a možnost stravování v restauracích. V některých případech je tento koeficient zvětšen až o 8%. Jedná se tak o velmi lukrativní lokalitu s velice dobrými dopravními podmínkami a četnosti spojů MHD, dále široký výběr stravovacích zařízení. Některé prostory jsou natolik dobře situovány, že je zde i veliké zastoupení služeb v docházkové vzdálenosti (lékaři, pošta, úřady, banky aj.).

Koeficienty K1 – K7 jsou mezi sebou vynásobeny a tvoří nám tzv. index odlišnosti. Pro zjištění odvozené ceny oceňovaného objektu je nutné tímto koeficientem vydělit cenu po redukci porovnávacího objektu. Tyto ceny oceňovaného objektu se pak zprůměrují a tvoří nám jednotkovou cenu. Tato průměrná jednotková cena je jednotkovou cenou našeho oceňovaného objektu.

V následujících tabulkách je proveden výpočet přímou porovnávací metodou. Výpočet je proveden pro kancelářské a obchodní prostory. Databáze sestavená pro tento výpočet je k nahlédnutí v příloze č. 1 a 2 této diplomové práce. Jednotlivé porovnávací objekty byly do databáze vybírány tak, aby co nejvíce odpovídaly stavu daných prostor oceňovaného objektu. Vzhledem k nedostatku inzertních objektů v MČ Kohoutovice byly do databáze zařazeny objekty z okolních městských částí.

Před zahájením výpočtů přímé porovnávací metody byl proveden tzv. Grubbsův test extrémních odchylek. Tímto testem vylučujeme vychýlené hodnoty. Testujeme nulovou hypotézu. Jednotlivé hodnoty základního souboru seřadíme od nejmenší po největší. Hodnoty testového kritéria porovnáme s hodnotami kritickými. Jsou-li testová kritéria větší než kritické hodnoty, vyloučí se extrém z databáze, tímto vzniká nový základní soubor a výpočet opakujeme tak dlouho, dokud nejsou vyloučeny všechny extrémní hodnoty.<sup>38</sup> Kritické hodnoty jsou uvedeny v tabulce níže.

Provedení tohoto testu je uvedeno v příloze vždy pod konkrétní databází. V databázích sestavených pro určení jednotkových cen přímou porovnávací metodou nebyl vyřazen žádný porovnávací objekt.

---

<sup>38</sup> BRADÁČ A; a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, VIII. Přepřacované a doplněné vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009, 753 s., ISBN 978-80-7204-630-0. s. 349 - 350



Tab. č. 1 – Kritické hodnoty

Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test			
$n$	$\alpha = 0,05$	$n$	$\alpha = 0,05$
3	1,150	15	2,408
4	1,469	16	2,443
5	1,673	17	2,475
6	1,822	18	2,504
7	1,938	19	2,531
8	2,031	20	2,557
9	2,109	21	2,580
10	2,177	22	2,603
11	2,235	23	2,624
12	2,287	24	2,644
13	2,331	25	2,662
14	2,371		

### **Výpočet jednotkových cen přímou porovnávací metodou**

Výpočty jednotkových cen jsou uvedeny v příloze č. 1 pro kancelářské prostory a příloze č. 2 pro obchodní prostory.

Jednotkové ceny pro prodej kancelářských prostor v městě Brně se dle výpočtu pohybují od 17 829,- Kč/m<sup>2</sup> do 27 799,- Kč/m<sup>2</sup>. Průměrná jednotková cena byla stanovena na 22 719,70 Kč/m<sup>2</sup>. Užitná plocha kancelářských prostor činí 326,5 m<sup>2</sup>, celková cena po zaokrouhlení za tyto prostory je vyčíslena na 7 420 000,- Kč.

U obchodních prostor se jednotkové ceny pohybují od 13 650,- Kč/m<sup>2</sup> do 38 452,- Kč/m<sup>2</sup>. Průměrná jednotková cena byla stanovena na 25 191,7- Kč/m<sup>2</sup>. Užitná plocha kancelářských prostor činí 376,74 m<sup>2</sup>, celková cena po zaokrouhlení za tyto prostory je vyčíslena na 9 490 000,- Kč.

### **Rekapitulace + celková cena za objekt:**

Cena za kancelářské prostory:	7 420 000,- Kč
Cena za obchodní prostory:	9 490 000,- Kč
Cena za objekt stanovená metodou přímého porovnání:	16 910 000,- Kč
Provize RK vč. právního servisu + DPH (4,5%):	695 000,- Kč
<b>Celková cena za objekt k zaplacení:</b>	<b>17 605 000,- Kč</b>

### **Zdroje financování**

Vlastní zdroj (60% z celkové částky):	10 370 000,- Kč
---------------------------------------	-----------------

Investiční úvěr (40% z celkové částky): 7 235 000,- Kč

Pro účely DP v rámci financování byl poptáván úvěr pro fyzickou osobu podnikatele (OSVČ) u komerční banky. Úvěry u této banky byly poskytnuty pro všechny řešené varianty. Bankovní ústavy nabízejí investiční úvěry pro podnikatelské subjekty za účelem nákupu nemovitých věcí s maximální splatností 15 let. Důvodem je návratnost podnikatelských úvěrů, která je závislá na úspěchu podnikatelského záměru, proto byly zvoleny dvě varianty splatností úvěrů 10 a 15 let. Úroková sazba byla zvolena pevná v obou případech do konce doby splatnosti. Důvodem jsou aktuálně nízké úrokové sazby, které za několik let mohou být několikanásobné a mohly by ohrozit splácení úvěru podnikatelského subjektu. Bankovní ústavy podporují aktivitu nákupu a výstavby komerčních objektů nízkými úrokovými sazbami. Zdrojem splácení bude příjem z pronájmu nemovité věci. Ten bude stanoven výpočtem pro jednotlivé varianty.

Informace uváděné u investičních úvěrů jsou převzaty z podkladů poskytnuté přímo od Komerční banky, a.s. Investiční úvěr je uváděn ve dvou variantách, aby bylo vidět, jak se pohybují výše splátek a celkové náklady na tyto úvěry.

#### ***Investiční úvěr – varianta 10 let***

Úroková sazba:	2,23%
Doba splácení v měsících:	120
Anuita:	67 319,61 Kč
Celkový náklad:	8 078 352,81 Kč
Přeplatek:	843 352,81 Kč

#### ***Investiční úvěr – varianta 15 let***

Úroková sazba:	2,86%
Doba splácení v měsících:	180
Anuita:	49 477,87 Kč
Celkový náklad:	8 906 017, 49 Kč
Přeplatek:	1 671 017,49 Kč

### ***Celkové náklady na pořízení objektu na adrese Žebětínská 821/70***

Cena se skládá ze součtu celkové ceny za objekt k zaplacení + přeplatek za investiční úvěr. V uváděných cenách jsou zahrnuty veškeré náklady spojené s pořízením objektu.

Celková cena s úvěrem se splatností 10 let: **18 448 352,81 Kč**

Celková cena s úvěrem se splatností 15 let: **19 276 017,49 Kč**

V práci jsou uvedeny dva investiční úvěry, aby bylo zřejmé, jak se pohybuje výše nákladů na pořízení nemovité věci. Pro výpočty budeme uvažovat s takovou variantou úvěru, která pro daný případ nejméně zatíží budoucího investora. Určení doby splácení bude hodně záležet na výši měsíční splátky, bude volena tak, aby výše splátky nepohltila veškerý příjem z měsíčního nájemného nebo její podstatnou část.

Objekt byl uveden do provozu v roce 1982, tento rok budeme uvažovat i ve výpočtu opotřebení stavby. Vzhledem ke stáří objektu (34 let) je nutné si uvědomit, že hodnota objektu bude v čase klesat. Tento pokles bude vyjádřen rozdílem ceny reprodukční a ceny časové. Vyčíslení jednotlivých cen bude prováděno nákladovou metodou podle platného cenového předpisu. Hodnota objektu nebude klesat pouze po stránce ekonomické, technické ale také po stránce morální. Morální hodnota se nedá vyčíslit, protože je velmi závislá na vývoji trhu, technickém vybavení, ale je to také otázka módy a dalších jiných aspektů. Ovšem lze zajistit to, aby morální hodnota majetku neklesala příliš rychle, to dosáhneme především pravidelnou údržbou, proto ve výpočtech výnosové hodnoty bude uvažováno s pravidelnými ročními náklady na údržbu a opravu.

## 5.5 LEGÁLNÍ PŘÍPUSTNOST

Zásady výstavby se řídí podle platného Územního plánu města Brna (dále jen „ÚPmB“), který byl schválený na zasedání Zastupitelstva města Brna dne 3. 11. 1994. Na začátku 90. let minulého století nebylo možné předpokládat změny v ekonomice, boom ve výstavbách nákupních a komerčních center a v neposlední řadě veliké expanze automobilismu. Tyto okolnosti přinutily Zastupitelstvo města Brna k opatření nového územního plánu. Tento záměr byl schválen v červnu roku 2002.

Řešený objekt dle platného ÚPmB je řazen do funkčního typu plochy SJ tj. smíšená plocha centrálního charakteru. Tyto plochy jsou určeny pro umístění obchodních provozoven, zařízení hospodářství, kultury a správy. U této plochy s návrhovou stabilitou se nevylučuje možnost změny účelu nebo intenzity využití. V ostatních jádrových plochách nejsou závazně vymezeny přípustné podíly podlažní plochy bydlení. Tato podmínka však může být upravena v územně plánovací dokumentaci zóny. Dle vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území je tato plocha vymezena takto:

*„(1) Plochy smíšené obytné se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit umístování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše, například pro těžbu a hutnictví, chemii, těžké strojírenství, asanační služby.*

*(2) Plochy smíšené obytné zahrnují zpravidla pozemky staveb pro bydlení, případně staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nenarušující výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.“<sup>39</sup>*

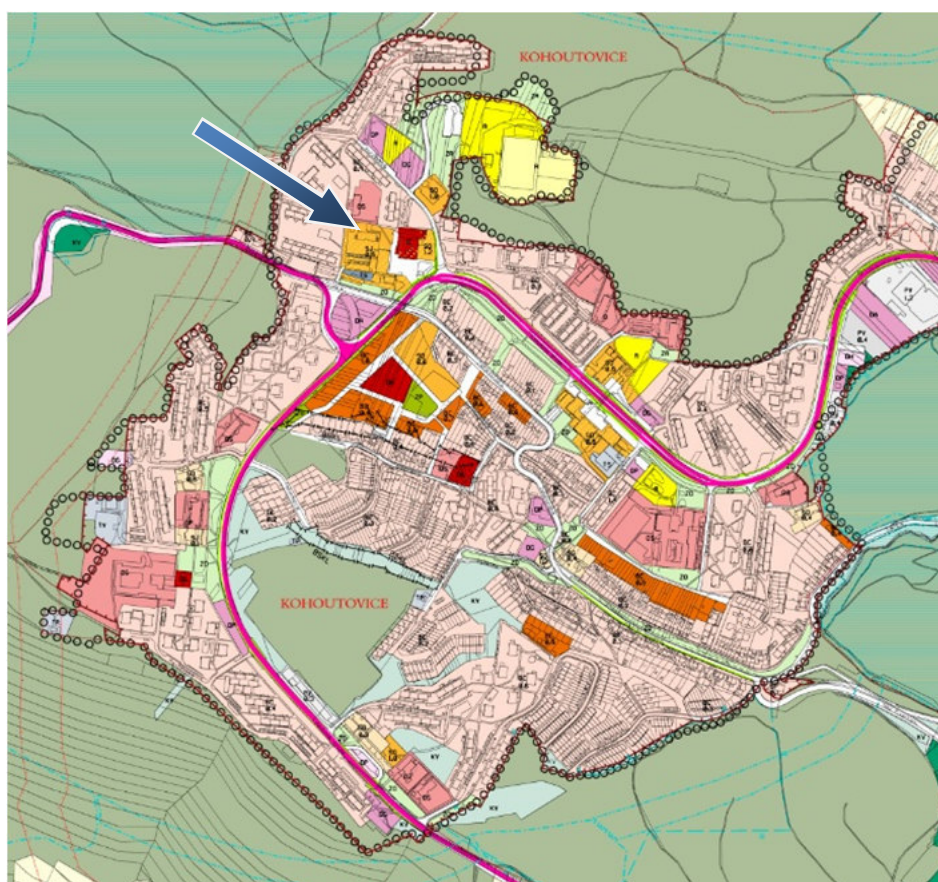
Plochy smíšené centrálního charakteru jsou rovněž definovány ve vyhlášce č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění obecně závazných vyhlášek statutárního města Brna a opatření obecné povahy statutárního města Brna, následovně (s. 21):

---

<sup>39</sup> § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

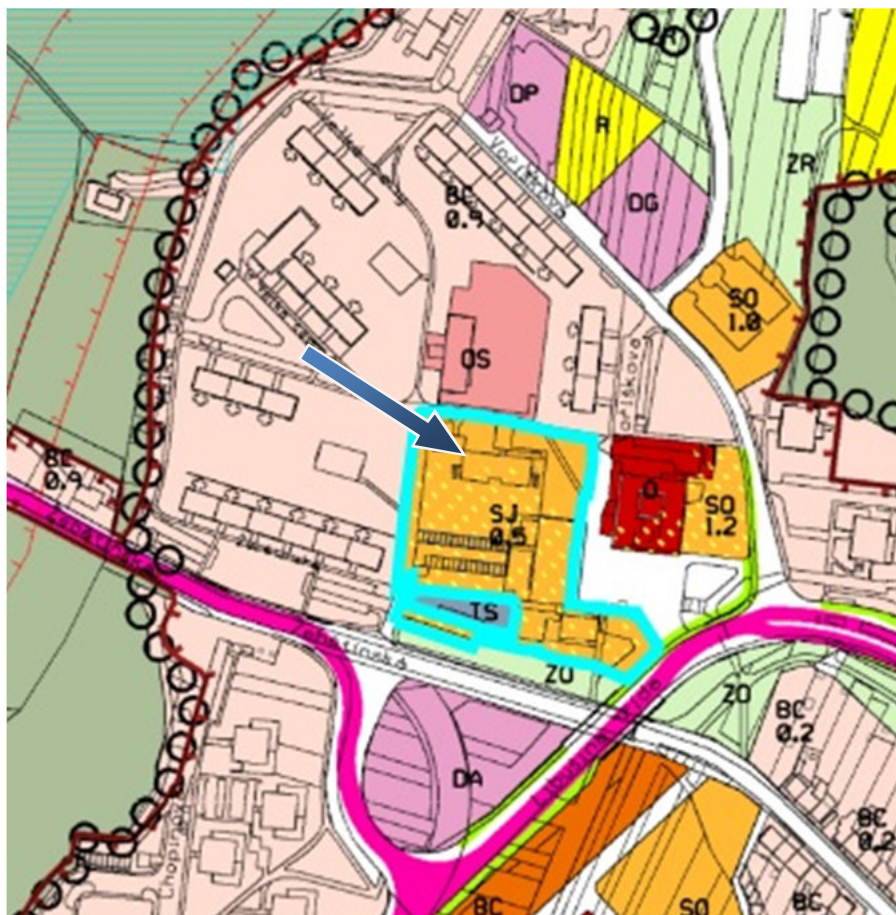
„Slouží převážně k umístění obchodních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury.

Pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu a obsahují i funkci bydlení, požaduje se využití minimálně části vnitrobloku přilehlých k bytovým domům pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.“



Obr. č. 5 - Výřez z ÚPmB, pohled na MČ Brno-Kohoutovice<sup>40</sup>

<sup>40</sup> Územní plán města Brna [www.brno.cz](http://www.brno.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-07]



Obr. č. 6 - Výřez z ÚPmB, pohled na řešené území<sup>41</sup>

**Dle ÚPmB jsou přípustné tyto plochy:**

- obchodní, kancelářské a správní budovy,
- maloobchodní provozovny do velikosti 1 500 m<sup>2</sup> prodejní plochy za předpokladu situování ve vícepodlažním objektu charakteru odpovídajícím dané historické struktuře okolní zástavby a zajištění parkování v objektu,
- provozovny stravování a ubytovací zařízení,
- zábavní zařízení,
- podstatně nerušící výrobní provozovny (řemeslného charakteru),
- zařízení pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, vč. středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit,

<sup>41</sup> Územní plán města Brna [www.brno.cz](http://www.brno.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-28]

- byty pro osoby zajišťující dohled a pohotovost, či pro majitele a vedoucí provozoven,
- bytové domy

**Plochy podmíněně přípustné na základě prověření v územně plánovací dokumentaci zóny:**

- maloobchodní provozovny do 5 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy<sup>42</sup>

Navrhované přípustné a podmíněně přípustné využití ploch nevyžadují posouzení investičních záměrů na kvalitu a vliv životního prostředí (EIA – Enviromental Impact Assessment). Tuto studii je nutné zřizovat pouze v případech uváděných v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb.<sup>43</sup> Dále se zpracovává v případech, kdy se nejedná o stavbu uvedenou v této příloze, avšak stavba vykazuje výrazný konflikt s politikou životního prostředí.

Z pohledu soustavy chráněných území evropského významu NATURA 2000, jež zajišťuje ochranu místní fauně a flóře, nespadá řešená lokalita do této zóny. Avšak blízké okolí, Pisárky a Hobrtenky<sup>44</sup>, je zařazeno v seznamu soustavy NATURA 2000. Jakékoliv stavební úpravy na tomto objektu negativně neovlivní životní prostředí.

Daná nemovitá věc nemá v katastru nemovitostí evidovaný žádný způsob ochrany, ani jiná další omezení. Lokalita se nenachází v památkové rezervaci, zóně ani v ochranném pásmu. Legálně přípustné jsou tedy všechny varianty uváděné v ÚPmB.

## 5.6 ZKOUŠKA FYZICKÉ MOŽNOSTI

Jak bylo již zmíněno, zkouška fyzické možnosti zkoumá především fyzické vlastnosti pozemku, na kterém je umístěna předmětná stavba. Těmito vlastnostmi jsou velikost, tvar a přístupnost k pozemku. V neposlední řadě možnost přírodních pohrom. Pojem přírodní pohroma můžeme chápat jako přírodní proces zanechávající škody na majetku a životech. Takovéto ohrožení v dané lokalitě nehrozí, proto dále nebude již zmiňována.

---

<sup>42</sup> Územní plán města Brna [www.brno.cz](http://www.brno.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-07]. Dostupné z: <http://gis.brno.cz/public/upmb/regulativy/SJ.pdf>

<sup>43</sup> Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>44</sup> Portál soustavy chráněných území evropského významu <http://www.nature.cz/natura2000-design3/hp.php> [online], 2016 [cit. 2016-01-07]. Dostupné z: [http://www.nature.cz/natura2000-design3/web\\_lokality.php?cast=1804&akce=hledani&co=lokalita](http://www.nature.cz/natura2000-design3/web_lokality.php?cast=1804&akce=hledani&co=lokalita)

Vzhledem k tomu, že okolí objektu slouží pro bydlení, dovoluji si zahrnout možnost nástavby a přístavby z důvodu zanechání výrazu ve stávajícím stavu. V okolí tohoto objektu jsou vzrostlé stromy, které vizuálně oddělují tuto plochu od plochy určené pro čisté bydlení. Na druhé straně však doporučuji stavební úpravy, protože následně legálně přípustné a fyzicky možné varianty budou tento krok vyžadovat. Stavební úpravy se budou týkat pouze vnitřní dispozice. Zevnějšek objektu zůstane ve stávajícím stavu.

V následujících několika odstavcích zanalyzujeme fyzickou možnost jednotlivých legálně přípustných využití. Nevyhovující budou z dalšího posuzování vyloučeny. Vyhovující varianty budou podrobeny další analýze tj. analýze finanční opodstatněnosti.

### **5.6.1 Analýza jednotlivých variant**

V současném stavu je objekt využívám jako administrativní budova s obchodními prostory malého významu. Těmito prostory rozumějme drobné obchody jako je např. specializovaný obchod se sportovními potřebami, pobočka banky, kosmetika a kadeřnictví.

U většiny níže zmíněných legálně přípustných variant je nutné zřídit parkovací stání. Návrh parkovacích stání se řídí dle ČSN 73 6056 Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel a zároveň dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací. Podotýkám, že v těsné blízkosti objektu se nachází parková zeleň, která odděluje plochy pro čisté bydlení od ploch smíšených centrálního charakteru (Dle ÚPmB označeno jako „SJ“). V okolí se rovněž nacházejí parkovací plochy, které slouží pro parkování rezidentů. Z tohoto důvodu několik variant nebude vyhovovat fyzické možnosti. Ostatní provozy nebudou tolik zatížené, a proto postačí stávající kapacita parkovacích stání.

#### ***Ad 1) Obchodní, kancelářské a správní budovy***

Objekt je v současné době využíván tímto způsobem. V 1NP jsou obchodní prostory v podobě cukrárny, pedikúry, obchodu se sportovními potřebami, kadeřnictví a pobočky banky. Plochy 2NP slouží výhradně pro kancelářské prostory. Pro další posuzování budeme předpokládat stávající využití a řídit se budeme v tomto případě dle modelové situace tj. odkup a následné používání bez dalších změn a stavebních úprav. Toto řešení je fyzicky možné.



### ***Ad 2) maloobchodní provozovny do velikosti 1 500 m<sup>2</sup>***

Dle ÚPmB se jedná o maloobchodní provozovny do 1500 m<sup>2</sup> prodejní plochy, tato plocha by měla být rozložena do více podlaží a rovněž by přímo v objektu měla být zajištěna parkovací stání. V okolí objektu je stávající parková zeleň. Přístup k objektu je tedy z hlediska automobilové dopravy zcela vyloučen. Zhotovením garážových stání přímo objektu by bylo možné realizovat v INP avšak ve velice omezeném počtu těchto stání. Když odhlédneme od nemožného přístupu automobilové dopravy přímo k objektu a uvažovali bychom se zřízením parkovacích stání v INP, mělo by to za následek snížení ročních příjmů z pronájmu obchodních prostor. Tato varianta není z důvodu nepřístupnosti fyzicky možná.

### ***Ad 3) Provozovny stravování a ubytovací zařízení***

V současné době jsou v okolí dvě provozovny stravování, rovněž tak jest s ubytovacími zařízeními, v těsné blízkosti se nachází i domov mládeže. K provedení úprav objektu na provozovnu stravování a ubytovacího zařízení by bylo nutné zřídit i patřičný počet nových parkovacích stání, ovšem k charakteru zástavby a udržení městské zeleně není toto proveditelné. Norma ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací uvažuje na 4 – 6 m<sup>2</sup> stravovací plochy nutnost zřídit 1 parkovací stání. Pro názorný příklad uvažujme se zřízením restaurace v INP. Dle stávající projektové dokumentace má stávající stav INP 460 m<sup>2</sup> podlahové plochy. Na provozní plochy a přípravný jídlu uvažujme 40% této plochy. Zbylou část uvažujme jako prostor pro konzumaci jídla, čili 276 m<sup>2</sup>. Počet parkovacích stání pro hosty by tedy bylo celkově 46 – 69 parkovacích stání. Takovouto kapacitu není reálně možné zajistit. Tato varianta není fyzicky možná.

### ***Ad4) Zábavní zařízení***

V MČ Kohoutovice se nacházejí dětská hřiště, sportoviště, zábavní park, klub seniorů, krytý bazén, aj. Objekt by bylo fyzicky možné zrekonstruovat na zábavní zařízení typu dětských heren nebo kluboven. V blízkosti objektu se nachází zastávka MHD, v případě nutnosti doprovodu dětí osobami pověřenými, je možnost krátkodobého parkování na přilehlých komunikacích. Tato varianta je fyzicky možná.

### ***Ad. 5) podstatně nerušící výrobní provozovny (řemeslného charakteru),***

Velikost objektu umožňuje stávající administrativní budovu předělat na dům řemesel, kde by na jednom místě figurovalo více odvětví zároveň. Například čistírna oděvů, obuvnictví/ševcovství a brašnářství, krejčovství, tiskárna, aj. Všechny tyto varianty splňují

požadavek nerušící výrobní provozovny řemeslného charakteru. Tato varianta je fyzicky možná.

***Ad. 6) zařízení pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, vč. středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit,***

Jak již bylo zmíněno výše, tato městská část je velice dobře zajištěna po stránce zdravotnictví, školství i mimoškolní činnosti. Nevyklučuje se zde možnost center pohybových aktivit v podobě tanečního studia, či sálu na kondiční cvičení (zumba, aerobic, TRX, fitness, aj.). Vzhledem k velikosti objektu, se zde bude uvažovat s celkem pěti sály, kde využití bude na úvaze nájemce/nájemníků. Tato varianta je fyzicky možná.

***Ad. 7) byty pro osoby zajišťující dohled a pohotovost, či pro majitele a vedoucí provozoven***

Toto využití je totožné s bodem č. 5 podstatně nerušící výrobní provozovny řemeslného charakteru, avšak s rozdílem, že v objektu je umístěn byt nebo byty osob zajišťující dohled nad objektem nebo pro majitele a vedoucí provozoven. Tato varianta je fyzicky možná, ale pro účely této DP nebude tato varianta řešena z důvodů totožného využití.

***Ad 8) bytové domy***

Objekt by bylo možné stavebně zrekonstruovat na bytový dům s maximálním počtem bytů 16. 1NP i 2NP by bylo složeno z následujících bytových jednotek: 2+kk (2 × 2), 3+kk (2 × 6). Pro 2+kk uvažuji s počtem dvou osob na byt a pro 3+kk se čtyřmi osobami na byt. Celkový počet nájemníků by pak byl 56. Dle normy ČSN 73 6110 projektování místních komunikací by bylo nutné zřídit parkovací stání o min. kapacitě 19 parkovacích stání. Zřízení nových parkovacích stání v takovém objemu je v těsné blízkosti objektu fyzicky nemožné. Při snížení počtu bytů by se navyšovala podlahová plocha. Nájemné těchto bytů by bylo na zdejší poměry drahé, nebo naopak pro pronajímatele nevýhodné. Z tohoto důvodu je tato varianta fyzicky nemožná a tudíž vyloučena z dalšího kroku analýzy.

***Ad. 9) maloobchodní provozovny do 5 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy***

V těsné blízkosti objektu se nachází supermarket. Další jiné maloobchodní zařízení je v řešeném objektu fyzicky přípustné. Zásadním nedostatkem pro zřízení maloobchodní provozovny v tomto objektu je nedostatečná a fyzicky nemožná přístupnost automobilů přímo k objektu. Vylučuje se tak možnost naskladňování zásob. Celkové řešení je fyzicky nevyhovující.

Pro přehlednost výsledků této části analýzy nejvyššího a nejlepšího využití byla zpracována tabulka. V tabulce mimo jiné je uvedeno, s jakým konkrétním řešením se bude uvažovat v další části analýzy.

*Tab. č. 2 - Přehled výsledků analýzy variant zkoušky fyzické možnosti*

<b>Ad</b>	<b>Název</b>	<b>Hodnocení</b>	<b>Návrh nového využití</b>
1	Obchodní, kancelářské a správní budovy	Vyhovuje	Stávající
2	Maloobchodní provozovny do velikosti 1 500 m <sup>2</sup> prodejní plochy za předpokladu situování ve vícepodlažním objektu charakteru odpovídajícím dané historické struktuře okolní zástavby a zajištění parkování v objektu	Nevyhovuje	-
3	Provozovny stravování a ubytovací zařízení	Nevyhovuje	-
4	Zábavní zařízení	Vyhovuje	Zábavní zařízení
5	Podstatně nerušící výrobní provozovny (řemeslného charakteru),	Vyhovuje	Dům řemesel
6	Zařízení pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, vě. středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit	Vyhovuje	Pohybové centrum
7	Byty pro osoby zajišťující dohled a pohotovost, či pro majitele a vedoucí provozoven	Nevyhovuje	-
8	bytové domy	Nevyhovuje	-
9	Maloobchodní provozovny do 5 000 m <sup>2</sup> prodejní plochy	Nevyhovuje	-

Z analýzy jednotlivých variant zkoušky fyzické možnosti nám zůstaly pro další analýzu čtyři varianty možného řešení.

## **5.7 ZKOUŠKA FINANČNÍ OPODSTATNĚNOSTI**

Zkouška finanční opodstatněnosti spočívá v posouzení daného legálně přípustného a fyzicky možného využití objektu, zda teoretická úprava budovy bude vytvářet výnos, který

pokryje alespoň náklady spojené s pořízením. V ideálním případě toto nové využití generuje také zisk.

Před zahájením výpočtů je nutné dané výsledky z předchozí analýzy posoudit, zda je nutné u všech variant provádět výpočet. Některé varianty musí být vyloučeny předem, z důvodů konkurence v okolí. Dále, zda řešená úprava má své logické opodstatnění. Uvažovat s variantami, o kterých již dopředu víme, že nenajdou své využití, pro které jsou určeny, nemá význam do výpočtů zahrnovat.

V následující podkapitole posoudíme, zda je možné některé varianty vyloučit předem, aniž bychom prováděli výpočet.

### **5.7.1 Předběžná analýza finanční opodstatněnosti**

Z předešlé analýzy jsme vyloučili pět variant legálně přípustných řešení. Jedná se o varianty Ad 2) - 3), dále Ad 7) – 9).

#### ***Ad 1) Obchodní, kancelářské a správní budovy***

S objektem bude uvažováno podle modelové situace. Objekt bude odkoupen a provoz bude beze změn. V tomto případě nebudeme uvažovat s úpravami vnitřních dispozic. Posoudíme, zda bude tento krok dostatečně výnosný. Tato varianta jeví jako finančně opodstatněná.

#### ***Ad4) Zábavní zařízení***

V předešlé analýze fyzické možnosti vyšel tento způsob využití jako vyhovující. V okolí řešeného objektu se nachází několik takovýchto zábavních zařízení – dětská hřiště, sportoviště, zábavní park, klub seniorů, krytý bazén aj. Všechna tato zařízení jsou rovnoměrně rozmístěna po městské části a jsou zaměřena na věkově širokou škálu obyvatelstva. Byť je tato varianta fyzicky možná, jeví se však finančně neopodstatněná. V rámci množství těchto zařízení v této lokalitě by nemuselo docházet k naplnění kapacit. V této diplomové práci se tedy nebudeme zabývat touto variantou a zjišťovat, zda se hypotéza naplní.

#### ***Ad. 5) podstatně nerušící výrobní provozovny (řemeslného charakteru),***

Provedením stavebních úprav vnitřní dispozice by bylo možné dosáhnout možnosti zřízení výrobních provozoven. Takové to řešení by přispělo ke zvýšení zaměstnanosti v dané lokalitě a jeví se jako schopné generování zisku. Toto řešení se opět projevuje jako finančně opodstatněné.

**Ad. 6) zařízení pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, vč. středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit,**

Trendem moderní doby je zdravý životní styl a tento trend neustále posiluje a občané čím dál častěji navštěvují centra pohybových aktivit. V okolí se vyskytuje centrum zaměřené na fitness, ale tato lokalita postrádá zařízení na dynamičtější styl cvičení. Taneční studio, sál pro aerobic, zumbu aj. Pohybové centrum se jeví jako finančně opodstatněná varianta.

Pro přehlednost byla opět zpracována tabulka. V tabulce nejsou uváděny ty varianty, které byly již vyloučeny v analýze fyzické možnosti.

*Tab. č. 3 - Přehled výsledků analýzy variant zkoušky finanční opodstatněnosti*

<b>Ad</b>	<b>Název</b>	<b>Hodnocení</b>	<b>Návrh nového využití</b>
1	Obchodní, kancelářské a správní budovy	Vyhovuje	Stávající
4	Zábavní zařízení	Nevyhovuje	-
5	Podstatně nerušící výrobní provozovny (řemeslného charakteru),	Vyhovuje	Dům řemesel
6	Zařízení pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, vč. středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit	Vyhovuje	Pohybové centrum (taneční studio, sál pro aerobic, zumbu, fitness, aj.)

U variant nových stavů, které splňují legální přípustnost, fyzickou možnost a v předběžné analýze finanční opodstatněnosti vyhověly, budeme do další fáze analýzy uvažovat s nejnútnejšími stavebními úpravami vnitřní dispozice v takovém rozsahu, aby bylo zajištěno maximální efektivnosti daného nového návrhu.

Pro přehlednost v další fázi analýzy budou vyhovující varianty pojmenovány následovně:

- *Varianta 1 – Stávající využití*
- *Varianta 2 – Dům řemesel*
- *Varianta 3 – Pohybové centrum*

### 5.7.2 Varianta 1 – Stávající využití

V kapitole „Modelová situace“ jsme si vypočítali celkové náklady na pořízení objektu, výše nákladů je závislá na typu zvoleného investičního úvěru. Pro tento případ byla zvolena délka úvěru na 10 let. Celková částka na pořízení objektu je tedy 18 448 352,81 Kč.

V tomto případě budeme řešit pouze odkup nemovitosti bez dalších investičních záměrů, konkrétně přestavby vnitřní dispozice. Předpoklad je takový, že investor nakoupí objekt a v nezměněném stavu bude pronajímat kancelářské a obchodní prostory, které zde v současné době fungují.

Abychom byli schopni prohlásit, zda je tato varianta finančně opodstatněná nebo naopak, je nutno vypočítat celkové výnosy. Celková doba pro odpisy je stanovena na 30 let. Po této době se investor na základě zhodnocení vložených investic rozhodne, zda bude v pronajímání pokračovat, nebo objekt prodá ve stavu, ve kterém tuto nemovitou věc pořizoval. Objekt tedy bude po celou dobu odepisování řádně udržovat.

Pro stanovení výnosů využijeme metodu výnosovou. Bude nutné určit výši celkového ročního nájemného za kancelářské a obchodní prostory. Nynější nájemníci nechtěli uvést výši nájemného, proto nájemné bude stanoveno přímou porovnávací metodou. Takto stanové roční nájemné je nutné ponížít o náklady spojené s užíváním nemovité věci. Těmito náklady se rozumí daň z nemovité věci, pojištění, odpisy, náklady na běžnou údržbu a opravy, správa nemovitosti a jiné náklady, které nebudeme ve výpočtu uvažovat, protože jejich hodnota je v celkovém objemu nákladů zanedbatelná. Rozdílem ročních výnosů a výdajů získáme čistý roční zisk z pronájmu nemovité věci. Předpokladem pro výpočet výnosové hodnoty bude uzavření smlouvy o pronájmu s fixní částkou nájemného po celou dobu odepisování objektu. Bude-li výnosová hodnota pronájmů na „n“ roků při konstantních příjmech bez prodeje na konci vyšší, než náklady na pořízení tj., 100% vloženého kapitálu, bude tato varianta finančně opodstatněná.

#### *Náklady spojené s užíváním nemovité věci.*

Daň z nemovité věci se určí podle zákona České národní rady č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů. Jedná se základní sazbu daně zvětšenou koeficientem vyjadřující velikost obce, ve kterém se daný objekt nachází. Celková výše daně z nemovité věci je pak tedy dána součinem zastavěné plochy podlaží, základní sazbou daně a koeficientem přiřazeným obcím dle počtu obyvatel. Obdobný výpočet je pro stanovení výše daně z pozemku. Základem daně je skutečná výměra pozemku v m<sup>2</sup> vždy k 1. lednu

zdaňovacího období. Dále sazba daně a koeficient vyjadřující velikost obce dle počtu obyvatel. Výpočet výše daně z nemovité věci je proveden v tabulce níže. Vždy se bude jednat o objekt určený k ostatním druhům podnikání, proto daň bude pro všechny varianty využití totožná.

Tab. č. 4 – Výpočet daně z nemovité věci

<b>Výpočet daně z nemovité věci dle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí</b>		
1.	Zastavěná plocha podlaží 1NP	519 m <sup>2</sup>
2.	Zastavěná plocha podlaží 2NP	519 m <sup>2</sup>
3.	Základní sazba daně dle § 11 odst. 1 písm. d) ostatní druh podnikání	10 Kč/m <sup>2</sup>
4.	Koeficient vyjadřující velikost obce, ve které se daní zatížený objekt nachází, je uveden v § 11 odst. 3 písm. a) obce nad 50 000 obyvatel	3,5
5.	<b>Daň z nemovité věci - objekt</b>	<b>36 330,- Kč</b>
6.	Velikost pozemku dle výpisu z katastru nemovitostí	584 m <sup>2</sup>
7.	Sazba daně dle § 6 odst. 2 písm. d) zastavěné plochy a nádvoří	0,20 Kč
8.	Koeficient vyjadřující velikost obce, ve které se daní zatížený pozemek nachází, je uveden v § 6 odst. 3 písm. a) obce nad 50 000 obyvatel	3,5
9.	<b>Daň z nemovité věci - pozemek</b>	<b>410,- Kč</b>
10.	<b>Daň z nemovité věci - celkem</b>	<b>36 740,- Kč</b>

Pojištění nemovité věci bude řešeno pro naše případy pouze na základní živelní nebezpečí. Tímto rozumějme pojištění proti výbuchu, požáru a úderu blesku. Takovýto rozsah pojištění je vyčíslen na 1,04 ‰ z reprodukční ceny objektu. Při sjednávání pojištění se běžně nárokuje sleva. Průměrná sleva na pojištění se pohybuje na hranici 30%. S touto slevou budeme ve výpočtu uvažovat. Reprodukční cena bude stanovena nákladovou metodou, viz níže. Výpočet celkového pojištění bude součástí výpočtu výnosové hodnoty. Tyto informace byly poskytnuty pojišťovacími makléři.

Kapitalizované roční odpisy neboli amortizace. Jedná se o jistinu, kterou by měl vlastník odkládat do peněžního ústavu, aby po dožití stavby měl dostatečný obnos na

znovupořízení stejné nebo obdobné věci. Tato jistina je úrokována. Jedná se o fiktivní účet, ze kterého není možno vybírat. Vlastník vkládá jistinu na tento fiktivní účet vždy koncem roku, k této jistině se připočítávají úroky a úroky úroků (tzv. složené úrokování). Je nutno podotknout, že tyto odpisy nemají nic společného s odpisy daňovými, účetními ani kalkulačními. Kapitalizované roční odpisy se spočítají podle vzorce uvedeného níže:

$$X = \frac{C \times i}{q^n - 1}$$

X ... nutná částka, která je každoročně ukládána do finančního ústavu

C ... cena časová tj. cena reprodukční (pořizovací) snižená o přiměřené opotřebení

i ... úroková míra

q ... úročitel ( $q = 1 + i$ )

n ... počet roků dalšího trvání stavby<sup>45</sup>

Náklady na běžnou úpravu a údržbu je finanční náklad, který je nutný na uvedení běžných vad či poruch do původního stavu. Tyto náklady ovšem nejsou vyhrazeny pro generální opravy. Do výpočtu budeme uvažovat s náklady ve výši 0,5 – 1,5% z reprodukční ceny. Určení přesné výše těchto nákladů bude s přihlédnutím na současný technický stav objektu. U objektu, který vykazuje viditelné nedostatky, které nejsou dlouhodobě řešeny, bude procentuální podíl vyšší. Naopak u dobře udržovaného objektu, kdy nebude nutno v blízké budoucnosti investovat do oprav, se použije procentuální podíl s nižší hranicí.<sup>46</sup>

V našem případě budeme do výpočtu uvažovat s hodnotou 0,8%. Na objektu jsou nová plastová okna, s výměnou souvisela i oprava fasády (bez zateplovacího systému). Interiér je zachovalý, bez viditelných nedostatků.

Správa nemovitosti. Je to náklad, který napomáhá dosažení výnosu. Jsou to nákladové položky spojené s uzavíráním smluv s nájemníky daných prostor, dále s firmami zajišťující vybírání resp. vymáhání pohledávek spojené s nejemným. Rovněž se jedná o náklady spojené se zajišťování firem zajišťující údržbu objektu, úklid či administrativní činnost (účetní,

---

<sup>45</sup> BRADÁČ A; a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, VIII. Přepřacované a doplněné vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009, 753 s., ISBN 978-80-7204-630-0. s. 307 - 308

<sup>46</sup> BRADÁČ A; a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, VIII. Přepřacované a doplněné vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009, 753 s., ISBN 978-80-7204-630-0. s. 306



daňový poradci aj.). Jsou-li některé činnosti prováděny svépomocí vlastníka, je nutné i tuto činnost vyčíslit a k této položce přičíst.<sup>47</sup>

Pro účely této diplomové práce budeme uvažovat, že celkové náklady na správu nemovitosti budou činit 0,5% z reprodukční ceny.

### ***Celkové měsíční nájemné za kancelářské a obchodní prostory***

Roční nájemné bylo určeno porovnávací metodou. Koeficienty úprav K1 – K7 byly ponechány. Význam těchto koeficientů je popsán v kapitole 5.4 Modelová situace. Pro vytvoření databáze byly použity obdobné prostory, jaké jsou pronajímány v předmětném objektu. Databáze byla opět vytvořena tak, aby porovnávací objekty byly umístěny řešené lokalitě co nejbližší tj. z mezujících městských částí. Databáze sestavená pro tento výpočet je k nahlédnutí v příloze č. 3 a 4 této diplomové práce.

Výpočtem bylo zjištěno, že v dané lokalitě se kancelářské prostory pronajímají v rozmezí od 126,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc do 193,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Celková průměrná cena pak činí 157,60 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Cena kancelářských prostor o celkové ploše 326,5 m<sup>2</sup> je vyčíslena na 51 464,60 Kč/měsíc. Výpočet je uveden v příloze č. 3.

Jednotkové ceny pronájmu obchodních prostor se pohybují od 93,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc do 244,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Tento cenový rozptyl je ve velké míře ovlivněn variabilitou pronajímaného prostoru tj. prostor, ze kterého lze vytvořit ordinace, vlasová studia, relaxační studia aj. Tyto prostory se z tohoto důvodu pronajímají dražší. Jsou naopak prostory, které nemají možnost variability a slouží pouze výhradně jednomu nebo jinak omezenému účelu např. drobný obchod s potravinami nebo obchod s oblečením. Celková průměrná cena za obchodní prostory je dle výpočtu 173,20 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Měsíční nájemné obchodních prostor při ploše 376,74 m<sup>2</sup> činí 65 251,40 Kč/měsíc. Výpočet je uveden v příloze č. 4.

Hrubé měsíční nájemné, za kancelářské a obchodní prostory, je porovnávací metodou stanoveno ve výši 116 716,- Kč/měsíc.

Před zahájením výpočtů přímé porovnávací metody byl proveden tzv. Grubbsův test extrémních odchylek. Tento test je uveden v příloze vždy pod konkrétní databází. Pro výše

---

<sup>47</sup> BRADÁČ A; a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, VIII. Přepřacované a doplněné vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009, 753 s., ISBN 978-80-7204-630-0. s. 307

uvedené výpočty byly vyřazeny dva objekty, konkrétně pouze v databázi sestavené pro kancelářské prostory. V databázi pro obchodní prostory nebyly vyřazeny žádné objekty.

### ***Stanovení ceny reprodukční a časové***

Dalším krokem nutným pro výpočet výnosů je určení ceny reprodukční tj. ceny, za kterou by bylo možné stejný objekt postavit, čili neuvažuje se s opotřebením stavby. Tuto cenu spočítáme pomocí nákladové metody podle platné oceňovací vyhlášky.

Reprodukční cena se v našem případě určí podle § 12 této vyhlášky a to pomocí následujícího vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

ZCU ... Základní cena upravená za měrnou jednotku obestavěného prostoru v Kč

ZC ... Základní cena za měrnou jednotku obestavěného prostoru v Kč uváděné v příslušných přílohách

$K_1 - K_i$  ... uvedeny v tabulce č. 8 a 9 níže.

V § 12 odstavci 1 oceňovací vyhlášky je vysvětleno, jaký typ nemovité věci je považován za budovu a halu:

*„Jako budova se oceňuje stavba, kterou nelze zařadit podle účelu jejího užití mezi stavby oceňované podle § 13 až 22. Pokud je budova stavbou, jejíž zastavěná plocha činí nejméně 150 m<sup>2</sup>, o jednom nebo více podlažích, ve kterých souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého prostoru nejméně 400 m<sup>3</sup>, činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby, je považována za halu; za svislé konstrukce vymezující vnitřní volné prostory se nepovažují vnitřní samostatné podpěrné tyčové prvky, jako jsou zejména sloupy a pilíře, a svislé konstrukce nedosahující výšky 1,7 m.“<sup>48</sup>*

Dle výše uvedených kritérií se řešený objekt bude oceňovat jako budova z důvodu toho, že v objektu se nenachází žádný otevřený prostor, který by měl objem místností více jak 400 m<sup>3</sup>.

Základní cena budovy za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru je určena v příloze č. 8 platné oceňovací vyhlášky. Vzhledem k tomu, že se v objektu nachází jak kancelářské tak obchodní

---

<sup>48</sup> § 12 odst. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

prostory, bude základní cena stanovena na základě převažující plochy využití objektu, touto plochou jsou obchodní prostory o ploše 376,74 m<sup>2</sup>. Dle přílohy se tedy jedná o budovu typu H – budovy pro obchod a služby (kód CZ-CC 123) s jednotkovou cenou 2 669,- Kč/m<sup>3</sup>.

Základní cena se pak dále upravuje o koeficient úpravy polohy a trhu, tento index je označován jako „pp“ a vypočte se následujícím vztahem:

$$pp = I_t \times I_p$$

$I_t$  ... Index trhu, určen podle § 4 platné oceňovací vyhlášky,

$I_p$  ... Index polohy, rovněž určen podle § 4 platné oceňovací vyhlášky,

Výpočet těchto indexů je uveden v příloze č. 12 této práce.

Dále bude nutné z reprodukční ceny spočítat cenu časovou, podle které bude pak možné vypočítat průměrné kapitalizované roční odpisy. Cena časová je cena reprodukční snižená o opotřebení. Opotřebení bude v tomto případě spočítáno analytickou metodou. Rozhodující pro výpočet opotřebení je rok kolaudace stavby. Rok kolaudace nebyl zjištěn, proto na základě dostupných podkladů odhaduji rok uvedení do provozu roku 1982. Dále je ve výpočtu opotřebení nutné uvažovat s konstrukcemi již vyměněnými, v našem případě se jedná nová plastová okna a o novou hydroizolační vrstvu ploché střechy. Obě konstrukce byly provedeny v roce 2006. Výpočet opotřebení byl proveden podle přílohy č. 21 platné oceňovací vyhlášky. V tabulce níže je uveden výpočet. Pro výpočet opotřebení je dále důležité znát limitní hodnoty stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení, tyto hodnoty jsou interpretovány v příloze č. 21 v tabulce č. 7 platné oceňovací vyhlášky.

Reprodukční cena byla stanovena na základě výpočtu nákladovou metodou na 30 373 912,11 Kč. Cena časová upravená koeficientem úpravy polohy a trhu na 11 064 096,30 Kč. Opotřebení stavby analytickým způsobem výpočtu je vyčísleno na 51,23%. Výpočet byl proveden v příloze č. 5.

### ***Výnosová hodnota v pronajímatelném stavu***

Pro výpočet výnosové hodnoty objektu je již známá většina vstupních dat. Výnosová hodnota bude představovat pronájem na „n“ roků při konstantních příjmech bez prodeje na konci. Tyto konstantní příjmy budou zajištěny smluvně na celou dobu 30 let. V případě, že výnosy budou po 30 letech vyšší než náklady na pořízení, bude investor pokračovat v pronajímání i nadále. V opačném případě zvážíme možnost prodeje objektu ve stavu udržovaném tj., ve stavu v jakém byl objekt pořízen v době ocenění. Dále budeme uvažovat o

úplném pronajmutí objektu po celou dobu. Tím, že nebudeme uvažovat s možností nevyužití části prostor, získáme tak maximální výnos objektu.

K výpočtu výnosové hodnoty je nutné si určit míru roční kapitalizace pro výpočet amortizace a také míru kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty.

Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty je velice citlivý člen ve výpočtu výnosové hodnoty. Určit míru kapitalizace lze několika způsoby zejména pak porovnáním. Jedná se o nejreálnější hodnotu, jelikož vychází z průměrů již realizovaných prodejů nemovitých věcí, výstupem pak je setinná míra kapitalizace. Pro ocenění je možné použít hodnotu míry kapitalizace z přílohy č. 22 oceňovací vyhlášky, kde podle typu stavby je přiřazena míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty. Výhodou použití této hodnoty je především v tom, že oceňovatel se může opřít o právní předpis. Nevýhodou je, že tato míra kapitalizace má celorepublikový význam a nemusí odpovídat realitě k datu ocenění. V našem případě budeme volit míru kapitalizace podle tohoto předpisu. Při určování typu stavby jsme uvažovali s převažujícím využitím, tedy s obchodními prostory. Pro tyto prostory je míra kapitalizace 7 %. Abychom při výpočtu výnosové hodnoty zohlednily i skutečnost, že se v objektu nachází i kancelářské prostory, ponížíme tuto míru kapitalizace o 0,2 %. Toto ponížení míry kapitalizace bylo provedeno na základě doporučení poznámek k tabulce uváděné v příloze č. 22 oceňovací vyhlášky, které jsou uvedeny pod touto tabulkou.<sup>49</sup>

Pro určení roční kapitalizace pro výpočet amortizace budeme používat průměrné výnosy desetiletých státních dluhopisů. V tabulce níže jsou uváděny procentuální hodnoty výnosů dluhopisů k 31. 3. 2001 - 2016. Jedná se o průměrnou hodnotu úrokových sazeb za posledních 15 let. Hodnota činí 3,60%. Databáze výnosů desetiletých státních dluhopisů byla převzata z portálu [www.kurzy.cz](http://www.kurzy.cz)<sup>50</sup>

---

<sup>49</sup> BRADÁČ A; a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, VIII. Přepřacované a doplněné vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009, 753 s., ISBN 978-80-7204-630-0. s. 293 - 298

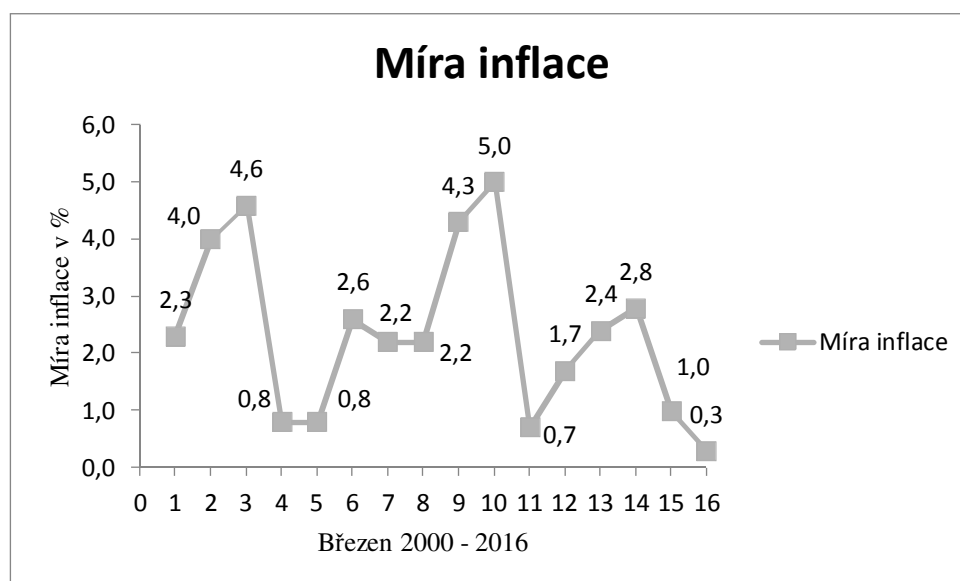
<sup>50</sup> [www.kurzy.cz](http://www.kurzy.cz) [online], 2016 [cit. 2016-04-12]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/cnb/ekonomika/vynos-desetileteho-statniho-dluhopisu-maastrichtske-kriterium/>

Tab. č. 5 – hodnota roční míry kapitalizace pro výpočet amortizace

Rok	Hodnota
31. 3. 2016	0,35%
31. 3. 2015	0,35%
31. 3. 2014	2,20%
31. 3. 2013	1,98%
31. 3. 2012	3,51%
31. 3. 2011	4,05%
31. 3. 2010	4,02%
31. 3. 2009	5,16%
31. 3. 2008	4,68%
31. 3. 2007	3,87%
31. 3. 2006	3,58%
31. 3. 2005	3,69%
31. 3. 2004	4,59%
31. 3. 2003	3,75%
31. 3. 2002	5,55%
31. 3. 2001	6,24%
<b>Průměrná ÚS</b>	<b>3,60%</b>

Do úrokové míry resp. roční kapitalizace pro výpočet amortizace by bylo vhodné zahrnout vliv inflace. Avšak analyzovat míru inflace s 30 letým předstihem je téměř nemožné. V grafu uvedeném níže vidíme, že pohyb míry inflace za posledních 16 let je natolik kolísavý, že pouhý odhad by byl neadekvátní. S mírou inflace v tomto případě nebudeme tedy uvažovat. Dle uvedeného odstavce níže vyplývá, že míra inflace má nepatrný vliv na znehodnocení stavby, proto se v praxi při výnosovém ocenění nemovitých věcí často nepoužívá.

Obr. č. 7 – Graf pohybu míry inflace



Zdroj: [https://www.czso.cz/csu/czso/mira\\_inflace](https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace)

*„Je však si třeba uvědomit, že není možno bezmyšlenkovitě porovnávat jistinu v peněžním ústavu s hodnotou nemovitosti. Při inflaci reálná hodnota jistiny klesá. Ceny stavebních prací však při inflaci zpravidla stoupají. Při vzestupu cen stavebních dodávek stoupá i reprodukční cena staveb. Pokud bychom odečetli roční znehodnocení opotřebením, pak například při naší stávající asi desetiprocentní inflaci bude vzestup časových cen staveb ročně o osm procent, takže inflace se projeví vlastně pouze dvěma procenty za znehodnocení stavby opotřebením. Obdobně lze předpokládat ve stabilním hospodářství i vzestup smluvního nájemného podle inflačních doložek ve smlouvách, takže ani zde znehodnocení nehrozí. Obvyklá cena nemovitosti se počítá zpravidla průměrem z věcné a výnosové hodnoty; v uvedeném příkladu by průměrný vliv inflace včetně znehodnocení stavby opotřebením byl asi 1 %. Z obojího vyplývá, že vliv inflace bude natolik nízký, že se s ním zpravidla při výnosovém hodnocení nemovitostí neuvažuje.“<sup>51</sup>*

#### Vyhodnocení výpočtu výnosové hodnoty:

Výpočet výnosové hodnoty je proveden v příloze č. 6 této diplomové práce. Náklady na pořízení objektu byly vyčísleny na 18 448 352,81 Kč, výše výnosové hodnoty s pronájmem na „n“ roků při konstantních příjmech dosahuje pouze 50,51 %. Celková ztráta tedy činí 9 319 471,63 Kč. Tato varianta je zcela finančně neopodstatněná, proto budeme v dalším výpočtu této varianty uvažovat s odprodejem na konci. Objekt byl po celou dobu udržovaný ve stavu, v jakém investor zakoupil tuto nemovitou věc.

Pro další výpočet bude zapotřebí zjistit zbytkovou cenu objektu. Tedy jakou hodnotu bude objekt mít po 30 letech užívání. To ovšem je nemožné přesně určit vzhledem k nepředvídatelnému vývoji míry inflace. Tuto cenu lze získat alespoň získat orientačně porovnávací metodou, přes kterou získáme cenu časovou a tuto cenu dále upravit tak, aby cena odpovídala hodnotě objektu po třiceti letech. Avšak po analýze trhu nebyl vyhledán obdobný objekt, který by se podobal našemu řešenému objektu. Proto bude nutné vycházet z již zjištěných cen tj. z metody přímého porovnání jednotlivých prostor, kde cena obvyklá je vyčíslena na 16 910 000,- Kč nebo z ceny určené nákladovou metodou, touto byl objekt oceněn částkou 11 064 096,30 Kč.

---

<sup>51</sup> BRADÁČ A; a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, VIII. Přepřacované a doplněné vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009, 753 s., ISBN 978-80-7204-630-0. s. 296

Ceny časové neboli ceny reprodukční poníženy o opotřebením podle cenového předpisu, se nejvíce přibližují skutečnosti tedy cenám obvyklým. Porovnáním metod oceňování a jejich užitku pro další použití se zabývala ve své diplomové práci paní Ing. Veronika Šebková, z jejichž závěrů vycházím. Pro určení ceny zbytkové budeme uvažovat s hodnotou 11 064 096,30 Kč.<sup>52</sup>

Tato cena je však cena stanovená pro den ocenění, tuto cenu je ještě potřeba upravit tak, abychom získali cenu objektu s patřičným opotřebením pro den prodeje. Předpokládat vývoj cen staveb do budoucna v horizontu 30 let je jen těžko dosažitelné. Cena tedy bude upravena koeficientem prodejnosti Kp, který určíme pomocí starších předpisů a budeme tak moci předpokládat pravděpodobnou hodnotu objektu s opotřebením po třiceti letech užívání. Bude se jednat pouze o odhad růstu nebo poklesu ceny v budoucnu, který bude však podložen vývojem růstu cen z minulých let. Stěžejní hodnotou Kp bude tedy průměrný roční přírůstek či úbytek koeficientu prodejnosti pro vybraný typ stavby. Je však si třeba uvědomit, že koeficient prodejnosti již není v současné době zahrnut v platné legislativě. Použitím koeficientu prodejnosti dosáhneme jisté míry přesnosti, protože jednotlivé koeficienty pro jednotlivé roky byly zkoumány a přibližují nám, jak se tyto nemovité věci pohybovaly na reálním trhu, proto z těchto historických dat budeme vycházet a opírat se o koeficient prodejnosti pro stanovení zbytkové ceny.

Tab. č. 6 – Koeficient prodejnosti pro budovy pro služby a administrativu

Budovy pro:		služby a administrativu	
Vyhláška č.	Příl. č.	Kp	meziroční přírůstek
279/1997 Sb.	33	0,975	
127/1999 Sb.	33	0,902	-0,073
173/2000 Sb.	33	<b>0,731</b>	-
338/2001 Sb.	33	0,683	-0,048
325/2002 Sb.	-	0,683	0,000
540/2002 Sb.	36	0,615	-0,068
452/2003 Sb.	36	0,612	-0,003
640/2004 Sb.	36	0,574	-0,038
617/2006 Sb.	36	0,646	0,072
76/2007 Sb.	-	0,646	0,000
3/2008 Sb.	39	0,636	-0,010
456/2008 Sb.	39	0,744	0,108
460/2009 Sb.	39	<b>0,590</b>	-

<sup>52</sup> ŠEBKOVÁ, Veronika. *Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu rodinný dům v lokalitě okolí Tišnova*. Brno, 2010 77 s, 159 s. příl. Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství. Vedoucí diplomové práce Ing. Vítězslava Hlavinková. s. 70 - 72

364/2010 Sb.	39	0,637	0,047
387/2011 Sb.	39	0,758	-
450/2012 Sb.	39	0,798	0,040
<b>Průměrná meziroční hodnota Kp</b>			<b>0,002</b>
<b>Vyjádření v procentech</b>			<b>0,20 %</b>

Z hodnot jednotlivých koeficientů prodejnosti vidíme, že trh s těmito typy nemovitých věcí byl relativně vyvážený. V průběhu vývoje však docházelo k extrémům, které bylo nutné z výpočtu vyřadit. Vysoký meziroční přírůstek/úbytek znehodnocuje data, proto nebylo s těmito daty uvažováno.

Dle výpočtu meziročního přírůstku/úbytku koeficientu Kp pro budovu pro obchod a služby vykazuje přírůstek a to o 0,20 %. Tato hodnota přírůstku bude vynásobena celkovým počtem let, po kterých bude objekt odepisován tj. po dobu 30 let. Cena reprodukční s uvažovaným přiměřeným opotřebením poté bude touto hodnotou upravena, výsledkem bude zbytková cena „R“ objektu i s opotřebením.

Tab. č. 7 – výpočet ceny zbytkové

Cena časová tj. reprodukční snižená o opotřebením pro rok 2016	Kč	11 064 096,30
Průměrný meziroční přírůstek/úbytek koef. prodejnosti Kp	%	0,20%
Celkový přírůstek/úbytek za 30 let	%	6,00%
<b>Cena zbytková</b>	<b>Kč</b>	<b>11 727 942,08</b>

Zbytkovou cenu, která byla vyčíslena na 11 727 942,08 Kč, zapracujeme do předešlého výpočtu výnosové hodnoty s rozdílem, že celková výnosová hodnota bude spočítána dle vzorce níže.

$$C_V = z \times \left( \frac{q^n - 1}{q^n \times i} \right) + \frac{R}{q^n}$$

z... čistý roční zisk

q ... úročitel ( $q = 1 + i$ )

n ... počet roků dalšího trvání stavby

i ... úroková míra

R... teoretická cena zbytku



Ve výpočtu uvedeném v příloze č. 6 byla výnosová hodnota s konstantními příjmy a odprodejem na konci užívání vyčíslena na 17 433 000,- Kč po zaokrouhlení. I v tomto případě je investice ztrátová a tudíž finančně neopodstatněná. Výnos této varianty však činí 94,50 % nákladů na pořízení stavby.

Celkové zhodnocení pořízení této nemovité věci za účelem udržení stávajícího využití, při zamítnutí veškerých stavebních úprav, za předpokladu běžné údržby po celou dobu odepisování objektu je finančně neopodstatněné jak při variantě pronajímání bez odprodeje na konci odpisového období, tak i s prodejem na konci.

Hodnocení: **FINANČNĚ NEOPODSTATNĚNÉ.**

### **5.7.3 Varianta 2 – Dům řemesel**

U této varianty budeme vyčíslovat zisk podstatně nerušící výrobní provozovny řemeslného charakteru, kterou jsme pracovně nazvali „dům řemesel“. Budeme uvažovat, že celý tento objekt bude dispozičně upraven tak, aby mohly vzniknout prostory pro čistírnu oděvů, obuvnictví/ševcovství, brašnářství, krejčovství a tiskárnu. Bude se jednat o provozy, které budou poskytovat nejenom služby prodeje svých výrobků ale i opravu a drobnou výrobu. Jedná se tedy o provozovny s charakterem služeb, proto využijeme databázi a vypočítané základní ceny pro prodej a pronájem objektu z modelové situace.

Hned na začátku je nutné si definovat v jakém rozsahu a čeho se budou dané rekonstrukce týkat. Abychom přesně vyčíslili náklady na rekonstrukci vnitřních prostor, bylo by nutné mít k dispozici alespoň architektonický návrh vnitřních dispozic. Vzhledem k tomu, že prodej tohoto domu je pouze hypotetický, tudíž žádné takové podklady nebyly vytvořeny. Budeme tedy odhadovat procentuální podíly stavebních prací nutných na rekonstrukci objektu pro nové prostory domu řemesel. Rekonstrukce bude provedena bezprostředně po koupi objektu a bude dokončena do konce roku 2016, tohoto roku bude současně objekt uveden do provozu.

Tyto procentuální podíly budou zaneseny do výpočtu reprodukční ceny nákladovou metodou. Stavební úpravy se tak ve výpočtu promítnou jednak zmiňovaným procentuálním zastoupením ale i opotřebením. Celkové opotřebení objektu tedy klesne a zároveň stoupne cena reprodukční resp. cena časová tj. cena reprodukční snížená o přiměřené opotřebení.

Pro výpočet je také důležité určit velikost užitné plochy těchto prostor. Tato plocha nám hraje významnou roli při určení základní ceny přímou porovnávací metodou. Jak bylo zmíněno výše, nebyl vypracován architektonický návrh, tudíž bude jenom těžko

předvídatelné, jakou užitnou plochu budou tyto prostory zaujímat. Proto budeme uvažovat, že i při rekonstrukci vnitřních prostor se tato plocha nezmění od stávajícího stavu. Užitnou plochu nové dispozice budeme předpokládat 703,24 m<sup>2</sup>, jedná se tedy o součet užitných ploch před rekonstrukcí. Základní cena nemovité věci se nemění a zůstane na částce 17 605 000,- Kč, tato cena vyplývá z výpočtu obvyklé ceny v kapitole 5.4 modelová situace. Odlišná však bude výše nájemného, nyní uvažujeme pouze s obchodními prostory. Měsíční nájemné bude tedy 703,24 m<sup>2</sup> × 173,20 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc = 121 801,17 Kč/měsíc. K ceně nemovité věci bude nezbytné přičíst náklady na rekonstrukci vč. vedlejších rozpočtových nákladů, které se týkají především pořízení projektové dokumentace pro provádění stavby, poplatků na úřadech, zařízení staveniště, stavebních prací, likvidace materiálů aj. Předpokládejme, že náklady na rekonstrukci včetně vedlejších rozpočtových nákladů, budou činit 25% z nákladů na pořízení objektu, tj. celkem 4 400 000,- Kč. Dále budeme předpokládat, že investor nemůže uvolnit větší částku z vlastních zdrojů, čili zůstanou na hladině 10 370 000,- Kč. Na zbylou částku investor využije, jak bylo uvažováno i v modelové situaci a variantě č. 1, investiční úvěr od Komerční banky, tentokrát se splatností na 15 let. Tento úvěr bude poskytnut ve výši 11 630 000,- Kč. Varianta se splatností 15 let byla zvolena, aby byla nižší částka splácení, protože při této výši úvěru, by se splátka mohla přibližovat nebo přesahovat celkové měsíční nájemné. V takovém případě by tato investice byla ztrátová již na začátku. Přehled obou variant úvěrů je uveden níže.

#### ***Rekapitulace + celková cena za objekt:***

Cena za objekt stanovená metodou přímého porovnání:	16 910 000,- Kč
Provize RK vč. právního servisu + DPH (4,5%):	695 000,- Kč
Celková cena za objekt před rekonstrukcí:	17 605 000,- Kč
Rekonstrukce (25% z celkové ceny před rekonstrukcí)	4 400 000,- Kč
Celková cena za objekt po rekonstrukci (po zaokrouhlení):	22 000 000,- Kč

#### ***Zdroje financování***

Vlastní zdroj:	10 370 000,- Kč
Investiční úvěr:	11 630 000,- Kč

#### ***Investiční úvěr – varianta 10 let***

Úroková sazba:	2,23%
----------------	-------

Doba spláčení v měsících:	120
Anuita:	108 213, 83 Kč
Celkový náklad:	12 985 660, 00 Kč
Přeplatek:	1 355 660,00 Kč

#### ***Investiční úvěr – varianta 15 let***

Úroková sazba:	2,86%
Doba spláčení v měsících:	180
Anuita:	79 533,89 Kč
Celkový náklad:	14 316 100, 00 Kč
Přeplatek:	2 686 100,00 Kč

Informace uváděné u investičních úvěrů jsou převzaty z podkladů poskytnuté přímo od Komerční banky, a.s. Investiční úvěr je uváděn ve variantách splatnosti na 10 a 15 let, aby bylo vidět, jak se pohybují výše splátek a celkové náklady na tyto úvěry.

#### ***Celkové náklady na pořízení objektu a jeho rekonstrukci na adrese Žebětínská 821/70***

Celkový náklad se skládá ze součtu celkové ceny za objekt po rekonstrukci a nákladů resp. přeplatku za investiční úvěr se splatností na 15 let. Celkový náklad tedy činí 24 686 100,- Kč.

#### ***Nutné stavební úpravy***

Stavební úpravy se budou týkat pouze vnitřní dispozice, nebude se zasahovat do fasády objektu, nedojde k výměně stávajících plastových oken ani k jejich reorganizaci. Tyto práce se nedotknou ani schodišťového prostoru a hlavních chodeb v 1NP a 2NP. Veškeré níže uváděné hodnoty představují procentuální zastoupení nových konstrukcí z celku. Jedná se vždy pouze o odhad. Výčet a řazení konstrukcí a vybavení je zde vypsáno v souladu s přílohou č. 8 oceňovací vyhlášky.

- Svislé konstrukce: Největší rozsah stavebních úprav budou představovat příčky. Dojde k vybourání podstatné části těchto konstrukcí a nahrazení novými. Tyto konstrukce budou tvořeny z pórobetonových přesných bílých tvárníc opatřeny stěrkou s výztužnou tkaninou, povrchová úprava z jemného štuky. Celkový rozsah je odhadnut na 55 %.

- Stropy: V rámci stavebních úprav budou rekonstruovány i hygienické prostory, které jsou odvětrávány nad střechu. Některé otvory v ŽB stropní konstrukci budou zapraveny a nové otvory vzniknou. Celkový rozsah je zde uvažován 2 %.
- Střecha: V souvislosti s rekonstrukcí hygienických prostor nově vzniknou nové stoupačí potrubí a potrubí pro nucené větrání. Rozsah zapravení nosné konstrukce střechy vč. vytvoření nových prostupů je odhadnut na 2 %.
- Krytiny střech: Z důvodů popsaných výše budou prováděny i nové skladby střech včetně krytin. Rozsah prací je totožný s pracemi prováděných ve stropní konstrukci, čili 2 %.
- Úprava vnitřních povrchů: Vnitřní omítky budou nové štukové na všech nově vybudovaných příčkách, rovněž budou provedeny nově v místech, kde příčky byly napojeny na stávající konstrukce (stěny a stropy). Částečně budou příčky opatřeny keramickými obklady, z tohoto důvodu rozsah prací odhadnut na 40 %.
- Vnitřní obklady keramické: Tyto úpravy budou prováděny v nově vybudovaných hygienických prostorách a v prostorách kuchyněk. Rovněž se předpokládá, že ve stávajících hygienických prostorách dojde k porušení stávajících keramických obkladů a bude nutné je lokálně vyměnit. Odhadováno je 15 %.
- Dveře: V rámci rekonstrukce dojde k výměně všech dveřních křídel za nová dřevěná. Dveřní otvory v nových příčkách budou opatřeny ocelovými zárubněmi, stávající zárubně budou opatřeny novým nátěrem. Rozsah 100 %.
- Povrchy podlah: Vlivem nové dispozice budou v celém objektu, kromě schodišťového prostoru, hlavních chodeb a stávajících hygienických prostor nové nášlapné vrstvy z keramické dlažby a laminátu. Rozsah odhadován na 75 %.
- Vytápění: Otopná tělesa budou lokálně vyměněna, lokálně budou rozvody přeloženy. Stávající otopná tělesa budou opatřeny novým nátěrem. Celkový rozsah odhadován na 30 %.
- Elektroinstalace: Rozvody elektroinstalace jsou další náročnou položkou. Rekonstrukce si vyžádá přeložení stávajícího osvětlení, osazení nových světel, přeložení spínačů a rozvedení nové kabeláže. Vzhledem k uvažované rekonstrukci je odborný odhad 65 %.
- Vnitřní vodovod: Dojde k rozvedení teplé a studené vody do nově vzniklých hygienických prostor a kuchyněk. Uvažuji, že každý provoz bude opatřen vlastním hygienickým zázemím. Rozvody vody budou napojovány na stávající rozvody.

Potrubí tvořené plastovými trubkami. Ohřev vody stávajícím způsobem. Rozsah prací odhadnuto na 25 %.

- Vnitřní kanalizace: Nově vzniklé hygienické prostory a kuchyňky budou napojeny na stávající kanalizaci v objektu. Ležaté a svislé odpadní potrubí tvořeno polypropylenovými troubami. Odhad 30 %.
- Vybavení kuchyní: Nové kuchyňky budou vybaveny pouze základními skříňkami, kuchyňské linky nebudou navrženy pro vaření, pouze pro základní potřebu jako je umývání nádobí, ohřev poživatin v mikrovlnné troubě aj. Rozsah 100 %.
- Vnitřní hygienické vybavení: Nové zařizovací předměty budou pouze v nově vzniklých hygienických prostorách. Budeme rovněž uvažovat, že stávající zařizovací předměty, které vykazují silné opotřebení, budou vyměněny. Rozsah odhadován na 30 %.
- Ostatní: Jedná se především o odvětrání hygienických prostor. Nové prostory budou odvětrávány nuceným větráním pomocí ventilátorů nad úroveň střešního pláště. Rozsah 10 %.

#### ***Stanovení ceny reprodukční a časové***

Pro výpočet výnosové hodnoty objektu budeme opět potřebovat cenu reprodukční a cenu časovou resp. reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení. Již na začátku bylo řečeno, že využití objektu této varianty se bude týkat poskytováním prodeje, opravou a drobnou výrobou. Objekt se tedy bude oceňovat jako budova, z čehož vyplývá, že výpočet se nebude výrazně lišit od výpočtu reprodukční a časové ceny ve variantě 1. Výše jsme si určily procentuální zastoupení nových konstrukcí, ty budou zapracovány do metody nákladového ocenění podle cenového předpisu. Cenový podíl konstrukce bude tedy pomocí tohoto procentuálního rozdělení přepočten, ke každé této konstrukci bude přiřazeno přiměřené opotřebení. Důsledek bude takový, že celkové opotřebení stavby vlivem rekonstrukce klesne.

Reprodukční cena stavby po rekonstrukci na dům řemesel byla vykalkulována v příloze č. 7 na 31 132 558,03 Kč. Vlivem přestavby se snížilo také opotřebení, které nyní činí 37,93%. Cena časová upravená koeficientem polohy a trhu představuje částku 14 433 079,74 Kč.

### ***Výnosová hodnota v pronajímatelném stavu***

V předešlé variantě jsme předpokládali, že investor uvažuje s pronajímáním prostor s konstantními příjmy po dobu 30 let bez prodeje na konci. Tento přístup byl však finančně značně neopodstatněný a proto tuto variantu nebudeme v této části vůbec uvažovat. Cena reprodukční a časová sice vlivem rekonstrukce mírně stoupla, avšak nikoli natolik, aby nám významně výpočet výnosové hodnoty s pronájmem na „n“ roků při konstantních příjmech bez prodeje na konci výrazně ovlivnila. Do tohoto závěru nám výrazně vstupují i náklady na rekonstrukci objektu a s tím spojená výše investičního úvěru.

Přistoupíme tedy přímo k variantě výpočtu výnosové hodnoty s konstantním příjmem po určité době s prodejem na konci. Před výpočtem této hodnoty je nutné si předem uvědomit, že v této variantě uvažujeme s rekonstrukcí vnitřních prostor. Toto se ve výpočtu projeví hlavně tím, že můžeme uvažovat o ponížení nákladů na běžnou úpravu a údržbu. U nových konstrukcí se dá předpokládat, že nebudou vyžadovat takovou údržbu jako konstrukce stávající. Tuto hodnotu tedy z předcházejících 0,8 % ponížíme na 0,5 % úroveň. Tato úprava nám ovlivní průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy, sníží se celkové výdaje a čisté roční nájemné vzroste.

Dále výši výnosové hodnoty ovlivní cena zbytku „R“ po 30 letech užívání. Ta je závislá na ceně časové, která vzrostla vlivem rekonstrukce, následně bude upravena koeficientem prodejnosti  $K_p$ . Ten se pro tuto variantu nemění, jelikož se stále jedná o budovu se službami. Hodnota koeficientu prodejnosti je uvedena v podkapitole „Varianta 1 – stávající stav“.

*Tab. č. 8 – výpočet ceny zbytkové*

Cena časová tj. reprodukční snižená o opotřebení pro rok 2016	Kč	14 433 079,74
Průměrný meziroční přírůstek/úbytek koeficientu prodejnosti $K_p$	%	0,20%
Celkový přírůstek/úbytek za 30 let	%	6,00%
<b>Cena zbytková</b>	<b>Kč</b>	<b>15 299 064,52</b>

#### Vyhodnocení výpočtu výnosové hodnoty:

Ve výpočtu uvedeném v příloze č. 8 je výnosová hodnota s konstantními příjmy a odprodejem na konci užívání vyčíslena na 20 119 000,- Kč po zaokrouhlení. I v této variantě je investice ztrátová a rovněž finančně neopodstatněná. Výnos této varianty činí 81,50 % nákladů na pořízení stavby. Tato varianta je tedy mnohem ztrátovější než varianta 1, u které výnos činil 94,52 %.

Předpokládaná varianta využití objektu jako dům služeb je podle závěrů výpočtu výnosové hodnoty s pronájmem na určitý počet let s prodejem na konci finančně neopodstatněná.

Hodnocení: **FINANČNĚ NEOPODSTATNĚNÉ.**

#### **5.7.4 Varianta 3 – Pohybové centrum**

V této podkapitole se budeme zabývat variantou, že stávající stav bude zrekonstruován na pohybové centrum. V objektu se budou nacházet prostory pro kondiční cvičení v podobě sálů pro zumbu, aerobic a fitness. Také zde budou vytvořeny sály pro výuku tanců. V 1NP bude umístěna recepce s barem, dále v tomto podlaží budou umístěny převlékárny s hygienickými prostory, sál pro kondiční cvičení a sál pro výuku tanců. Ve 2NP budou umístěny hygienické prostory, dvě oddělené tělocvičny – smíšené a dámské, solárium. Jednotlivé prostory nebudou přesahovat vnitřní objem 400 m<sup>3</sup>. Poté se tento objekt bude oceňovat podle § 12 odst. 1 platné oceňovací vyhlášky jako budova. Celková užitná plocha bude vymezena maximálně 750 m<sup>2</sup>. Uvažujeme s otevřenými prostory, tedy stávající příčky budou vybourány a ve většině případů nebudou nahrazovány. Dojde k celkové reorganizaci vnitřní dispozice a s nimi související stavební práce. To bude mít za následek zvětšení užitné plochy.

Opět budeme uvažovat, jako v předešlé variantě, o rekonstrukci vnitřních prostor. Práce budou probíhat bezprostředně po koupi objektu, tedy v roce 2016. Veškeré práce budou dokončeny do konce tohoto roku a zároveň bude zahájen provoz. Celková výše finančních prostředků pro pokrytí výloh za projekční práce, poplatky, stavební práce, zařízení staveniště, likvidaci materiálů aj. byla na základě odborné úvahy odhadnuta na 40 % z pořizovací ceny objektu, která činí 17 605 000,- Kč.

Financování bude opět probíhat ze dvou složek. Z vlastních zdrojů, které se pro jednotlivé varianty nemění. Výše částky je tedy stále 10 370 000,- Kč. Dalším zdrojem financování je investiční úvěr, který bude poskytnut bankovní společností Komerční banka a.s., ten bude poskytnut ve výši 14 280 000,- Kč. Bude splácen po dobu 15 let, výběr této doby splácení je především v nižší měsíční splátce, ta zajistí budoucímu vlastníkovi vyšší cash flow (tedy peněžní tok, který je vyjádřen jako rozdíl mezi příjmy a výdaji). Investiční úvěr je uváděn ve dvou variantách, aby bylo vidět, jak se pohybují výše splátek a celkové náklady na tyto úvěry.

#### ***Rekapitulace + celková cena za objekt:***

Cena za objekt stanovená metodou přímého porovnání:	16 910 000,- Kč
Provize RK vč. právního servisu + DPH (4,5%):	695 000,- Kč

Celková cena za objekt před rekonstrukcí:	17 605 000,- Kč
Rekonstrukce (40 % z celkové ceny před rekonstrukcí)	7 040 000,- Kč
Celková cena za objekt po rekonstrukci (po zaokrouhlení):	24 650 000,- Kč

#### ***Zdroje financování***

Vlastní zdroj:	10 370 000,- Kč
Investiční úvěr:	14 280 000,- Kč

#### ***Investiční úvěr – varianta 10 let***

Úroková sazba:	2,26%
Doba splácení v měsících:	120
Anuita:	133 064,62 Kč
Celkový náklad:	15 967 754,53 Kč
Přeplatek:	1 687 754,53 Kč

#### ***Investiční úvěr – varianta 15 let***

Úroková sazba:	2,89%
Doba splácení v měsících:	180
Anuita:	97 861,35 Kč
Celkový náklad:	17 615 042,44 Kč
Přeplatek:	3 335 042,44 Kč

Informace uváděné u investičních úvěrů jsou převzaty z podkladů poskytnuté přímo od Komerční banky, a.s.

#### ***Celkové náklady na pořízení objektu a jeho rekonstrukci na adrese Žebětínská 821/70***

Celkový náklad se skládá ze součtu celkové ceny za objekt po rekonstrukci a nákladů resp. přeplatku za investiční úvěr se splatností na 15 let. Celkový náklad po zaokrouhlení tedy činí 27 985 000,- Kč.



### ***Celkové měsíční hrubé nájemné za prostory pro fitness***

U této varianty se jedná o odlišný typ využití objektu, proto bude tentokrát nutné provést výpočet výši nájemného pomocí přímé porovnávací metody za pomoci nově sestavené databáze. Jednotlivé jednotkové ceny jsou upraveny koeficienty úprav K1 – K5. Tyto prostory jsou natolik specifické, že je velice obtížné vytvořit dostatečnou databázi. V rámci vytvoření základní databáze pro výpočet jednotkové ceny pro účely ocenění, byly použity i objekty ležící mimo město Brno. Koeficienty úpravy musely proto být upraveny tak, aby výsledek byl přeměřený k místu ocenění.

#### ***Koeficient úpravy***

K1 poloha objektu vzhledem k městu Brno – tímto koeficientem je vyjádřeno kde se daný objekt nachází v rámci ČR a jak je tím ovlivněna poptávka. Předpokládá se, že v hl. městě Praze bude poptávka po sportovních zařízeních vyšší než v městě Brně, proto je koeficient větší než 1 a naopak.

K2 celkový stav a vybavení – pomocí tohoto koeficientu úpravy je vyjádřeno v jakém stavu se daný prostor pronajímá. Prostory vybavené nejrůznějšími stroji a pomůckami mají koeficient větší než 1. V naší variantě uvažujeme s pronájmem prostor bez vybavení.

K3 velikost podlahové plochy – v databázi se vyskytují prostory, které svojí užitnou plochou značně převyšují nebo naopak nedosahují takových ploch jako je uvažovaná užitná plocha v naší variantě. Větší plochy byly pro tento účel chápány jako výhoda, proto koeficienty byly voleny větší než 1.

K4 materiálové řešení - typ nosného konstrukčního systému. Porovnávací objekty jsou převážně zděné nebo skeletové s cihelnou výplní. Oceňovaný objekt je ŽB skelet s panelovým obvodovým pláštěm. Za nejlepší možné materiálové řešení uvažujeme zděnou stavbu.

K5 vybavenost okolí – tento koeficient vyjadřuje míru občanské vybavenosti a dopravních příležitostí. Občanská vybavenost v tomto případě představuje restaurace, obchody s potravinami, banky. Dopravní příležitost dosažitelnost MHD a možnost parkování před objektem nebo v jeho blízkém okolí.

Jednotkové ceny pro pronájem prostor pro fitness se dle výpočtu uvedeného v příloze č. 9 pohybují od 109,- Kč/m<sup>2</sup> do 286,- Kč/m<sup>2</sup>.

Průměrná jednotková cena byla stanovena na 193,10 Kč/m<sup>2</sup>. Užitná plocha prostor pro fitness byla odhadnuta na 750 m<sup>2</sup>, celková cena po zaokrouhlení za tyto prostory je vyčíslena na 144 900,- Kč/měsíc.

Před zahájením výpočtů přímé porovnávací metody byl proveden tzv. Grubbsův test extrémních odchylek. Tento test je uveden v příloze pod konkrétní databází. Pro uvedený základní soubor nebyl vyřazen žádný objekt.

### ***Stanovení ceny reprodukční a časové***

V úvodu této podkapitoly jsme si namodelovaly situaci pro nové využití objektu. Celková užitná plocha je limitována maximálně 750 m<sup>2</sup>, jednotlivé prostory nebudou větší než 400 m<sup>3</sup>. Takový to objekt bude podle § 12 platné oceňovací vyhlášky oceňován jako budova.

Základní jednotková cena pro tyto prostory jsou definovány v příloze č. 8 platné oceňovací vyhlášky. Objekt bude z převážné většiny využíván pro sportovní účely, proto bude objekt podle oceňovací vyhlášky zařazen do typu budovy E – budovy pro sport (kód CZ-CC 1265), jednotková cena je vyčíslena na 2 579,- Kč/m<sup>3</sup>. Základní cena bude upravena koeficientem úpravy polohy a trhu. Index polohy se nemění, změna nastane v indexu trhu. Konkrétní změna oproti výpočtu indexu trhu v předešlých dvou variantách nastává v bodě P1, u těchto variant se liší situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi. Objekty s využitím pro fitness jsou sice vyhledávány určitým okruhem zájemců, avšak četnost není tak vysoká. Pro tento okruh zájemců by se dalo prohlásit, že nabídka těchto prostor na realitním trhu odpovídá poptávce. Koeficientu P1 byla přiřazena hodnota 0,00. Výpočet indexu trhu je v příloze č. 6.

Ve výpočtu reprodukční a časové ceny nastává další změna a to konkrétně v hodnotě koeficientu změny cen staveb „K<sub>i</sub>“, který se určuje na základě kódu CZ-CC podle přílohy č. 41 platné oceňovací vyhlášky. Hodnota „K<sub>i</sub>“ bude tedy nabývat hodnoty 2,090.

Změnou typu stavby jsou ve výpočtu uvedené jiné cenové podíly, ty jsou převzaty z přílohy č. 21 tabulky č. 1 platné oceňovací vyhlášky.

Pro určení reprodukční a časové ceny musíme definovat rozsah prováděných prací, které budou poté pomocí procentuálních podílů zaneseny do výpočtu opotřebení. Veškeré procentuální vyjádření uvedené níže jsou založeny na základě odborného odhadu.

## ***Nutné stavební úpravy***

V úvodu této podkapitoly jsme si nastínili uvažovanou dispozici vnitřních prostor. Tak jako v předešlé variantě č. 2, tak i pro tento případ nebyl zpracován architektonický návrh, proto nastínění nové vnitřní dispozice je pouze odhad. Neuvažuje se s jakýmkoli zásahem do obvodových konstrukcí a výplní otvorů. Vytvořeny budou nové otevřené prostory, které ovšem nepřesáhnou 400 m<sup>3</sup>. Vlivem otevření prostoru budou procentuální podíly nových konstrukcí převážně vyšší než podíly stávajících konstrukcí, a to z důvodu menší potřeby dělicích konstrukcí. Řazení konstrukcí a vybavení bude zde popsáno v souladu s pořadím uváděným ve výpočtu opotřebení podle platného předpisu.

- Svislé konstrukce: Velká potřeba otevření prostor uvnitř objektu bude mít za následek rozsáhlé bourací práce a minimální nahrazení stávajících svislých konstrukcí, převážně dělicích příček. Celkový podíl nových konstrukcí je odhadnut na 65 %.
- Stropy: V rámci stavebních úprav budou rekonstruovány i hygienické prostory, které jsou odvětrávány nad střechu. Některé otvory v ŽB stropní konstrukci budou zapraveny a nové otvory vzniknou. Celkový rozsah je zde uvažován 5 %.
- Střecha: V souvislosti s rekonstrukcí hygienických prostor nově vzniknou nové stoupací potrubí a potrubí pro nucené větrání. Rozsah zapravení nosné konstrukce střechy vč. vytvoření nových prostupů je odhadnuto na 5 %.
- Krytiny střech: Z důvodů popsaných výše budou prováděny i nové skladby střech včetně krytin. Rozsah prací je totožný s pracemi prováděných ve stropní konstrukci, čili 5 %.
- Úprava vnitřních povrchů: Vnitřní omítky budou nové štukové na všech nově vybudovaných příčkách, rovněž budou provedeny nově v místech, kde příčky byly napojeny na stávající konstrukce (stěny a stropy). Částečně budou příčky opatřeny keramickými obklady, z tohoto důvodu je rozsah prací odhadován na 40 %.
- Vnitřní obklady keramické: Tyto úpravy budou prováděny v nově vybudovaných hygienických prostorách. Rovněž se předpokládá, že ve stávajících hygienických prostorách dojde k porušení stávajících keramických obkladů a bude nutné je lokálně vyměnit. Práce jsou odhadovány v rozsahu 25 %.
- Dveře: V rámci rekonstrukce dojde k výměně všech dveřních křídel za nová dřevěná. Dveřní otvory v nových příčkách budou opatřeny ocelovými zárubněmi, stávající zárubně budou opatřeny novým nátěrem. Rozsah 100 %.

- Povrchy podlah: Vlivem nové dispozice budou v celém objektu, kromě schodišťového prostoru, hlavních chodeb a stávajících hygienických prostor nové nášlapné vrstvy z keramické dlažby, dřevěné masivní podlahy a pryžové nášlapné vrstvy. Rozsah je odhadován na 80 %.
- Vytápění: Otopná tělesa budou lokálně vyměněna, lokálně budou rozvody přeloženy. Stávající otopná tělesa budou opatřeny novým nátěrem. Celkový rozsah odhadnut na 45 %.
- Elektroinstalace: Rozvody elektroinstalace jsou další náročnou položkou. Rekonstrukce si vyžádá přeložení stávajícího osvětlení, osazení nových světel, přeložení spínačů a rozvedení nové kabeláže. Vzhledem k uvažované rekonstrukci rozsah prací odhadnut na 75 %.
- Vnitřní vodovod: Dojde k rozvedení teplé a studené vody do nově vzniklých hygienických prostor. Rozvody vody budou napojovány na stávající rozvody. Potrubí tvořené plastovými trubkami. Ohřev vody stávajícím způsobem. Rozsah prací je odhadován na 35 %.
- Vnitřní kanalizace: Nově vzniklé hygienické prostory budou napojeny na stávající kanalizaci v objektu. Ležaté a svislé odpadní potrubí tvořeno polypropylenovými trubkami. Odhad 30 %.
- Vnitřní hygienické vybavení: Nové zařizovací předměty budou pouze v nově vzniklých hygienických prostorech. Budeme rovněž uvažovat, že stávající zařizovací předměty, které vykazují silné opotřebení, budou vyměněny. Sprchové kouty budou zděné. Rozsah odhadován na 45 %.
- Ostatní: Jedná se především o odvětrání hygienických prostor, ale také o klimatizování sálů. Nové prostory budou odvětrávány nuceným větráním nad úroveň střešního pláště. Rozsah odhaduji na 90 %.

V tuto chvíli máme definovány veškeré důležité vstupní podklady pro výpočet reprodukční a časové ceny resp. reprodukční snižené o přiměřené opotřebení.

Reprodukční cena stavby po rekonstrukci na pohybové centrum byla v příloze č. 10 vyčíslena na 27 866 371,37 Kč. Vlivem přestavby se snížilo také opotřebení, které je po rekonstrukci objektu vyčísleno na 29,75 %. Cena časová upravená koeficientem polohy a trhu představuje částku 14 264 144,13 Kč.

### ***Výnosová hodnota v pronajímatelném stavu***

U této varianty se budeme opět zabývat pouze výnosovou hodnotou s konstantním příjmem po určitou dobu s prodejem na konci. Vyčíslovat výnosovou hodnotu s pronájmem na „n“ roků bez prodeje na konci by bylo opět neopodstatněné. Roční nájemné sice vzrostlo, ale rovněž vzrostly celkové náklady na uvedení do požadovaného stavu.

Výpočet výnosové hodnoty s konstantním příjmem po určitou dobu s prodejem na konci se nebude lišit od předešlých variant. S předpokládaným ročním procentem na údržbu a opravy budeme uvažovat nejnižší možnou hranici, protože nové konstrukce nevyžadují takovou údržbu jako stávající, ta bude činit 0,5 %.

Pro určení ceny nemovité věci na konci užívání resp. zbytkové ceny byl opět použit koeficient prodejnosti „Kp“, který se v dnešní době již nepoužívá, ale na základě těchto historických dat můžeme alespoň na základě meziročního přírůstku/úbytku odhadovat jeho budoucí vývoj.

*Tab. č. 9 – Koeficient prodejnosti, budovy pro tělocvičny*

<b>Budovy pro:</b>		<b>Tělocvičny</b>	
<b>Vyhláška č.</b>	<b>Příl. č.</b>	<b>Kp</b>	<b>meziroční přírůstek</b>
279/1997 Sb.	33	0,939	
127/1999 Sb.	33	0,823	-0,116
173/2000 Sb.	33	0,782	-0,041
338/2001 Sb.	33	0,782	0,000
325/2002 Sb.	-	0,782	0,000
540/2002 Sb.	36	0,782	0,000
452/2003 Sb.	36	0,782	0,000
640/2004 Sb.	36	0,704	-0,078
617/2006 Sb.	36	0,559	-
76/2007 Sb.	-	0,559	0,000
3/2008 Sb.	39	0,559	0,000
456/2008 Sb.	39	0,559	0,000
460/2009 Sb.	39	0,661	0,102
364/2010 Sb.	39	0,788	0,127
387/2011 Sb.	39	0,552	-
450/2012 Sb.	39	0,714	0,162
<b>Průměrná meziroční hodnota Kp</b>		<b>0,010</b>	
<b>Vyjádření v procentech</b>		<b>1,00%</b>	

I v tomto případě byl ve vývoji tohoto koeficientu zaznamenán extrém, ty byly opět z průměrné meziroční hodnoty „Kp“ odebrány z důvodu, aby výrazně neovlivnily výsledky. Jedná se o velmi stabilní trh s těmito nemovitými věcmi.

Průměrná meziroční hodnota koeficientu „Kp“ vykazuje 1 % přírůstek. Přírůstkem bude vynásoben příslušný počet let a následně tímto součinem upravena časová cena.

Tab. č. 10 – výpočet ceny zbytkové

Cena časová tj. reprodukční snižená o opotřebení pro rok 2016	Kč	14 264 144,13
Průměrný meziroční přírůstek/úbytek koeficientu prodejnosti Kp	%	1,00%
Celkový přírůstek/úbytek za 30 let	%	30,00%
<b>Cena zbytková</b>	<b>Kč</b>	<b>18 543 387,37</b>

Vyhodnocení výpočtu výnosové hodnoty:

Ve výpočtu uvedeném v příloze č. 11 je výnosová hodnota s konstantními příjmy a odprodejem na konci užívání vyčíslena na 26 964 000,- Kč po zaokrouhlení. I v této variantě je investice ztrátová a rovněž finančně neopodstatněná. Výnos této varianty činí 96,35 % nákladů na pořízení stavby.

Návrh využití objektu jako pohybové centrum je podle výpočtů výnosové hodnoty s konstantními příjmy po určitou dobu s prodejem na konci ztrátové. Varianta 3 je finančně neopodstatněná.

Hodnocení: **FINANČNĚ NEOPODSTATNĚNÉ.**

## 5.8 ZKOUŠKA MAXIMÁLNÍ VÝNOSNOSTI

V této kapitole by se měla zkoumat maximální výnosnost uvažovaných využití a určit tu nejvýnosnější variantu. Hlavním kritériem, aby tato zkouška mohla být provedena, je splnění jednotlivých variant veškeré předcházející zkoušky tj. legální přípustnosti, fyzické možnosti a finanční opodstatněnosti. Varianty, které nesplňují tento požadavek, nemohou být dále zkoumány ve zkoušce maximální výnosnosti.

V tabulce níže je provedeno srovnání jednotlivých variant a závěry, zda některá z variant může být podrobena zkoušce maximální výnosnosti.

Tab. č. 11 – Vyhodnocení variant

č.	Varianta	Náklad na pořízení	Výnosnost	vyjádření v %	hodnocení
1	stávající stav	18 448 352,81 Kč	17 432 784,10 Kč	94,50%	<b>Neopodstatněné</b>
2	dům řemesel	24 686 100,00 Kč	20 119 066,57 Kč	81,50%	<b>Neopodstatněné</b>
3	pohybové centrum	27 985 000,00 Kč	26 964 215,88 Kč	96,35%	<b>Neopodstatněné</b>

Žádná z variant není finančně opodstatněná, proto není možné zkoumat maximální výnosnost. Tento objekt jako investice do budoucna není vhodný pro žádný typ využití.

## 6 ZÁVĚR

Cílem této diplomové práce byla zkoumána analýza nejlepšího a nejvyššího využití domu služeb v Brně – Kohoutovicích. Na tomto objektu, který se nachází na adrese Žebětínská 821/70, byla provedena zkouška legální přípustnosti, fyzické možnosti a finanční opodstatněnosti. Ze zkoušky legální přípustnosti nám vyplynuly tři možné varianty využití. Těmito variantami bylo stávající využití, u kterého se předpokládalo, že majitel objekt odkoupí a ve stejném stavu bude pronajímat kancelářské a obchodní prostory, kterými tento objekt disponuje. V úvahu rovněž přicházela varianta č. 2 – Dům řemesel. Zde se uvažovalo s odkoupením objektu a rekonstrukcí vnitřních prostor. Variantou č. 3 bylo pohybové centrum, opět se jednalo o odkoupení objektu s rekonstrukcí vnitřních prostor.

V prvním kroku byla zvolena metoda výpočtu výnosové hodnoty s konstantními příjmy po „n“ roků bez prodeje na konci. Po této době měl vlastník nemovitosti objekt dál pronajímat, avšak cílem bylo zjistit, zda se náklady na pořízení objektu majiteli během 30 let vrátí. To se však ukázalo jako značně finančně neopodstatněné, proto se při dalších variantách s tímto výpočtem neuvažovalo.

Tento výpočet byl nahrazen výpočtem výnosové hodnoty s příjmy po určitou dobu s prodejem na konci. Tyto hodnoty se přibližovaly nákladům na pořízení, ale nebyly dostatečně vysoké, abychom jednu z těchto variant mohli ve zkoušce maximální výnosnosti označit jako finančně opodstatněnou a maximálně výnosnou.

Pro všechny tři varianty bylo uvažováno s dvěma složkami financování, a to z vlastních zdrojů a ze zdrojů cizích. Vlastní zdroje byly konstantní pro všechna využití a to ve výši 10 370 000,- Kč. Cizím zdrojem bylo v této práci uvažováno s investičním úvěrem pořizovaným u Komerční banky.

Závěrem této práce lze konstatovat, že tento objekt není vhodný jako investice do budoucna. Veškerý vložený kapitál by tedy nebyl žádným způsobem zhodnocen. Tyto uvažované vlastní zdroje by bylo vhodné investovat do jiné nemovité věci, nebo je uložit na termínovaný vklad do bankovního ústavu a dosáhnout tak jejich zhodnocení.

## 7 SEZNAM LITERATURY

### 7.1 ODBORNÁ LITERATURA

- [1] BRADÁČ A; a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, VIII. Přepřacované a doplněné vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009, 753 s., ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] MELEN, V.Z. Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku. In: *Soudní inženýrství* č. 4/2006
- [3] International Valuation Standards Council., *International Valuation Standards* 2011. London 2011, 128 s., ISBN 978-0-9569313-0-6

### 7.2 PRÁVNÍ PŘEDPISY

- [4] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů
- [5] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- [6] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- [7] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [8] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [9] Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů
- [10] Zákon České národní rady č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů
- [11] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- [12] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
- [13] Vyhláška č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění obecně závazných vyhlášek statutárního města Brna a opatření obecné povahy statutárního města Brna,
- [14] ČSN 73 6056 Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel
- [15] ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací



### 7.3 INTERNETOVÉ ZDROJE

- [16] <http://www.kohoutovice.cz/ze-zivota-obce/informace>
- [17] <http://brno.majestat.cz/menu/mestske-casti>
- [18] [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- [19] [www.google.cz/maps](http://www.google.cz/maps)
- [20] [www.brno.cz](http://www.brno.cz)
- [21] [http://www.nature.cz/natura2000-design3/web\\_lokality.php?cast=1804&akce=hledani&co=lokalita](http://www.nature.cz/natura2000-design3/web_lokality.php?cast=1804&akce=hledani&co=lokalita)
- [22] [www.kurzy.cz](http://www.kurzy.cz)
- [23] [https://www.czso.cz/csu/czso/mira\\_inflace](https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace)
- [24] [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)
- [25] <http://labartthospitality.com/>
- [26] <http://reality.bazos.cz>
- [27] <http://is-reality.cz/>
- [28] <http://www.framireal.cz/>
- [29] <http://www.najdikancelare.cz/>
- [30] <http://reality.idnes.cz/>

## 8 POUŽITÉ ZKRATKY

MČ	Městská část
k.ú.	Katastrální území
BPEJ	Bonitovaná půdně ekologická jednotka
HABU	Highest and best use
ÚPmB	Územní plán města Brna
MHD	Městská hromadná doprava
NP	Nadzemní podlaží
DPH	Daň z přidané hodnoty
IVS	International Valuation Standards
IVSC	International Valuation Standards Committee
EVS	European Valuation Standards
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
HZS	Hasičský záchranný sbor
RK	Realitní kancelář
OSVČ	Osoba samostatně výdělečně činná
p.č.	Parcelní číslo
č.p.	Číslo popisné

## 9 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 – Mapa městských částí města Brna.....	25
Obr. č. 2 – Výřez z katastrální mapy .....	26
Obr. č. 3 – Letecký pohled na řešené území.....	27
Obr. č. 4 – Letecký pohled na řešený objekt .....	29
Obr. č. 5 - Výřez z ÚPmB, pohled na MČ Brno-Kohoutovice.....	36
Obr. č. 6 - Výřez z ÚPmB, pohled na řešené území.....	37
Obr. č. 7 – Graf pohybu míry inflace.....	52

## 10 SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 – Kritické hodnoty .....	32
Tab. č. 2 - Přehled výsledků analýzy variant zkoušky fyzické možnosti .....	42
Tab. č. 3 - Přehled výsledků analýzy variant zkoušky finanční opodstatněnosti .....	44
Tab. č. 4 – Výpočet daně z nemovité věci .....	46
Tab. č. 5 – hodnota roční míry kapitalizace pro výpočet amortizace .....	52
Tab. č. 6 – Koeficient prodejnosti pro budovy pro služby a administrativu.....	54
Tab. č. 7 – výpočet ceny zbytkové.....	55
Tab. č. 8 – výpočet ceny zbytkové.....	61
Tab. č. 9 – Koeficient prodejnosti, budovy pro tělocvičny.....	68
Tab. č. 10 – výpočet ceny zbytkové.....	69
Tab. č. 11 – Vyhodnocení variant.....	69
Tab. č. 12 - Databáze kancelářských prostor, prodej.....	78
Tab. č. 13 – Grubbsův test, kancelářské prostory, prodej.....	82
Tab. č. 14 - Metoda přímého porovnání, kancelářské prostory prodej.....	83
Tab. č. 15 - Databáze obchodních prostor, prodej.....	84
Tab. č. 16 - Grubbsův test, obchodní prostory, prodej .....	88
Tab. č. 17 - Metoda přímého porovnání, obchodní prostory prodej.....	89
Tab. č. 18 - Databáze kancelářských prostor, pronájem.....	90
Tab. č. 19 - Grubbsův test, kancelářské prostory, pronájem; vyřazení extrému V1 .....	95
Tab. č. 20 - Grubbsův test, kancelářské prostory, pronájem; vyřazení extrému V2.....	96
Tab. č. 21 - Grubbsův test, kancelářské prostory, pronájem .....	96
Tab. č. 22 - Metoda přímého porovnání, kancelářské prostory pronájem.....	97
Tab. č. 23 - Databáze obchodních prostor, pronájem.....	98
Tab. č. 24 - Grubbsův test, obchodní prostory, pronájem .....	106
Tab. č. 25 - Metoda přímého porovnání, obchodní prostory pronájem.....	106

Tab. č. 26 - Varianta 1, nákladový způsob ocenění.....	108
Tab. č. 27 - Varianta 1, nákladový způsob ocenění - pokračování.....	109
Tab. č. 28 - Varianta 1, výpočet opotřebení.....	110
Tab. č. 29 – Výpočet výnosové hodnoty bez prodeje na konci .....	111
Tab. č. 30 - Výpočet výnosové hodnoty s prodejem na konci.....	112
Tab. č. 31 – Varianta 2, nákladový způsob ocenění .....	113
Tab. č. 32 - Varianta 2, nákladový způsob ocenění - pokračování.....	113
Tab. č. 33 – Varianta 2, výpočet opotřebení.....	115
Tab. č. 34 – Výpočet výnosové hodnoty s prodejem na konci .....	116
Tab. č. 35 - Databáze prostor pro fitness, pronájem.....	117
Tab. č. 36 - Grubbsův test, prostory pro fitness, pronájem.....	120
Tab. č. 37 - Metoda přímého porovnání, prostory pro fitness pronájem .....	121
Tab. č. 38 - Varianta 3, nákladový způsob ocenění.....	122
Tab. č. 39 - Varianta 3, nákladový způsob ocenění.....	122
Tab. č. 40 – Varianta 3, výpočet opotřebení.....	124
Tab. č. 41 – Výpočet výnosové hodnoty s prodejem na konci .....	125
Tab. č. 42 - Výpočet indexu polohy – varianta 1, 2.....	126
Tab. č. 43 - Výpočet indexu trhu – varianta 1, 2 .....	126
Tab. č. 44 - Výpočet indexu trhu – varianta 3 .....	127

## 11 SEZNAM PŘÍLOH

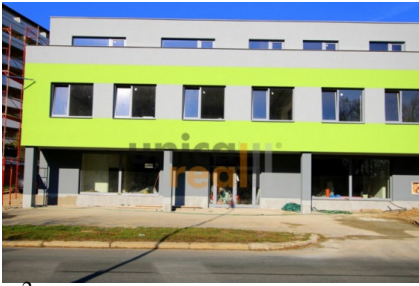

Příloha č. 1 – Výpočet jednotkové ceny pro kancelářské prostory, prodej .....	78
Příloha č. 2 – Výpočet jednotkové ceny obchodních prostor, prodej.....	84
Příloha č. 3 – Výpočet jednotkové ceny kancelářských prostor, pronájem.....	90
Příloha č. 4 – Výpočet jednotkové ceny obchodních prostor, pronájem.....	98
Příloha č. 5 – Varianta 1, výpočet ceny reprodukční a časové.....	108
Příloha č. 6 – Varianta 1, stanovení výnosové hodnoty.....	111
Příloha č. 7 – Varianta 2, výpočet ceny reprodukční a časové.....	113
Příloha č. 8 – Varianta 2, stanovení výnosové hodnoty.....	116
Příloha č. 9 – Výpočet jednotkové ceny prostor pro fitness, pronájem.....	117
Příloha č. 10 - Varianta 3, výpočet ceny reprodukční a časové.....	122
Příloha č. 11 – Varianta 3, stanovení výnosové hodnoty.....	125
Příloha č. 12 - výpočet indexu polohy a trhu.....	126
Příloha č. 13 – Půdorys 1NP, stávající stav .....	128
Příloha č. 14 – Půdorys 2NP, stávající stav .....	129

## 12 PŘÍLOHY



Příloha č. 1 – Výpočet jednotkové ceny pro kancelářské prostory, prodej

Tab. č. 12 - Databáze kancelářských prostor, prodej

č.	Popis	Kč/m <sup>2</sup>
1.	<p><b>Brno – Zábrdovice, ul. Příkop</b>            Ve výhradním zastoupení nabízíme prodej kancelářských prostor po kompletní rekonstrukci. Kanceláře se nachází v 5.NP budovy IBC na ul. Příkop v Brně. Polyfunkční nemovitost IBC nabízí všechny potřebné služby (notář, advokáti, Česká pošta, obchody, restaurace, kavárny...). Dostupnost do centra Brna 5 min přes lávku vedoucí k Janáčkovu divadlu. Prostory jsou vhodné pro zřízení sídla firmy, či jako investice za účelem pronájmu. Výměra: 148 m<sup>2</sup> Podlaží: 5.NP Dispozice: jedná se o samostatný kancelářský blok, skládající se ze 3 místností, chodby, samostatného sociálního zázemí - 2 x wc, kuchyňka a sprchový kout. Kanceláře jsou v exklusivním stavu, plně klimatizované, vestavěný nábytek na míru. V hlavní kanceláři je rozdělení pracovního prostoru pomocí prosklené stěny, za kterou je vybudován archiv na míru. Jednotka má zabezpečovací systém, rozvod UTP sítí – prostor pro server – RAC. Okna jsou do hlavní ulice Přístup třemi výtahy včetně nákladního, oddělená sekce kanceláří od společných prostor budovy. Budova chráněna bezpečnostní službou 24 hodin denně, v přízemí recepce s nepřetržitým provozem.</p>  <p>Plocha užitná: 148 m<sup>2</sup>            Datum aktualizace: 17. 2. 2016            ID zakázky: N/RSB/15224/15            Zdroj:  <a href="http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/kancelare/brno-zabrdovice-prikop/2921873500#img=0&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/kancelare/brno-zabrdovice-prikop/2921873500#img=0&amp;fullscreen=false</a></p>	32 432,-

2.	<p><b>Brno – Lesná, ul. Okružní</b>          Jako vybraní zástupci majitele nabízíme k prodeji velmi atraktivní komerční prostory, které se nachází ve 3. nadzemním podlaží novostavby komerční budovy nacházející se v jedné z nejoblíbenějších a investičně nejzajímavějších Brněnských lokalit - Lesná. Výborná dostupnost, atraktivní lokalita na velice strategickém a frekventovaném místě. 3. nadzemní podlaží má celkovou plochu: 196 m<sup>2</sup>, z toho užitná plocha tvoří: 151 m<sup>2</sup>, 41 m<sup>2</sup> terasa. Možnost promítnout do dokončení projektu subjektivní představy, aj. (dokončení v ceně). K dispozici 3 vlastní parkovací místa před budovou. Veškeré IS. Vhodné jako investice nebo pro vlastní podnikání. Možnost zajištění pronájmů. Kompletní servis. Výborné komerční využití.</p>  <p>Plocha užitná: 151 m<sup>2</sup>          Datum aktualizace: 11. 3. 2016          ID zakázky: 01140          Zdroj:  <a href="http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/kancelare/brno-lesna-okruzni/1920442716#img=3&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/kancelare/brno-lesna-okruzni/1920442716#img=3&amp;fullscreen=false</a></p>	28 571,-
3.	<p><b>Brno – Lesná, ul. Majdalenky</b>          V exkluzivním zastoupení majitele nabízím k prodeji nebytový prostor 181 m<sup>2</sup> ve vyhledávané lokalitě Brno - Lesná, ulice Majdalenky. Prostory se nachází v přízemí obytného komplexu se samostatným vstupem a několika výlohami. V blízkosti wellness Infinit Brno, hotel Orion, nákupní centrum Billa, restaurace Taverna John Silvera, zastávka MHD Haškova 2 min chůze.</p>  <p>Plocha užitná: 181 m<sup>2</sup>          Datum aktualizace: 11. 3. 2016          ID zakázky: 077-N02948          Zdroj:  <a href="http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/kancelare/brno-lesna-majdalenky/3619201372#img=4&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/kancelare/brno-lesna-majdalenky/3619201372#img=4&amp;fullscreen=false</a></p>	30 331,-



<p>4.</p>	<p><b>Brno – střed</b>  Exkluzivně Vám nabízíme ke koupi nebytový prostor v přízemí bytového domu. Prostor o výměře cca 180m<sup>2</sup> má 2 vstupy s ulice, 9 oken do ulice a další do dvora. Dispozičně je nyní rozdělen na recepci, 2 větší provozní místnosti, kancelář a technické zázemí. Na podlaze je keramická dlažba, v části prostor odsávání vzduchu, topení ústřední plynovým kotlem, 2x WC. Částečně může zůstat i nábytek a vybavení kanceláře. Prostory jsou umístěním vhodné na lékařské ordinace či obchodně klientské kanceláře. Prostor je v osobním vlastnictví.</p>  <p>Plocha užitná: 180 m<sup>2</sup>  Datum aktualizace: 9. 3. 2016  ID zakázky: JO131  Zdroj:  <a href="http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/kancelare/brno-brno-stred-/608215388#img=0&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/kancelare/brno-brno-stred-/608215388#img=0&amp;fullscreen=false</a></p>	<p>35 556,-</p>
<p>5.</p>	<p><b>Brno – Zábrdovice, ul. Příkop</b>  Okres Brno - město, Příkop. Nabízíme prodej kanceláře o celkové výměře 110 m<sup>2</sup> v budově IBC na ulici Příkop v centru města. Kancelář je kompletně vybavena, jednací místnost, kuchyně, soc. zázemí. Dispozice nebytového prostoru: předsíň (šatna), kancelář, jednací místnost, sklad, komora, kuchyně, koupelna se sprchovým koutem a WC. Kancelář včetně kuchyně je kompletně vybavena nábytkem, 2 vchody, v oknech žaluzie, klimatizace, 3 výtahy. Parkování je možné domluvit v objektu pod nájemní smlouvou. Kancelář se nachází ve 3. NP, vhodné jako reprezentativní sídlo menší i větší firmy, bankéři, advokáti, notář, finanční společnosti atd. V budově IBC je pošta, finanční úřad, kavárny, obchody, výborná dostupnost centru města.</p>  <p>Plocha užitná: 110 m<sup>2</sup>  Datum aktualizace: 25. 2. 2016  ID zakázky: 2600206428  Zdroj:  <a href="http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/kancelare/brno-zabrdovice-prikop/2600206428#img=0&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/kancelare/brno-zabrdovice-prikop/2600206428#img=0&amp;fullscreen=false</a></p>	<p>32 727,-</p>

6.	<p><b>Brno – Ponava, ul. Skřivanova</b>  Nabízíme k prodeji prostorné kancelářské, obchodní prostory, také velmi vhodné na 3 lékařské ordinace s výlohou, 2 samostatnými vstupy do ulice a s možností koupě části pozemku ve dvoře, které se nachází blízko středu města Brna, ul. Vnitřní, Brno. V roce 2015 proběhla kompletní rekonstrukce domu, nová fasáda, topení, odpady, voda atd., v prostorech se nyní nachází 2x sociální zařízení, včetně samostatných umyvadel, v kanceláři je zapojena voda, včetně odpadu - kuchyňka, topení se samostatným novým kotlem zn. Baxi. Prostory se nachází poblíž Lužáneckého parku, obchodu Kaufland, sportovního - hokejového a floorbalového areálu na ul. Sportovní, taktéž z druhé strany se nachází ul. Lidická a Pionýrská, tj. výborná dopravní dostupnost, včetně MHD.</p>  <p>Plocha užitná: 168 m<sup>2</sup>  Datum aktualizace: 11. 3. 2016  ID zakázky: 29017  Zdroj:  <a href="http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/kancelare/brno-ponava-skrivanova/4020085084#img=0&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/kancelare/brno-ponava-skrivanova/4020085084#img=0&amp;fullscreen=false</a></p>	38 095,-
7.	<p><b>Brno – Zábřovice, ul. Příkop</b>  Nabízíme prodej samostatné kancelářské jednotky o velikosti 279 m<sup>2</sup> situované ve významné budově International Business Center na Příkopě. Kancelářská jednotka se nachází ve 4. patře, ihned za vchodovými dveřmi po příjezdu výtahem do patra. Vstup zabezpečují bezpečnostní dveře. Kancelářský celek má 8 kanceláří (jedna je dvojitá), jednu zasedací místnost, vstupní salonek s gaučem a konferenčním stolem, 2x WC, sprchu, serverovnu a kuchyňku. V budově IBC je non stop ostraha a recepce, notář, potraviny, mnoho restaurací a kaváren, Pošta, čistírna, květinářství, potraviny, ovoce a zelenina a mnoho dalšího. Možnost pronajmutí garáží v 1PP.</p>  <p>Plocha užitná: 279 m<sup>2</sup>  Datum aktualizace: 8. 3. 2016  ID zakázky: 03826  Zdroj:  <a href="http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/kancelare/brno-zabrdovice-prikop/479551580#img=4&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/kancelare/brno-zabrdovice-prikop/479551580#img=4&amp;fullscreen=false</a></p>	29 715,-

Tab. č. 13 – Grubbsův test, kancelářské prostory, prodej

<u>č.</u>	<u>Lokalita</u>	<u>Inzertní ceny</u>	<u>č.</u>	<u>Dtto seřazené MIN - MAX</u>	
1	Zábrdovice, ul. Příkop	32 432,00 Kč	2	28 571,00 Kč	
2	Lesná, ul. Okružní	28 571,00 Kč	7	29 715,00 Kč	
3	Lesná, ul. Majdalenky	30 331,00 Kč	3	30 331,00 Kč	
4	Brno - Střed	35 556,00 Kč	1	32 432,00 Kč	
5	Zábrdovice, ul. Příkop	32 727,00 Kč	5	32 727,00 Kč	
6	Ponava, ul. Skřivanova	38 095,00 Kč	4	35 556,00 Kč	
7	Zábrdovice, ul. Příkop	29 715,00 Kč	6	38 095,00 Kč	
				průměr	32 490
				s	3 130,4126
				x <sub>1</sub>	28 571
				x <sub>n</sub>	38 095
				T <sub>1</sub>	1,2517748
				T <sub>n</sub>	1,7906357

$$T_1 = (\text{průměr} - x_1)/s$$

$$T_n = (x_n - \text{průměr})/s$$

Kritická hodnota testu

n =	7	$T_1 < T_{1\alpha}$	Vyhovuje
$T_{1\alpha} = T_{n\alpha} =$	1,938	$T_n < T_{1\alpha}$	Vyhovuje



Tab. č. 14 - Metoda přímého porovnání, kancelářské prostory prodej



č.	Lokalita	Velikost - užitná plocha (m <sup>2</sup> )
Oceň. objekt	Brno - Kohoutovice, ul. Žabovřeská	326,50
1	Zábrdovice, ul. Příkop	148,00
2	Lesná, ul. Okružní	151,00
3	Lesná, ul. Majdalenky	181,00
4	Brno - Střed	180,00
5	Zábrdovice, ul. Příkop	110,00
6	Ponava, ul. Skřivanova	168,00
7	Zábrdovice, ul. Příkop	279,00


Metoda přímého porovnání													
č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K <sub>CR</sub>	Cena po redukcí na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč		Kč	Kč/m <sup>2</sup>									K1 × ... × K7
1	4 799 936,0	0,90	4 319 942,4	26 269,9	1,04	1,05	0,97	1,02	1,10	1,05	1,07	1,34	19 604,0
3	4 314 221,0	0,90	3 882 798,9	23 142,5	1,00	1,03	0,97	0,97	1,04	1,05	1,00	1,06	21 833,0
3	5 489 911,0	0,90	4 940 919,9	24 568,1	1,00	1,01	0,97	0,97	1,00	1,03	1,00	0,98	25 070,0
4	6 400 080,0	0,90	5 760 072,0	28 800,4	1,04	1,00	0,97	1,01	0,99	1,05	1,02	1,08	26 667,0
5	3 599 970,0	0,90	3 239 973,0	26 508,9	1,04	1,05	0,97	1,02	1,10	1,03	1,07	1,31	20 236,0
6	6 399 960,0	0,90	5 759 964,0	30 857,0	1,04	1,01	0,97	1,00	0,99	1,05	1,05	1,11	27 799,0
7	8 290 485,0	0,90	7 461 436,5	24 069,2	1,04	1,05	0,98	1,02	1,10	1,05	1,07	1,35	17 829,0
<b>Celková průměrná cena kancelářských prostor</b>												<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>22 719,7</b>
Minimum												Kč/m <sup>2</sup>	17 829,0
Maximum												Kč/m <sup>2</sup>	27 799,0
Směrodatná výběrová odchylka												s	3 818,5
Pravděpodobná spodní hranice												průměr - s	18 901,2
Pravděpodobná horní hranice												průměr + s	26 538,2
<b>Cena kancelářských prostor o celkové ploše 326,5 m<sup>2</sup> stanovená přímým porovnáním</b>													<b>7 417 986,7</b>
K <sub>CR</sub> Koeficient redukce na pramen ceny													
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu													
K2 Koeficient úpravy na celkový stav a a vybavení													
K3 Koeficient úpravy velikosti													
K4 Koeficient úpravy okolního prostředí (park, možnost odpočinku)													
K5 Koeficient úpravy na existenci parkovacího stání													
K6 Koeficient úpravy materiálového řešení objektu (panelové, zděné, jiné)													
K7 Koeficient úpravy dle odborné úvahy													
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K <sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší													
IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$													

Příloha č. 2 – Výpočet jednotkové ceny obchodních prostor, prodej

Tab. č. 15 - Databáze obchodních prostor, prodej

č.	Popis	Kč/m <sup>2</sup>
1.	<p><b>Brno – Štýřice</b>                      Nabízíme vám zprostředkování prodeje nebytové jednotky vhodné mj. pro provozování fitness centra, poskytování fyzioterapeutických a kosmetických služeb, kadeřnictví, soukromá mateřská školka apod. Materiál svislých nosných konstrukcí - železobetonové stěny a stěny s cihelných pálených materiálů, sklo a kov. 1. podlaží - výměra jednotky 80,5 m<sup>2</sup>. Ke každé nebytové jednotce jsou rezervována 2 venkovní stání ve vnitrobloku budovy. Vnitroblok je uzavřen dvoukřídlou bránou na dálkové ovládání -1 stání je zahrnuto v ceně. Je provedena příprava pro osazení klimatizační jednotky a zatrubkování pro strukturovanou kabeláž s možností připojení vysokorychlostního internetu a kabelové televize s jednou přívodní krabicí se zabudovanou přípojkou.</p>  <p>Plocha užitná: 80,5 m<sup>2</sup>                      Datum aktualizace: 12. 2. 2016                      ID zakázky: 00241                      Zdroj:  <a href="http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/obchodni-prostor/brno-styrice-/4110983516#img=0&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/obchodni-prostor/brno-styrice-/4110983516#img=0&amp;fullscreen=false</a></p>	47 838,-
2.	<p><b>Brno – Zábrdovice, ul. Cejl</b>                      Se souhlasem majitele nabízíme exkluzivně k prodeji krásné obchodní/kancelářské prostory po kompletní rekonstrukci o výměře 257,84 m<sup>2</sup>. Celý prostor je možné provozně oddělit na dva celky o plochách 157,84 m<sup>2</sup> a 100 m<sup>2</sup>. Nachází se na frekventované křižovatce ulic Radlas a Cejl. Nabízí se možnost využití pro prodejnu, kavárnu, restauraci nebo jako kanceláře. V blízkosti naleznete OD Interspar (250 m), finanční úřad, E.ON, RWE, T-mobile. Vzdálenost do centra města a na hlavní nádraží je 1 km</p>  <p>Plocha užitná: 257,84 m<sup>2</sup>                      Datum aktualizace: 2. 3. 2016                      ID zakázky: 35013                      Zdroj:  <a href="http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/obchodni-prostor/brno-zabrdovice-cejl/3160760412#img=0&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/obchodni-prostor/brno-zabrdovice-cejl/3160760412#img=0&amp;fullscreen=false</a></p>	29 070,-

3.	<p><b>Brno – Staré Brno, ul. Kopečná</b>  K prodeji nabízíme novostavbu komerčních prostor vhodných jako prodejna přímo v centru Brna. Plocha prodejny je 51,40 m<sup>2</sup>, jejíž součástí je záchod a zázemí pro kuchyňku. Orientace výloh je severovýchodním směrem. Prodejna bude umístěna v přízemí novostavby bytového domu v samotném centru Brna na území mezi ulicemi Kopečná a Jircháře. Dům bude umístěn v přímé blízkosti historických částí města Brna a plně občanské vybavenosti. Dům bude obsahovat celkem 5 nadzemních a 2 podzemní podlaží. V podzemních podlažích budou umístěna garážová stání, která je možno přikoupit. Výstavba domu je již započata a bude ukončena v listopadu 2016.</p>  <p>Plocha užitná: 51,40 m<sup>2</sup>  Datum aktualizace: 16. 3. 2016  ID zakázky: 04918  Zdroj:  <a href="http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/obchodni-prostor/brno-stare-brno-kopecna/3074797916#img=3&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/obchodni-prostor/brno-stare-brno-kopecna/3074797916#img=3&amp;fullscreen=false</a></p>	67 059,-
4.	<p><b>Brno – Veverí</b>  Nabízím k prodeji nebytovou jednotku nacházející na velice strategickém a frekventovaném místě v centru Brna. Samostatná jednotka se nachází v přízemí ve dvorním traktu a celková plocha činí 616,10 m<sup>2</sup>. Jedná se o obchodní prostory (hala -prodejna), ale lze také využít i pro skladové účely.</p>  <p>Plocha užitná: 616 m<sup>2</sup>  Datum aktualizace: 15. 3. 2016  ID zakázky: 4052570204  Zdroj:  <a href="http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/obchodni-prostor/brno-veveri-veveri/4052570204#img=0&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/obchodni-prostor/brno-veveri-veveri/4052570204#img=0&amp;fullscreen=false</a></p>	20 000,-

5.	<p><b>Brno, Palackého třída</b></p> <p>Prodej obchodního prostoru v polyfunkčním domě na Palackého třídě v Brně o celkové podlahové ploše 690 m<sup>2</sup>. Obchod je třípodlažní, přičemž 1. a 2. nadzemní podlaží vytváří jeden velký a propojený celek určený k obchodní činnosti. Vstup do 1.NP je přímo z chodníku, podlahová plocha činí 275,7 m<sup>2</sup>, z ní je 253,5 m<sup>2</sup> plocha prodejní. 2.NP má podlahovou plochu 272 m<sup>2</sup>, z toho plocha obchodní činí 255,6 m<sup>2</sup>. V obou podlažích je hygienické zázemí pro muže a ženy, umyvadlo, sprchový kout. V každém podlaží je oddělena místnost sloužící jako uzavíratelná kancelář. 1PP je přístupné po nepřímém schodišti, podlahovou plochu má 142,2 m<sup>2</sup>. Zbývající část podlaží slouží jako archiv a sklad. Všechna tři podlaží propojuje funkční nákladní výtah o nosnosti 500 kg včetně obsluhy.</p>  <p>Plocha užitná: 690 m<sup>2</sup>  Datum aktualizace: 14. 3. 2016  ID zakázky: 17461  Zdroj:  <a href="http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/obchodni-prostor/brno--palackeho-trida/2580828252#img=0&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/obchodni-prostor/brno--palackeho-trida/2580828252#img=0&amp;fullscreen=false</a></p>	21 739,-
----	--	----------

6.	<p><b>Brno – Královo pole, Mojmírovo náměstí</b>  Prodej komerčních prostor o celkové ploše 189,34 m<sup>2</sup> v přízemí projektu Park Residence na Mojmírově náměstí. Prostor má samostatný služební vchod z domu a dále jeden/dva venkovní vchody přímo ze zahrady. Prostor je vhodný pro jakýkoli specializovaný obchod, kancelář nebo ordinaci. Prostor je řešen jako openspace, ale vzhledem ke zdvojenému stropu je možné rozdělit prostor příčkami. K prostoru náleží parkovací místa v podzemních garážích. Parkování nejsou zahrnuta v ceně; cena jednoho stání činí 250.000,- Kč bez DPH. Prostor je již zkolaudován, kompletně dokončen a připravený k nastěhování. Projekt Park Residence je soubor čtyř bytových domů s přízemními komerčními prostory na Mojmírově náměstí v Králově Poli, což je zárukou dobré občanské vybavenosti a dostupnosti. Jediné jsou soukromé zahrady pro relaxaci rezidentů i návštěvníků.</p>  <p>Plocha užitná: 189,34 m<sup>2</sup>  Datum aktualizace: 22. 2. 2016  ID zakázky: 336713  Zdroj:  <a href="http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/obchodni-prostor/brno-kralovo-pole-mojmirovo-namesti/3855634524#img=0&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/obchodni-prostor/brno-kralovo-pole-mojmirovo-namesti/3855634524#img=0&amp;fullscreen=false</a></p>	34 063,-
7.	<p><b>Brno – Nový Lískovec, ul. Kamínky</b>  Nabízíme k prodeji komerční prostor, který se bude nacházet v novém polyfunkčním domě v Novém Lískovci. Konstrukčně se bude jednat o budovu s 5NP. a 2PP. První patro bude určeno částečně k bydlení, druhou polovinu budou tvořit obchody, ordinace, lékárna a pošta. 2NP až 5NP budovy budou sloužit výhradně k bydlení. Lokalita Nový Lískovec a místo umístění projektu je velice dobře dopravně dostupné do centra města i na dálnici D1</p>  <p>Plocha užitná: 78 m<sup>2</sup>  Datum aktualizace: 10. 2. 2016  ID zakázky: komerce 3 NL  Zdroj:  <a href="http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/obchodni-prostor/brno-novy-liskovec-kaminky/222748764#img=1&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/obchodni-prostor/brno-novy-liskovec-kaminky/222748764#img=1&amp;fullscreen=false</a></p>	51 205,-



Tab. č. 16 - Grubbsův test, obchodní prostory, prodej

č.	Lokalita	Inzertní ceny	č.	Dto seřazené MIN - MAX	
1	Brno - Štýřice	47 838,00 Kč	4	20 000,00 Kč	
2	Zábrdovice, ul. Cejl	29 070,00 Kč	5	21 739,00 Kč	
3	Staré Brno, ul. Kopečná	67 059,00 Kč	2	29 070,00 Kč	
4	Brno - Veveří	20 000,00 Kč	6	34 063,00 Kč	
5	Brno, Palackého třída	21 739,00 Kč	1	47 838,00 Kč	
6	Královo pole, Mojžírovo nám.	34 063,00 Kč	7	51 205,00 Kč	
7	Nový Lískovec, ul. Kamínky	51 205,00 Kč	3	67 059,00 Kč	
				průměr	38 711
				s	16 016,57
				$x_1$	20 000
				$x_n$	67 059
				$T_1$	1,1682007
				$T_n$	1,7699434

$$T_1 = (\text{průměr} - x_1)/s$$

$$T_n = (x_n - \text{průměr})/s$$

Kritická hodnota testu

$$n =$$

$$T_{1\alpha} = T_{n\alpha} =$$

$$7 \quad T_1 < T_{1\alpha}$$

$$1,938 \quad T_n < T_{n\alpha}$$

Vyhovuje  
Vyhovuje



Tab. č. 17 - Metoda přímého porovnání, obchodní prostory prodej



č.	Lokalita	Velikost - užitná plocha (m <sup>2</sup> )
<i>Oceň. objekt</i>	<i>Brno - Kohoutovice, ul. Žabovřeská</i>	<i>376,74</i>
1	Brno - Štýřice	80,50
2	Zábrdovice, ul. Cejl	257,84
3	Staré Brno, ul. Kopečná	51,40
4	Brno - Veveří	616,00
5	Brno, Palackého třída	690,00
6	Královo pole, Mojmírovo nám.	189,34
7	Nový Lískovec, ul. Kamínky	78,00


Metoda přímého porovnání													
č.	<i>Cena požadovaná resp. zaplacená</i>	K <sub>CR</sub>	<i>Cena po redukcí na pramen ceny</i>	<i>Cena po redukcí na pramen ceny</i>	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	<i>Cena oceňovaného objektu odvozená</i>
	Kč		Kč	Kč/m <sup>2</sup>									K1 × ... × K7
1	3 850 959,0	0,90	3 465 863,1	38 748,8	1,09	1,03	1,00	0,97	1,03	1,03	1,08	1,25	30 999,0
3	7 495 408,8	0,90	6 745 867,9	23 546,7	1,04	1,00	1,05	0,96	0,98	1,05	0,99	1,07	22 006,0
3	3 446 832,6	0,85	2 929 807,7	48 450,1	1,06	1,04	0,99	1,05	0,98	1,05	1,07	1,26	38 452,0
4	12 320 000,0	0,90	11 088 000,0	16 200,0	1,06	0,99	1,00	1,02	0,97	1,05	1,00	1,09	14 862,0
5	14 999 910,0	0,90	13 499 919,0	17 608,6	1,09	1,06	1,02	0,99	1,00	1,03	1,07	1,29	13 650,0
6	6 449 488,4	0,90	5 804 539,6	27 591,0	1,06	1,02	1,04	1,02	1,04	1,05	1,04	1,30	21 224,0
7	3 993 990,0	0,90	3 594 591,0	41 476,1	1,03	1,09	1,00	0,98	1,00	1,03	1,04	1,18	35 149,0
<b>Celková průměrná cena obchodních prostor</b>												<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>25 191,7</b>
Minimum												Kč/m <sup>2</sup>	13 650,0
Maximum												Kč/m <sup>2</sup>	38 452,0
Směrodatná výběrová odchylka											<i>s</i>	9 785,3	
Pravděpodobná spodní hranice											průměr - <i>s</i>	15 406,4	
Pravděpodobná horní hranice											průměr + <i>s</i>	34 977,0	
Cena obchodních prostor o celkové ploše 376,74 m <sup>2</sup> stanovená přímým porovnáním													<b>9 490 726,4</b>
K <sub>CR</sub> Koeficient redukce na pramen ceny													
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu													
K2 Koeficient úpravy na celkový stav a a vybavení													
K3 Koeficient úpravy velikosti													
K4 Koeficient úpravy okolního prostředí (park, možnost odpočinku)													
K5 Koeficient úpravy na existenci parkovacího stání													
K6 Koeficient úpravy materiálového řešení objektu (panelové, zděné, jiné)													
K7 Koeficient úpravy dle odborné úvahy													
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K <sub>CR</sub> = 1,00, u inzercí přiměřeně nižší													
IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$													

Příloha č. 3 – Výpočet jednotkové ceny kancelářských prostor, pronájem

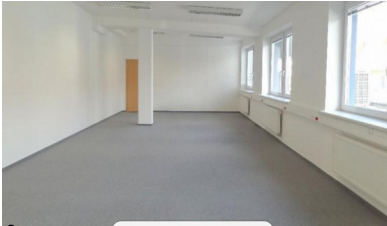

Tab. č. 18 - Databáze kancelářských prostor, pronájem

č.	Popis	Kč/m <sup>2</sup> /měsíc
1.	<p><b>Brno – Zábrdovice, ul. Příkop</b>                      Nabízíme k pronájmu kancelářské prostory o rozloze 29m<sup>2</sup>. Kanceláře se nacházejí ve 4. patře, budovy IBC na Příkopě. Budova nabízí recepci, ochranku, Poštu, notáře, restaurace, kavárny, potraviny a další                      Vzhledem k charakteru budovy je tato kancelář vhodná pro jakoukoliv obchodní činnost či start up. Parkovací místo je možné přikoupit přímo v areálu.</p>  <p>Plocha užitná: 29 m<sup>2</sup>                      Datum aktualizace: 8. 3. 2016                      ID Zakázky: 03850                      Zdroj:  <a href="http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/brno-zabrdovice-prikop/2215727196#img=0&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/brno-zabrdovice-prikop/2215727196#img=0&amp;fullscreen=false</a></p>	207,-
2.	<p><b>Brno, Šumavská</b>                      Centrum Šumavská je multifunkční objekt s možností vlastního parkování a stravování v budově. Na podlahách kanceláří je koberec, strop je proveden v minerálním podhledu. Objekt je napojen na optickou síť. Pronájem parkovacího stání je možný za 1000 Kč/měsíc. Nájem lze sjednat i na dobu neurčitou. K dispozici jsou kanceláře od 30 m<sup>2</sup> do 1 350 m<sup>2</sup>.</p>  <p>Plocha užitná: 30 - 1344 m<sup>2</sup>                      Datum aktualizace: 8. 3. 2016                      ID Zakázky: LM-Sumavska-1344                      Zdroj:  <a href="http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/brno--sumavska/502047068#img=0&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/brno--sumavska/502047068#img=0&amp;fullscreen=false</a></p>	200,-

3.	<p><b>Brno – Žabovřesky, ul. Sirotkova</b>  Nabízíme pronájem menší kancelářské budovy v lukrativní části Žabovřesky na ul. Sirotkova. Nemovitost je třípodlažní s celkovou užitnou plochou 110 m<sup>2</sup>. V 1.NP se nachází skladovací místnost - archiv ( 4,6 m<sup>2</sup>) a garáž (18 m<sup>2</sup>) s elektrickými vraty, ve 2.NP potom kancelář (24,3m<sup>2</sup>) a WC. Ve 3.NP se nacházejí 2 kanceláře (11,7m<sup>2</sup>, 9,6 m<sup>2</sup>) a kuchyňka (4m<sup>2</sup>) se sprchovým koutem. Vytápění objektu zajišťuje plynový kotel. Volné od 1. 3. 2015. Majitel požaduje vratnou kauci.</p>  <p>Plocha užitná: 110 m<sup>2</sup>  Datum aktualizace: 25. 2. 2016  ID zakázky: N07311  Zdroj:  <a href="http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/brno-zabovresky-sirotkova/2135695452#img=0&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/brno-zabovresky-sirotkova/2135695452#img=0&amp;fullscreen=false</a></p>	182,-
4.	<p><b>Brno – Žabovřesky, ul. Mučednická</b>  Bez provize nabízíme k pronájmu kvalitní kancelář ve vile na ulici Mučednická v Brně.Kancelář má výměru cca 45 m<sup>2</sup> a nachází se v 1.patře vily bez výtahu. Na patře je k dispozici kuchyňka a sociální zařízení, které je společné se dvěma sousedními kanceláři.V přízemí je možné si zřídit recepci. Parkování zajištěno. Kromě nájemného ve výši 11.000,- Kč/měsíc bude účtována platba za energie a služby ve výši 2000,-Kč/měsíc (890,- Kč elektřina, 130,-Kč voda, 980,- Kč topení). Platba nájemného měsíčně s kaucí. Nebude účtována provize RK</p>  <p>Plocha užitná: 45 m<sup>2</sup>  Datum aktualizace: 14. 2. 2016  ID zakázky: KN54B  Zdroj:  <a href="http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/brno-zabovresky-mucednicka/4222132572#img=0&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/brno-zabovresky-mucednicka/4222132572#img=0&amp;fullscreen=false</a></p>	244,-

5.	<p><b>Brno – Žabovřesky, ul. Veverří</b></p> <p>Nabízíme k pronájmu uzavřený celek menších i větších kanceláří o ploše od 20 m<sup>2</sup> až 900 m<sup>2</sup> (možnost rozdělit) v administrativní budově, která prošla rekonstrukcí. V rámci patra se nachází WC, zázemí, osobní i nákladní výtah, jižní strana klimatizována. Prostor se dle zájemce může připravit v základním obsahu, popřípadě při zájmu o investici dle konkrétního přání klienta. Možnost pronájmu i menších kanceláří od 20 m<sup>2</sup>! Připojení telefonních linek přes digitální ústřednu a připojení internetu. Budova má vlastní recepci s obsluhou 24 hodin denně, bezbariérový přístup, z vnitrobloku nákladní rampu. V areálu je možné si pronajmout parkovacího místo. Součástí budovy je nově otevřená moderní jídelna.</p>  <p>Plocha užitná: 20 - 900 m<sup>2</sup>  Datum aktualizace: 2. 3. 2016  ID zakázky: N50  Zdroj:  <a href="http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/kancelare/brno-zabovresky-veveri/4171714652#img=0&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/kancelare/brno-zabovresky-veveri/4171714652#img=0&amp;fullscreen=false</a></p>	200,-
----	---	-------

6.	<p><b>Brno – Žabovřesky, ul. Sochorova</b>  Pronájem kancelářských prostor v nové kancelářské budově na Sochorově ulici v Žabovřeskách. Kanceláře o celkové ploše 550 m<sup>2</sup> se nacházejí ve 3.NP a jsou orientovány na jih a na sever s výhledem do vnitrobloku s okrasnou zahradou. Jedná se o nabídku pronájmu kancelářských prostor o velikosti od 35 m<sup>2</sup> do 550 m<sup>2</sup>. Možnost pronájmu jedné kanceláře i celého patra; v rámci podlaží je sociální zařízení a kuchyňka. Fitout je možné upravit dle přání nájemce, nyní je podlaží řešeno jako několik prostorných kanceláří. Kancelářské prostory jsou ve vysokém standardu kategorie A. Kanceláře mají kvalitní zátěžový koberec, kazetové podhledy včetně osvětlovacích těles, klimatizaci, vytápění s možností regulace. Přístup do objektu je zajištěn přes kartový systém. Možnost pronájmu garážových stání. Lokalita má výborné dopravní napojení na dálniční uzel směr Praha, Bratislava, Olomouc a Vídeň.</p>  <p>Plocha užitná: 35 - 550 m<sup>2</sup>  Datum aktualizace: 28. 1. 2016  ID zakázky: 348543  Zdroj:  <a href="http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerčni/kancelare/brno-zabovresky-/1963020380#img=0&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerčni/kancelare/brno-zabovresky-/1963020380#img=0&amp;fullscreen=false</a></p>	225,-
7.	<p><b>Brno – Žabovřesky, ul. Minská</b>  Nabízíme k pronájmu kanceláře v horní části ulice Minská. Jedná se o prostor skládající se ze tří kanceláří-2x 24 m<sup>2</sup> a jedné 12 m<sup>2</sup>, předsíně, kuchyňky a sociálního zařízení. Do jedné kanceláře (24 m<sup>2</sup>) je zavedena vodovodní přípojka (možnost pro kosmetický salon). Celková plocha kanceláří včetně předsíně, kuchyňky a sociálního zařízení je cca 80 m<sup>2</sup>. Velmi dobrá dopravní dostupnost, kanceláře jsou přímo u zastávky tramvaje 3 a 11. Prostory jsou vyklizené a jsou ihned k pronájmu.</p>  <p>Plocha užitná: 60 m<sup>2</sup>  Datum aktualizace: 10. 1. 2016  ID zakázky: 3409  Zdroj:  <a href="http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerčni/kancelare/brno-zabovresky-minska/2649948252#img=0&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerčni/kancelare/brno-zabovresky-minska/2649948252#img=0&amp;fullscreen=false</a></p>	167,-

8.	<p><b>Brno – Žabovřesky, ul. Stránského</b>  K pronájmu nabízíme kancelářské prostory v Brně – Žabovřeskách, u hlavní ulice směr na Bystrc. Jedná se o velice pěkné kanceláře ve 3. nadzemím podlaží administrativní budovy. Vhodné pro sídlo společnosti, kontaktní místo s klienty, call centrum a podobně. Dispozice: Celková výměra činí 103 m<sup>2</sup>. Jedná se o celek tvořený dvěma průchozími kanceláři typu "open-space". Sociální zázemí a kuchyňka se nachází na patře. V budově je možné pronajmout i jednotlivé kanceláře od velikosti cca 40 m<sup>2</sup>. Vybavení: klimatizace, podhledy, centrální recepce, možnost umístění viditelné reklamy, možnost pronájmu parkovacích stání přímo před budovou. Velice zajímavá lokalita s výbornou dostupností autem i MHD (zastávka cca 60 m od budovy). Volné ihned.</p>  <p>Plocha užitná: 103 m<sup>2</sup>  Datum aktualizace: 29. 1. 2016  ID zakázky: N/RSB/12895/14  Zdroj:  <a href="http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/brno-zabovresky-stranskeho/1002803292#img=0&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/brno-zabovresky-stranskeho/1002803292#img=0&amp;fullscreen=false</a></p>	202,5-
9.	<p><b>Brno – Veverí, ul. Kounicova</b>  S výhradním zastoupením majitele nabízíme k pronájmu kancelářské prostory v Brně centru na ulici Kounicova. Kancelářské prostory se nachází v přízemí budovy se samostatným vstupem z ulice Smetanova. Velkou výhodou jsou velké výlohy a možnost umístění reklamy na rohu budovy. Prostory mají celkovou plochu 112m<sup>2</sup> a nabízí se jako nezařízené. Kancelářské prostory se skládají z jednoho většího prostoru, ke kterému náleží 3 výlohy, zadních kancelářských prostor, kuchyňky, 2xWC a malého skladu. Prostory mají vlastní kotel. Vhodné pro kancelář, vzdělávací centrum, obchod, apod. Možnost připojení TV a Internetu.</p>  <p>Plocha užitná: 112 m<sup>2</sup>  Datum aktualizace: 24. 2. 2016  ID zakázky: 004847  Zdroj:</p>	348,-

10.	<p><b>Brno, ul. Královopolská</b> Nabízíme pronájem kancelářského celku v Brně na ulici Královopolská. Uvedené kanceláře se nacházejí v suterénu bytového domu se samostatným vstupem, celková plocha činí cca 85 m<sup>2</sup>. V objektu 2x propojená kancelář a dvě menší kanceláře, dále pak kuchyňka s linkou a lednicí a sociální zázemí. Uvedené prostory jsou po rekonstrukci, na podlaze zátěžové koberce, objekt je částečně zařízen. Kancelářský celek má vlastní kombinovaný plynový kotel, vlastní měření vody a elektřiny. Objekt se nachází v centrální části Žabovřesk u nákupního centra Rubín, velice dobré dopravní spojení MHD /autobus, trolejbus/. Kanceláře vhodné i jako vzorková prodejna ap., tyto jsou ihned volné. 85 m<sup>2</sup></p>  <p>Plocha užitná: 85 m<sup>2</sup> Datum aktualizace: 3. 3. 2016 ID zakázky: ZN122 Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/brno--kralovopolska/4023824732#img=0&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/brno--kralovopolska/4023824732#img=0&amp;fullscreen=false</a></p>	118,-
-----	---	-------

Tab. č. 19 - Grubbsův test, kancelářské prostory, pronájem; vyřazení extrému V1

č.	lokality	Inzertní ceny	č	Dtto seřazené MIN - MAX
1	Zábrdovice, ul. Příkop	207	10	118,00
2	Brno, Šumavská	200	7	167
3	Žabovřesky, Sirotkova	182	3	182
4	Žabovřesky, Mučednická	244	2	200
5	Žabovřesky, Veverí	200	5	200
6	Žabovřesky, Sochorova	225	8	203
7	Žabovřesky, Minská	167	1	207
8	Žabovřesky, Stránského	203	6	225
9	<b>Brno, Kounicova</b>	<b>348,00</b>	4	244
10	Brno, Královopolská	118,00	<b>9</b>	<b>348,00</b>
	průměr			209
	s			56,376
	x <sub>1</sub>			118
	x <sub>n</sub>			348
	T <sub>1</sub>			1,6203578
	T <sub>n</sub>			2,4593609

$$T_1 = (\text{průměr} - x_1)/s$$

$$T_n = (x_n - \text{průměr})/s$$

Kritická hodnota testu

n =	10	$T_1 < T_{1\alpha}$	Vyhovuje
$T_{1\alpha} = T_{n\alpha} =$	2,177	$T_n < T_{1\alpha}$	Nevyhovuje



Tab. č. 20 - Grubbsův test, kancelářské prostory, pronájem; vyřazení extrému V2

č.	lokality	Inzertní ceny	č	Dtto seřazené MIN - MAX	
1	Zábrdovice, ul. Příkop	207	10	118,00	
2	Brno, Šumavská	200	7	167	
3	Žabovřesky, Sirotkova	182	3	182	
4	Žabovřesky, Mučednická	244	2	200	
5	Žabovřesky, Veveří	200	5	200	
6	Žabovřesky, Sochorova	225	8	203	
7	Žabovřesky, Minská	167	1	207	
8	Žabovřesky, Stránského	203	6	225	
10	Brno, Královopolská	118,00	4	244	
				průměr	194
				s	34,031
				$x_1$	118
				$x_n$	244
				$T_1$	2,2315996
				$T_n$	1,4708641

$$T_1 = (\text{průměr} - x_1)/s$$

$$T_n = (x_n - \text{průměr})/s$$

Kritická hodnota testu

$$n = 9 \quad T_1 < T_{1\alpha} \quad \text{Nevyhovuje}$$

$$T_{1\alpha} = T_{n\alpha} = 2,109 \quad T_n < T_{1\alpha} \quad \text{Vyhovuje}$$

Tab. č. 21 - Grubbsův test, kancelářské prostory, pronájem

č.	lokality	Inzertní ceny	č	Dtto seřazené MIN - MAX	
1	Zábrdovice, ul. Příkop	207	7	167	
2	Brno, Šumavská	200	3	182	
3	Žabovřesky, Sirotkova	182	2	200	
4	Žabovřesky, Mučednická	244	5	200	
5	Žabovřesky, Veveří	200	8	203	
6	Žabovřesky, Sochorova	225	1	207	
7	Žabovřesky, Minská	167	6	225	
8	Žabovřesky, Stránského	203	4	244	
				průměr	203
				s	22,177
				$x_1$	167
				$x_n$	244
				$T_1$	1,6429968
				$T_n$	1,8289964

$$T_1 = (\text{průměr} - x_1)/s$$

$$T_n = (x_n - \text{průměr})/s$$

Kritická hodnota testu

$$n = 8 \quad T_1 < T_{1\alpha} \quad \text{Vyhovuje}$$

$$T_{1\alpha} = T_{n\alpha} = 2,031 \quad T_n < T_{1\alpha} \quad \text{Vyhovuje}$$


Tab. č. 22 - Metoda přímého porovnání, kancelářské prostory pronájem



č.	Lokalita	Velikost - užitná plocha (m <sup>2</sup> )
<i>Oceň. objekt</i>	<i>Brno - Kohoutovice, ul. Žabovřeská</i>	<i>326,50</i>
1	Zábrdovice, ul. Příkop	29,00
2	Brno, Šumavská	30,00
3	Žabovřesky, Sirotkova	110,00
4	Žabovřesky, Mučednická	45,00
5	Žabovřesky, Veverčí	20,00
6	Žabovřesky, Sochorova	35,00
7	Žabovřesky, Minská	60,00
8	Žabovřesky, Stránského	20,00



Metoda přímého porovnání													
č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K <sub>CR</sub>	Cena po redukcii na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč		Kč	Kč/m <sup>2</sup>									Kč/m <sup>2</sup>
1	6 003,0	0,95	5 702,9	186,8	1,04	1,01	0,99	1,02	1,10	1,05	1,07	1,31	143,0
2	6 000,0	0,95	5 700,0	180,5	1,04	0,98	1,00	1,02	1,05	1,05	1,03	1,18	153,0
3	20 020,0	0,90	18 018,0	147,4	1,04	1,02	1,04	0,99	1,01	1,05	1,01	1,17	126,0
4	10 980,0	0,95	10 431,0	220,2	1,04	1,01	1,02	1,00	1,05	1,05	1,01	1,19	185,0
5	4 000,0	0,95	3 800,0	180,5	1,04	1,05	1,04	0,99	1,02	1,05	1,07	1,29	140,0
6	7 840,0	0,95	7 448,0	202,2	0,99	1,05	1,04	0,90	1,05	1,05	0,98	1,05	193,0
7	10 020,0	0,95	9 519,0	150,7	1,04	1,01	1,02	0,98	1,00	1,05	1,02	1,12	135,0
8	4 050,0	0,95	3 847,5	182,8	1,03	1,01	1,04	0,90	1,00	1,03	0,98	0,98	186,0
<b>Celková průměrná cena kancelářských prostor</b>												<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>157,6</b>
Minimum												Kč/m <sup>2</sup>	126,0
Maximum												Kč/m <sup>2</sup>	193,0
Směrodatná výběrová odchylka											s	26,4	
Pravděpodobná spodní hranice											průměr - s	131,3	
Pravděpodobná horní hranice											průměr + s	184,0	
<b>Cena kancelářských prostor o celkové ploše 326,5 m<sup>2</sup> stanovená přímým porovnáním</b>												<b>51 464,6</b>	
K <sub>CR</sub>	Koeficient redukce na pramen ceny												
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu												
K2	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení												
K3	Koeficient úpravy velikosti												
K4	Koeficient úpravy okolního prostředí (park, možnost odpočinku)												
K5	Koeficient úpravy na existenci parkovacího stání												
K6	Koeficient úpravy materiálového řešení objektu (panelové, zděné, jiné)												
K7	Koeficient úpravy dle odborné úvahy												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K <sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší													
IO	Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$												

Příloha č. 4 – Výpočet jednotkové ceny obchodních prostor, pronájem

Tab. č. 23 - Databáze obchodních prostor, pronájem


č.	Popis	Kč/m <sup>2</sup> /měsíc
1.	<p><b>Brno – Kohoutovice, ul. Libušina Třída</b>                      Klient přenechává za odstupné zavedené farmářské potraviny v Brně Kohoutovicích. Obchod je umístěn v zrekonstruovaném centru, součástí je banka, lékárna, lékaři (zubař, interna, praktik, psycholog, atd.), veterina a další obchůdky. Přenechání je včetně veškerého vybavení, případně i zboží. Obchod je nově zařízen a součástí jsou chladicí vitríny, lednice, nářezák, váha, pokladní systém, zařízení skladu a zázemí.</p>  <p>Plocha užitná: 70 m<sup>2</sup>                      Datum aktualizace: 17. 2. 2016                      ID zakázky: 145575                      Zdroj:  <a href="http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/obchodni-prostor/brno-kohoutovice-libusina-trida/2046337372#img=0&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/obchodni-prostor/brno-kohoutovice-libusina-trida/2046337372#img=0&amp;fullscreen=false</a></p>	257,-

2.	<p><b>Brno – Žebětín, ul. Bartolomějská</b>  Nabízíme pronájem komerčního prostoru v lokalitě Brno – Žebětín na ulici Bartolomějská. Prostor se nachází v přízemí 4 patrového bytového domu. Celková plocha vč. příslušenství činí 116 m<sup>2</sup>. Prostor tvoří hlavní místnost 76,4 m<sup>2</sup>, dále 3x toalety (muži, ženy, personál), přípravná s přívodem vody a odpadů 8,7 m<sup>2</sup>, šatna 2,7 m<sup>2</sup>, sklady 6,7 m<sup>2</sup> a 3 m<sup>2</sup>. Do ulice je umístěn vstup a 3 výlohy. Prostor je určen pro klidný provoz respektující obytnou zónu (kamenný nebo internetový obchod, sklad, kavárna, ordinace, aj.). Před prostorem je zastávka autobusu v okolí zástavba bytových a rodinných domů. Uvolnění od 1.3.2016.</p>  <p>Plocha užitná: 116 m<sup>2</sup>  Datum aktualizace: 5. 3. 2016  ID zakázky: 288703  Zdroj:  <a href="http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/obchodni-prostor/brno-zebetin-bartolomejska/4284391772#img=0&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/obchodni-prostor/brno-zebetin-bartolomejska/4284391772#img=0&amp;fullscreen=false</a></p>	103,-
3.	<p><b>Brno – Nový Lískovec, ul. Plachty</b>  Se souhlasem majitele nabízíme k pronájmu nezařízený komerční prostor v Novém Lískovci. Celková plocha je 53 m<sup>2</sup>. Prostor je rozdělen na hlavní plochu – 35 m<sup>2</sup>, komoru - nebo menší sklad, dále místnost, kde by šla vybudovat další toaleta a umyvadlo, kuchyňka se vstupem do koupelny a na toaletu. Výkladce jsou přímo do ulice. Bezproblémové parkování před domem. Možnost připojení na internet.</p>  <p>Plocha užitná: 53 m<sup>2</sup>  Datum aktualizace: 9. 3. 2016  ID zakázky: 915  Zdroj:  <a href="http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/obchodni-prostor/brno-novy-liskovec-plachty/2584715612#img=0&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/obchodni-prostor/brno-novy-liskovec-plachty/2584715612#img=0&amp;fullscreen=false</a></p>	189,-

<p>4.</p>	<p><b>Brno – Bohunice, ul. Běloruská</b>  Pronájem obchodních prostor o CP 17 m<sup>2</sup>. Jedná se o zavedený kosmetický salon, výhodou databáze stálých klientů, která je zahrnuta v ceně odstupného 120 000,- Kč. Vybavení: kosmetický přístroj, elektrické křeslo (4polohové), lupa, základní nábytek na provoz, kabinka. Salon se nachází v budově polikliniky, v centru sídliště a poblíž MHD a veškerých služeb. Volné dle dohody.</p>  <p>Plocha užitná: 17 m<sup>2</sup>  Datum aktualizace: 3. 2. 2016  ID zakázky: 494534  Zdroj:  <a href="http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/obchodni-prostor/brno-bohunice-beloruska/42709340#img=0&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/obchodni-prostor/brno-bohunice-beloruska/42709340#img=0&amp;fullscreen=false</a></p>	<p>265,-</p>
<p>5.</p>	<p><b>Brno – Veverí, ul. Bayerova</b>  Pronájem hezkých a světlých nebytových prostor v centru města na ulici Bayerova, Brno - střed. Situováno v přízemí cihlového bytového domu. Prostor se skládá z pěti místností a samostatného WC. V tuto chvíli je využíván jako kadeřnictví, podobné zaměření však není nutné. Objekt volný od 1. 5. 2016. Celková plocha prostor je 70 m<sup>2</sup>.</p>  <p>Plocha užitná: 70 m<sup>2</sup>  Datum aktualizace: 8. 3. 2016  ID zakázky: ATT2OP013  Zdroj:  <a href="http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/obchodni-prostor/brno-veveri-bayerova/3156910428#img=0&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/obchodni-prostor/brno-veveri-bayerova/3156910428#img=0&amp;fullscreen=false</a></p>	<p>307,-</p>

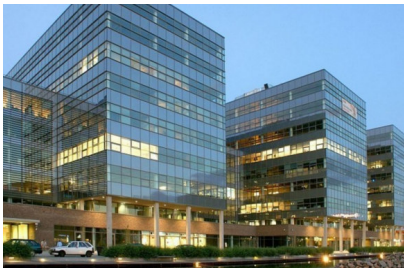
6.	<p><b>Brno – Trnitá, ul. Křenová</b>  K pronájmu nabízíme velice hezké obchodní prostory nedaleko centra města Brna na ulici Křenová. Obchod se nachází v přízemí kompletně zrekonstruované budovy se třemi výkladními skříněmi přímo do ulice. Nová svítidla, kompletně nová vzduchotechnika. Možnost parkování v zabezpečeném vnitrobloku.</p>  <p>Plocha užitná: 100 m<sup>2</sup>  Datum aktualizace: 9. 3. 2016  ID zakázky: 873  Zdroj:  <a href="http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/obchodni-prostor/brno-trnita-krenova/2465968476#img=1&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/obchodni-prostor/brno-trnita-krenova/2465968476#img=1&amp;fullscreen=false</a></p>	249,-
----	---	-------

7.	<p><b>Brno – Královo Pole, Palackého třída</b></p> <p>Pronájem nebytových prostor v atraktivní lokalitě, na hlavní třídě brněnské městské části Královo Pole, u zastávky MHD (tramvaj číslo 1 a 6) s výbornou dostupností do centra města (cca 10 minut). Prostory o užitné ploše 112,91 m<sup>2</sup> jsou umístěny v 1PP zrekonstruovaného, cihlového domu s výtahem, která je koncipován především pro využití zdravotnických zařízení nebo pro obdobné činnosti. Momentálně je zde v nájmu estetická chirurgie a zubní ordinace. Proto jsou prostory vhodné pro lékařskou ordinaci či ambulanci, rehabilitace, masáže, ale i kadeřnické či relaxační studio aj. Také je zde možné zřídit např. kancelářské prostory nebo pobočku banky apod. V současné době jsou prostory před finálním dokončením, což umožňuje budoucímu nájemci účast na konečné podobě. Dále budou prostory plně klimatizovány kvalitní vzduchotechnikou a tepelně izolovány. Výhodou jsou vlastní měřidla energií (elektrina a voda), nájemce tak hradí jejich dodávku dle své skutečné spotřeby. Možnost pronájmu skladových prostor o ploše 64,67 m<sup>2</sup> (cena dle dohody). Nedaleko objektu je možné pronajmout si vlastní parkovací stání.</p>  <p>Plocha užitná: 113 m<sup>2</sup>  Datum aktualizace: 4. 3. 2016  ID zakázky: 1542 A  Zdroj:  <a href="http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/obchodni-prostor/brno-kralovo-pole-palackeho-trida/2030714972#img=0&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/obchodni-prostor/brno-kralovo-pole-palackeho-trida/2030714972#img=0&amp;fullscreen=false</a></p>	220,-
----	--	-------

8.	<p><b>Brno – město, Náměstí Svobody</b>  Pronájem obchodního prostoru s CP 46 m<sup>2</sup> na frekventovaném místě v samém centru Brna. Prodejna s výlohou se nachází v obchodní pasáži Rozkvět, přímo u eskalátorů z ulice Panská. Vzhledem k tomu, že pasáž slouží i jako zkratka z náměstí Svobody a nachází se zde množství obchůdků a restaurací, jedná se o velmi frekventované místo. Celý objekt monitorován kamerovým systémem, security 24 hodin. Možnost umístění reklamy v objektu. Bezbariérový přístup z náměstí Svobody. Energetická náročnost budovy D 748,8 kWh/m<sup>2</sup>/rok.</p>  <p>Plocha užitná: 46 m<sup>2</sup>  Datum aktualizace: 7. 3. 2016  ID zakázky: B8823NB  Zdroj:  <a href="http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/obchodni-prostor/brno-brno-mesto-namesti-svobody/2244911452#img=0&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/obchodni-prostor/brno-brno-mesto-namesti-svobody/2244911452#img=0&amp;fullscreen=false</a></p>	109,-
----	--	-------



9.	<p><b>Brno – Štýřice, Londýnské náměstí</b>  BBP OFFICES nabízí moderní kancelářské plochy s výbornou dopravní dostupností jak autem, tak MHD. Současně svým nájemcům poskytuje nadstandardní parkovací kapacity formou krytých parkovacích stání pod budovami a velkokapacitním parkovištěm pro návštěvníky. BBP OFFICES se nachází mezi ulicemi Heršpická, Vídeňská a Jihlavská a má ideální polohu s přímou návazností na dálniční tahy (D1, D2, D52) i na hlavní městský okruh, který zajišťuje dostupnost centra města během 5 minut jízdy autem. Kancelářské prostory jsou koncepčně pojaty jako otevřený prostor, který je možné dispozičně přizpůsobovat potřebám a požadavkům klientů. Téměř každé podlaží přesahuje 1.800 m<sup>2</sup>. Přízemí budov poskytují prostor pro obchodní jednotky nebo klientská centra, vyšší podlaží jsou pak určena pro kancelářské využití. Komfort a kvalitu využití centra zajišťují: • 4 osobní výtahy v budovách A a C • 3 osobní výtahy v budovách B a D • Čistá výška kanceláří 2,85 m • Zdvojené podlahy s podlahovými krabicemi, 1 krabice na 10 m<sup>2</sup> • Telefonní systém vedený optickými kabely a linkami ISDN • Záložní generátor • Klimatizace a výměna vzduchu • Otevíratelná okna • Služby recepce • Protipožární systém s kouřovými detektory • 24/7 bezpečnostní služba • Kamerový systém</p>  <p>Plocha užitná: 31 m<sup>2</sup>  Datum aktualizace: 7. 3. 2016  ID zakázky: LM-BBP-retail 31  Zdroj:  <a href="http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/obchodni-prostor/brno-styrice-londynske-namesti/3789009244#img=0&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/obchodni-prostor/brno-styrice-londynske-namesti/3789009244#img=0&amp;fullscreen=false</a></p>	270,60-
----	--	---------

<p>10.</p>	<p><b>Brno – Štýřice, ul. Holandská</b>  V zastoupení majitele nabízíme prostory vhodné pro provozovnu kadeřnického salónu, a to v zavedeném a moderním administrativním komplexu v centru Brna s výtečnou dopravní dostupností a plnou občanskou vybaveností. Komplex se nachází na břehu řeky Svatky v atraktivní lokalitě nedaleko centra Brna, s vynikající dopravní dostupností autem i MHD. Velmi dobrá dostupnost z dálnice D1 a D2 nabízí snadné spojení mezi Prahou, Bratislavou, Vídní a Budapeští. O PROJEKTU Spielberk Office Center je moderní administrativní komplex, který je tvořen ze čtyř samostatných menších budov (tzv. Villa), třech větších propojitelných budov (IQ building) a dvou výškových budov (tzv. Towers). Součástí centra jsou banky, restaurace, obchody a kavárna. Prostor mezi budovami vyplňují dvě jezera ve starém holandském stylu. Flexibilní uspořádání prostor umožňuje budoucím nájemcům získat optimální pracovní prostor a rovněž expandovat horizontálně nebo vertikálně. TECHNICKÉ PARAMETRY úplný systém klimatizace, otvíratelná okna, venkovní a vnitřní žaluzie, akusticky izolované stropy, záložní generátor, požární a bezpečnostní systémy, kuchyňky, recepce, 24 - hodinová ostraha  <b>AKTUÁLNÍ NABÍDKA</b> - obchodní prostory vhodné pro provozovnu kadeřnického salónu - cena v závislosti na konkrétní poptávce - dostatek parkovacích stání.</p>  <p>Plocha užitná: 112 m<sup>2</sup>  Datum aktualizace: 7. 3. 2016  ID zakázky: LM-SPIEL-KAD  Zdroj:  <a href="http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/obchodní-prostor/brno-styřice-holandska/1050063196#img=0&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/obchodní-prostor/brno-styřice-holandska/1050063196#img=0&amp;fullscreen=false</a></p>	<p><b>338,25-</b></p>
------------	--	-----------------------

Tab. č. 24 - Grubbsův test, obchodní prostory, pronájem

č.	Lokalita	Inzertní ceny	č	Dtto seřazené MIN - MAX
1	Kohoutovice, Libušina tř.	257,00 Kč	2	103,00 Kč
2	Žebětín, Bartolomějská	103,00 Kč	8	109,00 Kč
3	Nový Lískovec, Plachty	189,00 Kč	3	189,00 Kč
4	Bohunice, Běloruská	265,00 Kč	7	220,00 Kč
5	Veveří, Bayerova	307,00 Kč	6	249,00 Kč
6	Trnitá, Křenová	249,00 Kč	1	257,00 Kč
7	Královo pole, Palackého tř.	220,00 Kč	4	265,00 Kč
8	Brno-město, Náměstí Svob.	109,00 Kč	9	270,60 Kč
9	Štýřice, Londýnské nám.	270,60 Kč	5	307,00 Kč
10	Štýřice, Holandská	338,25 Kč	10	338,25 Kč
průměr				231
s				73,59
x <sub>1</sub>				103
x <sub>n</sub>				338
T <sub>1</sub>				1,7364391
T <sub>n</sub>				1,4603156

$$T_1 = (\text{průměr} - x_1)/s$$

$$T_n = (x_n - \text{průměr})/s$$

Kritická hodnota testu

$$n = 10$$

$$T_{1\alpha} = T_{n\alpha} = 2,177$$

$$T_1 < T_{1\alpha}$$

$$T_n < T_{n\alpha}$$

Vyhovuje  
Vyhovuje

Tab. č. 25 - Metoda přímého porovnání, obchodní prostory pronájem

č.	Lokalita	Velikost - užitná plocha (m <sup>2</sup> )
<i>Oceň. objekt</i>	<i>Brno - Kohoutovice, ul. Žabovřeská</i>	<i>376,74</i>
1	Kohoutovice, Libušina tř.	70,00
2	Žebětín, Bartolomějská	116,00
3	Nový Lískovec, Plachty	53,00
4	Bohunice, Běloruská	17,00
5	Veveří, Bayerova	70,00
6	Trnitá, Křenová	100,00
7	Královo pole, Palackého tř.	113,00
8	Brno-město, Náměstí Svob.	46,00
9	Štýřice, Londýnské nám.	31,00
10	Štýřice, Holandská	112,00

Metoda přímého porovnání													
č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K <sub>CR</sub>	Cena po redukcii na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč		Kč	Kč/m <sup>2</sup>									K1 × ... × K7
1	17 990,0	0,90	16 191,0	208,2	1,00	1,03	1,04	1,03	1,01	1,05	1,01	1,18	176,0
2	11 948,0	0,95	11 350,6	93,0	0,94	0,99	1,05	0,99	0,99	1,05	0,98	0,99	94,0
3	10 017,0	0,95	9 516,2	170,6	0,98	0,99	1,03	1,05	1,02	1,03	0,98	1,08	158,0
4	4 505,0	0,95	4 279,8	239,2	1,00	1,01	0,98	1,00	1,00	1,00	0,99	0,98	244,0
5	21 490,0	0,90	19 341,0	248,7	1,03	1,00	1,03	1,01	0,99	1,05	1,06	1,18	211,0
6	24 900,0	0,90	22 410,0	201,7	1,02	1,01	1,05	0,98	0,97	1,05	1,04	1,12	180,0
7	24 860,0	0,90	22 374,0	178,2	1,05	1,01	1,05	0,99	1,00	1,05	1,07	1,24	144,0
8	5 014,0	0,95	4 763,3	98,4	1,10	0,95	1,01	0,98	0,85	1,05	1,15	1,06	93,0
9	8 388,6	0,95	7 969,2	244,2	1,06	1,02	1,00	1,00	1,02	1,03	1,02	1,16	211,0
10	37 884,0	0,90	34 095,6	274,0	1,06	1,02	1,05	1,02	1,02	1,03	1,02	1,24	221,0
<b>Celková průměrná cena obchodních prostor</b>												<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>173,2</b>
Minimum												Kč/m <sup>2</sup>	93,0
Maximum												Kč/m <sup>2</sup>	244,0
Směrodatná výběrová odchylka											s	51,6	
Pravděpodobná spodní hranice											průměr - s	121,6	
Pravděpodobná horní hranice											průměr + s	224,8	
Cena obchodních prostor o celkové ploše 376,74 m <sup>2</sup> stanovená přímým porovnáním													<b>65 251,4</b>
K <sub>CR</sub> Koeficient redukce na pramen ceny													
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu													
K2 Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení													
K3 Koeficient úpravy velikosti													
K4 Koeficient úpravy okolního prostředí (park, možnost odpočinku)													
K5 Koeficient úpravy na existenci parkovacího stání													
K6 Koeficient úpravy materiálového řešení objektu (panelové, zděné, jiné)													
K7 Koeficient úpravy dle odborné úvahy													
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K <sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší													
IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$													

Příloha č. 5 – Varianta 1, výpočet ceny reprodukční a časové

Tab. č. 26 - Varianta 1, nákladový způsob ocenění

Ocenění podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů				
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 12, příloha č. 11)				
Budova - § 12 a příloha č. 8	Budova typu H	typ	Kč/m <sup>3</sup>	CZ-CC 123
Základní cena	dle typu z přílohy č. 9 vyhlášky	ZC	Kč/m <sup>3</sup>	2 669,00
Obestavěný prostor objektu		Pmj	m <sup>3</sup>	4 760,00
Průměrná zastavěná plocha		PZP	m <sup>2</sup>	519,00
Průměrná výška podlaží		v	m	3,05
Koeficient přepočtu ZC dle druhu kce	(příloha č. 10 vyhlášky)	K <sub>1</sub>	-	montované z dílců betonových tyčových 0,993
Koeficient přepočtu ZC dle velikosti PZP	$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{PZP}$	K <sub>2</sub>	-	0,933
Koeficient přepočtu ZC dle průměrné výšky podlaží	$K_3 = 0,30 + \frac{2,1}{v}$	K <sub>3</sub>	-	0,989
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K <sub>5</sub>	-	1,230
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K <sub>i</sub>	-	2,133
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	IT	-	0,970
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	IP	-	0,770
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP		PP	-	0,747

Tab. č. 27 - Varianta 1, nákladový způsob ocenění - pokračování

Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	Patky, betonové základové pásy	S	0,061	100,00	0,06100	1,00	0,06100
2	Svislé konstrukce	ŽB sloupy, sendvičový ŽB panel, vnitřní příčky z cihel	S	0,153	100,00	0,15300	1,00	0,15300
3	Stropy	ŽB panely	S	0,081	100,00	0,08100	1,00	0,08100
4	Krov, střecha	ŽB panely, plochá střecha	S	0,062	100,00	0,06200	1,00	0,06200
5	Krytiny střech	Modif. asf. pás - oprava střechy	S	0,029	100,00	0,02900	1,00	0,02900
6	Klempířské konstrukce	FeZn plech, oplechování atiky, prostupů střešním pláštěm, oplechování parapetů	S	0,006	100,00	0,00600	1,00	0,00600
7	Úprava vnitř. povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky, keramické obklady v kuchyňkách, na WC, v hyg. prostorách	S	0,073	100,00	0,07300	1,00	0,07300
8	Úprava vnějších povrchů	Břizolitová omítka, keramický sokl	S	0,033	100,00	0,03300	1,00	0,03300
9	Vnitřní obklady keram.	Běžné obklady hygienických prostor, kuchyněk	S	0,032	100,00	0,03200	1,00	0,03200
10	Schody	betonové prefabrikované	S	0,027	100,00	0,02700	1,00	0,02700
11	Dveře	Dřevěné	S	0,037	100,00	0,03700	1,00	0,03700
12	Vrata	neuvažují se	-	-	-	-	-	-
13	Okna	Plastové výplně otvorů	N	0,058	100,00	0,05800	1,54	0,08932
14	Povrchy podlah	PVC, keramická dlažba, textilní	S	0,033	100,00	0,03300	1,00	0,03300
15	Vytápění	Vlastní plynová kotelna	S	0,048	100,00	0,04800	1,00	0,04800
16	Elektroinstalace	světelná	S	0,059	100,00	0,05900	1,00	0,05900
17	Bleskosvod	Ano	S	0,003	100,00	0,00300	1,00	0,00300
18	Vnitřní vodovod	plastové trubky, rozvod studené a teplé vody	S	0,032	100,00	0,03200	1,00	0,03200
19	Vnitřní kanalizace	Svislé litinové, PE od zařizovacích předmětů	S	0,031	100,00	0,03100	1,00	0,03100
20	Vnitřní plynovod	V objektu bez rozvodu, přípojka do kotelny	C	0,004	100,00	0,00400	0,00	0,00000
21	Ohřev vody	Centrální ohřev vody	S	0,020	100,00	0,02000	1,00	0,02000
22	Vybavení kuchyní	není	C	0,019	100,00	0,01900	0,00	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla, splachovací WC, vše běžného provedení	S	0,042	100,00	0,04200	1,00	0,04200
24	Výtahy	není	C	0,013	100,00	0,01300	0,00	0,00000
25	Ostatní	požární hydranty, odvětrání hygienických prostor	S	0,044	100,00	0,04400	1,00	0,04400
	Celkem			1,00000		1,00000		0,99532
	Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu výše)	K <sub>4</sub>	-				0,99532
	Zákl. cena upravená bez pp	$ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$		Kč/m <sup>3</sup>				6 381,07
	Zákl. cena upravená s pp	$ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times pp$	ZCU	Kč/m <sup>3</sup>				4 766,02
	Rok odhadu							2016
	Rok pořízení							1982
	Stáří		S	roků				34
	Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)						analyticky
	Celková předpokládaná životnost		Z	roků				
	Opotřebení stavby		O	%				51,23
	Výchozí cena stavby bez pp		CN	Kč				30 373 912,11
	Odpočet na opotřebení stavby	51,23 %	O	Kč				-15 560 555,17
	Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp			Kč				14 813 356,94
	<b>Cena ke dni odhadu s koeficientem pp</b>		<b>CS</b>	<b>Kč</b>				<b>11 064 096,30</b>

Tab. č. 28 - Varianta 1, výpočet opotřebení

		<b>Konstrukční část</b>	<b>Rok ocenění</b>	<b>Rok uvedení do provozu</b>	<b>Stáří</b>
		Základní	2016	1982	34
		Výplně otvorů	2016	2006	10
		Střešní plášť	2016	2006	10
Pol. č.	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	$\frac{100 \times A \times B}{C}$
(1)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
1	0,060	34,00	180	0,19	1,14
2	0,151	34,00	145	0,23	3,55
3	0,080	34,00	145	0,23	1,88
4	0,061	34,00	110	0,31	1,90
5	0,029	10,00	65	0,15	0,45
6	0,006	34,00	55	0,62	0,37
7	0,072	34,00	65	0,52	3,78
8	0,033	34,00	40	0,85	2,77
9	0,032	34,00	35	0,97	3,07
10	0,027	34,00	110	0,31	0,84
11	0,037	34,00	55	0,62	2,26
12	-	34,00	-	-	-
13	0,088	10,00	70	0,14	1,26
14	0,033	34,00	35	0,97	3,17
15	0,047	34,00	45	0,76	3,59
16	0,058	34,00	35	0,97	5,67
17	0,003	34,00	35	0,97	0,29
18	0,032	34,00	35	0,97	3,07
19	0,031	34,00	35	0,97	2,98
20	0,000	34,00	-	-	-
21	0,020	34,00	35	0,97	1,92
22	0,000	34,00	-	-	-
23	0,042	34,00	35	0,97	4,04
24	0,000	34,00	-	-	-
25	0,044	34,00	60	0,57	2,47
1,00					
<b>Opotřebení analytickou metodou</b>					<b>51,23 %</b>

Příloha č. 6 – Varianta 1, stanovení výnosové hodnoty

Tab. č. 29 – Výpočet výnosové hodnoty bez prodeje na konci

<b>Výnosové ocenění - pronájem na "n" roků při konstantních příjmech, bez prodeje na konci</b>			
<b>Příjmy z nájemného (za rok)</b>			
<b>Objekt</b>	<b>nájemné měsíčně</b>	<b>nájemné ročně</b>	
Kancelářské prostory	51 464,60	Kč	617 575,20
Obchodní prostory	65 251,40	Kč	783 016,80
<b>Celkem příjem z nájemného ročně</b>		<b>Kč</b>	<b>1 400 592,00</b>
<b>Výdaje na dosažení příjmů (za rok)</b>			
<i>Podklady pro výpočet výdajů</i>			
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)		RC (Kč)	30 373 912,11
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)		C (Kč)	11 064 096,30
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci		T (roky) ... n	30
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy		% z RC (Kč)	0,80%
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace		u (%) ..i	3,60%
Úročitel pro výpočet amortizace		q (-)	1,036
<b>Výpočet výdajů</b>			
Daň z nemovitosti (orientačně vypočtena)		Kč	36 740,00
Pojištění (30% sleva)	1,04‰	Kč	22 112,21
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem		Kč	210 888,01
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy		Kč	242 991,30
Správa nemovitostí	0,5%	Kč	151 869,56
<b>Celkem výdaje ročně</b>		<b>Kč</b>	<b>664 601,08</b>
<b>Výpočet čistého ročního nájemného</b>			
Příjmy ročně celkem		Kč	1 400 592,00
Výdaje ročně celkem		Kč	664 601,08
<b>Čisté roční nájemné</b>		<b>Kč</b>	<b>735 990,92</b>
<b>Výpočet výnosové hodnoty</b>			
Pronájem na "n" roků při konstantních příjmech, bez prodeje na konci			
Čisté roční nájemné		Kč	735 990,92
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty		%	6,80%
<b>Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu</b>		<b>Kč</b>	<b>9 319 471,63</b>



Tab. č. 30 - Výpočet výnosové hodnoty s prodejem na konci

<b>Výnosové ocenění - konstantní příjem po určitou dobu, s prodejem na konci</b>			
<b>Příjmy z nájemného (za rok)</b>			
<b>Objekt</b>	<b>nájemné měsíčně</b>	<b>nájemné ročně</b>	
Kancelářské prostory	51 464,60	Kč	617 575,20
Obchodní prostory	65 251,40	Kč	783 016,80
<b>Celkem příjem z nájemného ročně</b>		<b>Kč</b>	<b>1 400 592,00</b>
<b>Výdaje na dosažení příjmů (za rok)</b>			
<i>Podklady pro výpočet výdajů</i>			
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)		RC (Kč)	30 373 912,11
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)		C (Kč)	11 064 096,30
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci		T (roků) ...n	30
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy		% z RC (Kč)	0,80%
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace		u (%) ..i	3,60%
Úročitel pro výpočet amortizace		q (-)	1,036
<i>Výpočet výdajů</i>			
Daň z nemovitosti (orientačně vypočtena)		Kč	36 740,00
Pojištění (30% sleva)	1,04‰	Kč	22 112,21
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem		Kč	210 888,01
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy		Kč	242 991,30
Správa nemovitostí	0,5%	Kč	151 869,56
<b>Celkem výdaje ročně</b>		<b>Kč</b>	<b>664 601,08</b>
<b>Výpočet čistého ročního nájemného</b>			
Příjmy ročně celkem		Kč	1 400 592,00
Výdaje ročně celkem		Kč	664 601,08
<b>Čisté roční nájemné</b>		<b>Kč</b>	<b>735 990,92</b>
<b>Výpočet výnosové hodnoty</b>			
Konstantní příjem po určitou dobu, s prodejem na konci			
Čisté roční nájemné		Kč	735 990,92
Cena zbytku R po 30 letech		Kč	11 727 942,08
<b>Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu</b>		<b>Kč</b>	<b>17 432 784,10</b>

Příloha č. 7 – Varianta 2, výpočet ceny reprodukční a časové

Tab. č. 31 – Varianta 2, nákladový způsob ocenění

Ocenění podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů				
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 12, příloha č. 11)				
Budova - § 12 a příloha č. 8	Budova typu H	typ	Kč/m <sup>3</sup>	CZ-CC 123
Základní cena	dle typu z přílohy č. 9 vyhlášky	ZC	Kč/m <sup>3</sup>	2 669,00
Obestavěný prostor objektu		Pmj	m <sup>3</sup>	4 760,00
Průměrná zastavěná plocha		PZP	m <sup>2</sup>	519,00
Průměrná výška podlaží		v	m	3,05
Koeficient přepočtu ZC dle druhu kce	(příloha č. 10 vyhlášky)	K <sub>1</sub>	-	montované z dílců betonových tyčových 0,993
Koeficient přepočtu ZC dle velikosti PZP	$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{PZP}$	K <sub>2</sub>	-	0,933
Koeficient přepočtu ZC dle průměrné výšky podlaží	$K_3 = 0,30 + \frac{2,1}{v}$	K <sub>3</sub>	-	0,989
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K <sub>5</sub>	-	1,230
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K <sub>i</sub>	-	2,133
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	IT	-	0,970
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	IP	-	0,770
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP		pp	-	0,747

Tab. č. 32 - Varianta 2, nákladový způsob ocenění - pokračování

Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	Patky, betonové základové pasy	S	0,061	100,00	0,06100	1,00	0,06100
2	Svislé konstrukce (stáv.)	ŽB sloupy, sendvičový ŽB panel, vnitřní přčky z cihel	S	0,153	45,00	0,06885	1,00	0,06885
	Svislé konstrukce (nové)	Přčky z pórabetonových tvárnic	S	0,153	55,00	0,08415	1,00	0,08415
3	Stropy	ŽB panely	S	0,081	98,00	0,07938	1,00	0,07938
	Stropy	Zapravení ŽB panelů, nové prostupy	S	0,081	2,00	0,00162	1,00	0,00162
4	Krov, střecha	ŽB panely, plochá střecha	S	0,062	98,00	0,06076	1,00	0,06076
	Střecha	Zapravení ŽB panelů, nové prostupy	S	0,062	2,00	0,00124	1,00	0,00124
5	Krytiny střech	Modif. asf. pás - oprava střechy	S	0,029	98,00	0,02842	1,00	0,02842
	Krytiny střech	Lokální zapravení střešní konstrukce	S	0,029	2,00	0,00058	1,00	0,00058
6	Klempířské konstrukce	FeZn plech, oplechování atiky, prostupů střešním pláštěm, oplechování parapetů	S	0,006	100,00	0,00600	1,00	0,00600
7	Úprava vnitř. povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky, keramické obklady v kuchyňkách, na WC, v hyg. prostorách	S	0,073	60,00	0,04380	1,00	0,04380
	Úprava vnitřních povrchů	Vyztužená sěrková hmota + štuk	S	0,073	40,00	0,02920	1,00	0,02920
8	Úprava vnějších povrchů	Břizolitová omítka, keramický sokl	S	0,033	100,00	0,03300	1,00	0,03300
9	Vnitřní obklady keram.	Běžné obklady hygienických prostor, kuchyňek	S	0,032	85,00	0,02720	1,00	0,02720
	Vnitřní obklady keram.	Nové obklady	S	0,032	15,00	0,00480	1,00	0,00480
10	Schody	betonové prefabrikované	S	0,027	100,00	0,02700	1,00	0,02700
11	Dveře	Dřevěné (nové)	S	0,037	100,00	0,03700	1,00	0,03700
12	Vrata	neuvažují se	-	-	-	-	-	-

13	Okna	Plastové výplně otvorů	N	0,058	100,00	0,05800	1,54	0,08932
14	Povrchy podlah	PVC, keramická dlažba, textilní	S	0,033	25,00	0,00825	1,00	0,00825
	Povrchy podlah	Nová keram. dl., laminát	S	0,033	75,00	0,02475	1,00	0,02475
15	Vytápění	Vlastní plynová kotlina	S	0,048	70,00	0,03360	1,00	0,03360
	Vytápění	Nová otopná tělesa, lokální přeložení potrubí	S	0,048	30,00	0,01440	1,00	0,01440
16	Elektroinstalace	světelná	S	0,059	35,00	0,02065	1,00	0,02065
	Elektroinstalace	Nové rozvody el., nové osvětlení, přeložení	S	0,059	65,00	0,03835	1,00	0,03835
17	Bleskosvod	Ano	S	0,003	100,00	0,00300	1,00	0,00300
18	Vnitřní vodovod	plastové trubky, rozvod studené a teplé vody	S	0,032	75,00	0,02400	1,00	0,02400
	Vnitřní vodovod	Nové rozvody teplé a studené vody	S	0,032	25,00	0,00800	1,00	0,00800
19	Vnitřní kanalizace	Svislé litinové, PE od zařizovacích předmětů	S	0,031	70,00	0,02170	1,00	0,02170
	Vnitřní kanalizace	Nová kanalizace, PP trouby	S	0,031	30,00	0,00930	1,00	0,00930
20	Vnitřní plynovod	V objektu bez rozvodu, přípojka do kotelny	C	0,004	100,00	0,00400	0,00	0,00000
21	Ohřev vody	Centrální ohřev vody	S	0,020	100,00	0,02000	1,00	0,02000
22	Vybavení kuchyní	Nové mikrovlnné trouby, ledničky, konvice	N	0,019	100,00	0,01900	1,54	0,02926
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla, WC splachovací, vše běžného provedení	S	0,042	70,00	0,02940	1,00	0,02940
	Vnitř. hyg. vybavení	Nová umyvadla, wc závěsné	S	0,042	30,00	0,01260	1,00	0,01260
24	Výtahy	není	C	0,013	100,00	0,01300	0,00	0,00000
25	Ostatní	požární hydranty, odvětrání hygienických prostor	S	0,044	90,00	0,03960	1,00	0,03960
	Ostatní	Odvětrání nových hyg. prostor	S	0,044	10,00	0,00440	1,00	0,00440
	<b>Celkem</b>					1,0000		1,02018
Koeficient vybavení stavby		(z výpočtu výše)	K <sub>4</sub>	-				1,02018
Zákl. cena upravená bez pp		ZC x K <sub>1</sub> x K <sub>2</sub> x K <sub>3</sub> x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x Ki		Kč/m <sup>3</sup>				6 540,45
Zákl. cena upravená s pp		ZC x K <sub>1</sub> x K <sub>2</sub> x K <sub>3</sub> x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x Ki x pp	ZCU	Kč/m <sup>3</sup>				4 885,06
Rok odhadu								2016
Rok pořízení								1982
Stáří			S	roků				34
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně /analytický)								analytický
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				
Opotřebení stavby			O	%				37,93
Výchozí cena stavby bez pp			CN	Kč				31 132 558,03
Odpočet na opotřebení stavby		37,93 %	O	Kč				-11 808 579,26
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp				Kč				19 323 978,77
<b>Cena ke dni odhadu s koeficientem pp</b>			<b>CS</b>	<b>Kč</b>				<b>14 433 079,74</b>

Tab. č. 33 – Varianta 2, výpočet opotřebení



		Konstrukční část	Rok ocenění	Rok uvedení do provozu	Stáří
		Základní	2016	1982	34
		Výplně otvorů	2016	2006	10
		Střešní plášť	2016	2006	10
		Rekonstrukce	2016	2016	0
Pol. č.	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	$\frac{100 \times A \times B}{C}$
(1)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
1	0,058	34,00	180	0,19	1,102
2	0,066	34,00	145	0,23	1,545
	0,081	0,00	145	0,00	0,000
3	0,076	34,00	145	0,23	1,781
	0,002	0,00	145	0,00	0,000
4	0,058	34,00	110	0,31	1,797
	0,001	0,00	110	0,00	0,000
5	0,028	10,00	65	0,15	0,429
	0,001	0,00	65	0,00	0,000
6	0,006	34,00	55	0,62	0,355
7	0,042	34,00	65	0,52	2,192
	0,028	0,00	80	0,00	0,000
8	0,032	34,00	40	0,85	2,684
9	0,026	34,00	35	0,97	2,528
	0,005	0,00	50	0,00	0,000
10	0,026	34,00	110	0,31	0,798
11	0,035	34,00	80	0,43	1,504
12	-	34,00	-	-	-
13	0,085	10,00	70	0,14	1,221
14	0,008	34,00	35	0,97	0,767
	0,024	0,00	80	0,00	0,000
15	0,032	34,00	45	0,76	2,429
	0,014	0,00	45	0,00	0,000
16	0,020	34,00	35	0,97	1,919
	0,037	0,00	50	0,00	0,000
17	0,003	34,00	35	0,97	0,279
18	0,023	34,00	35	0,97	2,231
	0,008	0,00	50	0,00	0,000
19	0,021	34,00	35	0,97	2,017
	0,009	0,00	60	0,00	0,000
20	0,000	34,00	-	-	-
21	0,019	34,00	35	0,97	1,859
22	0,028	34,00	35	0,97	2,719
23	0,028	34,00	35	0,97	2,732
	0,012	0,00	60	0,00	0,000
24	0,000	34,00	-	-	-
25	0,038	34,00	60	0,57	2,147
	0,004	0,00	60	0,00	0,000
1,00					
<b>Opotřebení analytickou metodou</b>					<b>37,93 %</b>



Příloha č. 8 – Varianta 2, stanovení výnosové hodnoty



Tab. č. 34 – Výpočet výnosové hodnoty s prodejem na konci

<b>Výnosové ocenění - konstantní příjem po určitou dobu, s prodejem na konci</b>			
<b>Příjmy z nájemného (za rok)</b>			
<b>Objekt</b>	<b>nájemné měsíčně</b>	<b>nájemné ročně</b>	
Dům řemesel (Obchodní prostory)	121 801,17	Kč	1 461 614,02
<b>Celkem příjem z nájemného ročně</b>		<b>Kč</b>	<b>1 461 614,02</b>
<b>Výdaje na dosažení příjmů (za rok)</b>			
<i>Podklady pro výpočet výdajů</i>			
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)		RC (Kč)	31 132 558,03
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)		C (Kč)	14 433 079,74
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci		T (roků) ...n	30
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy		% z RC (Kč)	0,50%
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace		u (%) ..i	3,60%
Úročitel pro výpočet amortizace		q (-)	1,036
<i>Výpočet výdajů</i>			
Daň z nemovitosti (orientačně vypočtena)		Kč	36 740,00
Pojištění (30% sleva)	1,04‰	Kč	22 664,50
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem		Kč	275 102,77
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy		Kč	155 662,79
Správa nemovitostí	0,5%	Kč	155 662,79
<b>Celkem výdaje ročně</b>		<b>Kč</b>	<b>645 832,85</b>
<b>Výpočet čistého ročního nájemného</b>			
Příjmy ročně celkem		Kč	1 461 614,02
Výdaje ročně celkem		Kč	645 832,85
<b>Čisté roční nájemné</b>		<b>Kč</b>	<b>815 781,16</b>
<b>Výpočet výnosové hodnoty</b>			
Konstantní příjem po určitou dobu, s prodejem na konci			
Čisté roční nájemné		Kč	815 781,16
Cena zbytku R po 30 letech		Kč	15 299 064,52
<b>Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu</b>		<b>Kč</b>	<b>20 119 066,57</b>

Tab. č. 35 - Databáze prostor pro fitness, pronájem

č.	Popis	Kč/m <sup>2</sup> /měsíc
1.	<p><b>Praha – Pankrác</b>                      Nabízíme k pronájmu zavedené Wellness &amp; Fitness centrum v atraktivní lokalitě na pražské Pankráci. V těsné blízkosti nabízeného prostoru se nacházejí významná obchodní a kancelářská centra s celkovou plochou cca 200.000 m<sup>2</sup> pronajímatelných ploch (např. City Tower, Pankrác Business Centre Gemini, apod.), což představuje potenciál vysokého počtu zákazníků. Wellness &amp; Fitness centrum je situováno v nejvyšším patře Hotelu Panorama a nabízí tak nádherný výhled na celou Prahu.</p>  <p>Plocha užitná: 514 m<sup>2</sup>                      Datum aktualizace: 25. 4. 2016                      ID zakázky: -                      Zdroj: <a href="http://labartthospitality.com/cz/investicni-projekty/detail/76/pronajem-atraktivniho-wellness-fitness-centra">http://labartthospitality.com/cz/investicni-projekty/detail/76/pronajem-atraktivniho-wellness-fitness-centra</a></p>	146,-
2.	<p><b>Praha – Nové město</b>                      Pronájem obchodních prostor v Praze 1 v ulici Jungmannova. Podlahová plocha činí 474 m<sup>2</sup>. Jedná se o dvou patrový objekt v cihlovém domě. Vhodné jako fitness centrum, aukční síň, učebna (např. jazyková škola), taneční studio apod.. Samostatný vchod z Františkánské zahrady. K dispozici venkovní reklamní plocha na zdi. Maximálně frekvence lidí, stanice metra Můstek 100 metrů. Volné ihned.</p>  <p>Plocha užitná: 474 m<sup>2</sup>                      Datum aktualizace: 25. 4. 2016                      ID zakázky: -                      Zdroj: <a href="http://reality.bazos.cz/inzerat/58440252/Pronajem-obchodnich-prostor-474-m2-Praha-1ul-Jungmannova.php">http://reality.bazos.cz/inzerat/58440252/Pronajem-obchodnich-prostor-474-m2-Praha-1ul-Jungmannova.php</a></p>	264,-

3.	<p><b>Praha – ul. Vodičkova</b>  Dovolujeme si Vám nabídnout k pronájmu prostoru po bývalém fitness centru o celkové výměře 150 m<sup>2</sup> ve 2. patře obchodního a kancelářského domu ve Vodičkově ulici na Praze 1. Prostor je vhodný pro fitness, masážní salón, rehabilitační centrum atd. Tvoří jej jeden velký prostor s recepcí a zázemí – několik menších místností – šatny, místnost pro masáže a dostatečné sociální zařízení – sprchy a wc. Umístění: 2 min. chůze od Václavského náměstí – v těsné blízkosti všech tří linek metra a zastávky tram 3,9,14,24 a nočních spojů. Živá ostraha je přítomna 24 hod. denně.</p>  <p>Plocha užitná: 150 m<sup>2</sup>  Datum aktualizace: 25. 4. 2016  ID zakázky: -  Zdroj: <a href="http://is-reality.cz/property/pronajem-obchodni-prostor-150-m2-vodickova-praha/">http://is-reality.cz/property/pronajem-obchodni-prostor-150-m2-vodickova-praha/</a></p>	333,-
4.	<p><b>Brno – ul. Milady Horákové</b>  Nabízíme k pronájmu prostoru pro provoz fitness centra na ulici Milady Horákové. Moderní polyfunkční centrum, ve kterém sídlí 700 nájemníků, kterým bylo slíbeno zřízení fitness centra. Umístění domu je na rušné ulici u zastávky MHD. Prostory fitness centra budou dodělány dle potřeb klienta. Cena nájemného činí 2.200,-/m<sup>2</sup>/rok + 800,-/m<sup>2</sup>/rok služby.</p>  <p>Plocha užitná: 120 m<sup>2</sup>  Datum aktualizace: 25. 4. 2016  ID zakázky: -  Zdroj: <a href="http://www.framireal.cz/reality/pronajem-obchodni-prostory-fitness-centrum-120m-0016">http://www.framireal.cz/reality/pronajem-obchodni-prostory-fitness-centrum-120m-0016</a></p>	183,-

5.	<p><b>Brno – Štýřice</b>  V zastoupení majitele nabízíme prostory vhodné pro provozovnu fitness centra, a to v zavedeném a moderním administrativním komplexu v centru Brna s výtečnou dopravní dostupností a plnou občanskou vybaveností.</p>  <p>Plocha užitná: 1100 m<sup>2</sup>  Datum aktualizace: 25. 4. 2016  ID zakázky: -  Zdroj: <a href="http://www.najdikancelare.cz/pronajem-obchodni-prostory-brno-styrice-okres-brno-mesto-prostory-pro-fitness-centrum-v-centru-brna-1-100-m2-11871">http://www.najdikancelare.cz/pronajem-obchodni-prostory-brno-styrice-okres-brno-mesto-prostory-pro-fitness-centrum-v-centru-brna-1-100-m2-11871</a></p>	338,-
6.	<p><b>Opava – ul. Na Rybníčku</b>  Nabízíme k pronájmu 2 cvičební sály o velikosti 78 m<sup>2</sup> a 32 m<sup>2</sup> v budově na ulici Na Rybníčku 56 v Opavě. Oba sály jsou vybaveny zrcadly a povrchem určeným pro sportovní účely, tudíž je možné jejich okamžité využití bez nutnosti jakýchkoliv stavebních úprav. Součástí pronajímaných prostor je samostatná pánská a dámská šatna vybavená skříňkami a sprchami a dále pak samostatné pánské a dámské WC a malý balkón. Kromě cvičebních sálů je k dispozici 3. místnost, která byla využívána jako recepce, nicméně její využití může být i zcela odlišné. Spotřeba el. energie a vody je měřena dle skutečnosti. Budova je vytápěna vlastním kotlem.</p>  <p>Plocha užitná: 250 m<sup>2</sup>  Datum aktualizace: 25. 4. 2016  ID zakázky: IDNES-055-N01300  Zdroj:<a href="http://reality.idnes.cz/detail/pronajem/komerční-nemovitost/jiny/opava-na-rybnicku/7953962">http://reality.idnes.cz/detail/pronajem/komerční-nemovitost/jiny/opava-na-rybnicku/7953962</a></p>	105,-



7.	<p><b>Praha – Hodkovičky</b>  Nabízíme vám k pronájmu nebytový prostor na fitness 470 m<sup>2</sup> nacházející se v 1.NP a 2. NP v uzavřeném areálu, v těsné blízkosti golfu Hodkovičky. Prostor má 5 velkých sálů, recepci, dostatečné množství sociálního zařízení, velké šatny. Dosud využíván jako fitness centrum. K nabízenému prostoru je možné si v objektu pronajmout zařízenou kuchyni s jídelnou pro cca 32 osob. V areálu se nacházejí tenisové kurty s nafukovací halou. Velmi výhodná poloha u zastávky tramvaje. Parkování v areálu, přístup pro zásobování - možnost příjezdu nákladního automobilu. Vše v perfektním stavu. Všechny IS.</p>  <p>Plocha užitná: 470 m<sup>2</sup>  Datum aktualizace: 10. 3. 2016  ID zakázky: IDNES-055-N01300  Zdroj:<a href="http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/ostatni-komercni-prostory/praha-hodkovicky-v-naklich/1931690076#img=0&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/ostatni-komercni-prostory/praha-hodkovicky-v-naklich/1931690076#img=0&amp;fullscreen=false</a></p>	115,-
----	--	-------

Tab. č. 36 - Grubbsův test, prostory pro fitness, pronájem

č.	Lokalita	Inzertní ceny	č.	Dtto seřazené MIN - MAX	
1	Praha - Pankrác	146,00 Kč	6	105,00 Kč	
2	Praha - Nové město	264,00 Kč	7	115,00 Kč	
3	Praha - ul. Vodičkova	333,00 Kč	1	146,00 Kč	
4	Brno - ul. Milady Horákové	183,00 Kč	4	183,00 Kč	
5	Brno - Štýřice	338,00 Kč	2	264,00 Kč	
6	Opava - ul. Na Rybníčku	105,00 Kč	3	333,00 Kč	
7	Praha - Hodkovičky	115,00 Kč	5	338,00 Kč	
				průměr	212
				s	92,02
				x <sub>1</sub>	105
				x <sub>n</sub>	338
				T <sub>1</sub>	1,1627688
				T <sub>n</sub>	1,3692417

$$T_1 = (\text{průměr} - x_1)/s$$

$$T_n = (x_n - \text{průměr})/s$$

Kritická hodnota testu

$$n = 7$$

$$T_{1\alpha} = T_{n\alpha} = 1,938$$

$$T_1 < T_{1\alpha}$$

$$T_n < T_{1\alpha}$$

Vyhovuje  
Vyhovuje

Tab. č. 37 - Metoda přímého porovnání, prostory pro fitness pronájem

č.	Lokalita	Velikost - užitná plocha (m <sup>2</sup> )
<i>Oceň. objekt</i>	<i>Brno - Kohoutovice, ul. Žabovřeská</i>	<i>750,00</i>
1	Praha - Pankrác	514,00
2	Praha - Nové město	474,00
3	Praha - ul. Vodičkova	150,00
4	Brno - ul. Milady Horákové	120,00
5	Brno - Štýřice	1100,00
6	Opava - ul. Na Rybníčku	250,00
7	Praha - Hodkovičky	470,00

Metoda přímého porovnání											
č.	<i>Cena požadovaná resp. zaplacená</i>	K <sub>CR</sub>	Cena po redukcí na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč		Kč	Kč/m <sup>2</sup>						K1 × ... × K5	Kč/m <sup>2</sup>
1	75 044,0	1,00	75 044,0	146,0	1,01	1,01	0,96	1,03	1,04	1,05	139,0
3	125 136,0	0,95	118 879,2	238,3	1,01	1,00	0,95	1,03	1,01	1,00	238,0
3	49 950,0	0,95	47 452,5	300,5	1,01	1,00	0,94	1,05	1,05	1,05	286,0
4	21 960,0	1,00	21 960,0	183,0	1,00	1,00	0,94	1,05	1,01	1,00	183,0
5	371 800,0	0,95	353 210,0	305,0	1,00	1,00	1,03	1,03	1,02	1,08	282,0
6	26 250,0	1,00	26 250,0	105,0	0,96	1,00	0,96	1,05	0,99	0,96	109,0
7	54 050,0	1,00	54 050,0	115,0	1,01	1,00	0,95	1,05	0,99	1,00	115,0
<b>Celková průměrná cena prostor pro fitness</b>										<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>193,1</b>
Minimum										Kč/m <sup>2</sup>	109,0
Maximum										Kč/m <sup>2</sup>	286,0
Směrodatná výběrová odchylka										<i>s</i>	76,1
Pravděpodobná spodní hranice										průměr - <i>s</i>	117,0
Pravděpodobná horní hranice										průměr + <i>s</i>	269,2
<b>Cena prostor pro fitness o celkové ploše 750 m<sup>2</sup> stanovená přímým porovnáním</b>											<b>144 857,1</b>
K <sub>CR</sub> Koeficient redukce na pramen ceny											
K1 Koeficient úpravy na polohu vzhledem k městu Brnu											
K2 Koeficient úpravy na celkový stav a a vybavení											
K3 Koeficient úpravy velikosti podlahové plochy											
K4 Koeficient úpravy materiálového řešení objektu (panelové, zděné, jiné)											
K5 Koeficient úpravy na vybavenost okolí											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K <sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5)$											

Příloha č. 10 - Varianta 3, výpočet ceny reprodukční a časové

Tab. č. 38 - Varianta 3, nákladový způsob ocenění

Ocenění podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů				
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 12, příloha č. 11)				
Budova - § 12 a příloha č. 8	Budova typu E	typ	Kč/m <sup>3</sup>	CZ-CC 1265
Základní cena	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky	ZC	Kč/m <sup>3</sup>	2 579,00
Obestavěný prostor objektu		Pmj	m <sup>3</sup>	4 760,00
Průměrná zastavěná plocha		PZP	m <sup>2</sup>	519,00
Průměrná výška podlaží		v	m	3,05
Koeficient přepočtu ZC dle druhu kce	(příloha č. 10 vyhlášky)	K <sub>1</sub>	-	montované z dílců betonových tyčových 0,993
Koeficient přepočtu ZC dle velikosti PZP		K <sub>2</sub>	-	0,933
Koeficient přepočtu ZC dle průměrné výšky podlaží		K <sub>3</sub>	-	0,989
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K <sub>5</sub>	-	1,230
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K <sub>i</sub>	-	2,090
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	IT	-	0,950
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	IP	-	0,767
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP		pp	-	0,729

Tab. č. 39 - Varianta 3, nákladový způsob ocenění

Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	Patky, betonové základové pasy	S	0,074	100,00	0,07400	1,00	0,07400
2	Svislé konstrukce (stáv.)	ŽB sloupy, sendvičový ŽB panel, vnitřní přčky z cihel	S	0,184	35,00	0,06440	1,00	0,06440
	Svislé konstrukce (nové)	Přčky z pórabetonových tvárnic	S	0,184	65,00	0,11960	1,00	0,11960
3	Stropy	ŽB panely	S	0,097	95,00	0,09215	1,00	0,09215
	Stropy	Zapravení ŽB panelů, nové prostupy	S	0,097	5,00	0,00485	1,00	0,00485
4	Krov, střecha	ŽB panely, plochá střecha	S	0,090	95,00	0,08550	1,00	0,08550
	Střecha	Zapravení ŽB panelů, nové prostupy	S	0,090	5,00	0,00450	1,00	0,00450
5	Krytiny střech	Modif. asf. pás - oprava střechy	S	0,029	95,00	0,02755	1,00	0,02755
	Krytiny střech	Lokální zapravení střešní konstrukce	S	0,029	5,00	0,00145	1,00	0,00145
6	Klempířské konstrukce	FeZn plech, oplechování atiky, prostupů střešním pláštěm, oplechování parapetů	S	0,006	100,00	0,00600	1,00	0,00600
7	Úprava vnitř. povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky, keramické obklady v kuchyňkách, na WC, v hyg. Prostorách	S	0,061	60,00	0,03660	1,00	0,03660
	Úprava vnitř. povrchů	Vyztužená stěrková hmota + štuk	S	0,061	40,00	0,02440	1,00	0,02440
8	Úprava vnějších povrchů	Břizolitová omítka, keramický sokl	S	0,034	100,00	0,03400	1,00	0,03400
9	Vnitřní obklady keram.	Běžné obklady hygienických prostor, kuchyňek	S	0,019	75,00	0,01425	1,00	0,01425
	Vnitřní obklady keram.	Nové obklady	S	0,019	25,00	0,00475	1,00	0,00475
10	Schody	betonové prefabrikované	S	0,027	100,00	0,02700	1,00	0,02700
11	Dveře	Dřevěné (nové)	S	0,031	100,00	0,03100	1,00	0,03100
12	Vrata	neuvažují se	-	-	-	-	-	-

13	Okna	Plastové výplně otvorů	N	0,054	100,00	0,05400	1,54	0,08316
14	Povrchy podlah	PVC, keramická dlažba, textilní	S	0,031	20,00	0,00620	1,00	0,00620
	Povrchy podlah	Keram. dlažba, masivní dřev. podl., pryž	S	0,031	80,00	0,02480	1,00	0,02480
15	Vytápění	Vlastní plynová kotelna	S	0,043	55,00	0,02365	1,00	0,02365
	Vytápění	Nová otopná tělesa, lokální přeložení potrubí	S	0,043	45,00	0,01935	1,00	0,01935
16	Elektroinstalace	světelná	S	0,052	25,00	0,01300	1,00	0,01300
	Elektroinstalace	Nové rozvody el., nové osvětlení, přeložení	S	0,052	75,00	0,03900	1,00	0,03900
17	Bleskosvod	Ano	S	0,003	100,00	0,00300	1,00	0,00300
18	Vnitřní vodo vod	plastové trubky, rozvod studené a teplé vody	S	0,022	65,00	0,01430	1,00	0,01430
	Vnitřní vodo vod	Nové rozvody teplé a studené vody	S	0,022	35,00	0,00770	1,00	0,00770
19	Vnitřní kanalizace	Svislé litinové, PE od zařizovacích předmětů	S	0,020	70,00	0,01400	1,00	0,01400
	Vnitřní kanalizace	Nová kanalizace, PP trouby	S	0,020	30,00	0,00600	1,00	0,00600
20	Vnitřní plynovod	V objektu bez rozvodu, přípojka do kotelny	C	0,003	100,00	0,00300	0,00	0,00000
21	Ohřev vody	Centrální ohřev vody	S	0,019	100,00	0,01900	1,00	0,01900
22	Vybavení kuchyní	-	C	-	-	-	-	-
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla, WC splachovací, vše běžného provedení	S	0,033	55,00	0,01815	1,00	0,01815
	Vnitřní hyg. vybavení	Nová umyvadla, WCc závěsné	S	0,033	45,00	0,01485	1,00	0,01485
24	Výtahy	není	C	0,005	100,00	0,00500	0,00	0,00000
25	Ostatní	požární hydranty, odvětrání hygienických prostor	S	0,063	10,00	0,00630	1,00	0,00630
	Ostatní	Nová VZT	N	0,063	90,00	0,05670	1,54	0,08732
	Celkem					1,0000		0,96446
Koeficient vybavení stavby		(z výpočtu výše)	K <sub>4</sub>	-				0,96446
Zákl. cena upravená bez pp		ZC x K <sub>1</sub> x K <sub>2</sub> x K <sub>3</sub> x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x Ki		Kč/m <sup>3</sup>				5 854,28
Zákl. cena upravená s pp		ZC x K <sub>1</sub> x K <sub>2</sub> x K <sub>3</sub> x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x Ki x pp	ZCU	Kč/m <sup>3</sup>				4 265,72
Rok odhadu								2016
Rok pořízení								1982
Stáří			S	roků				34
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)								analyticky
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				
Opotřebení stavby			O	%				29,75
Výchozí cena stavby bez pp			CN	Kč				27 866 371,37
Odpočet na opotřebení stavby 29,75 %			O	Kč				-8 290 245,48
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp				Kč				19 576 125,89
<b>Cena ke dni odhadu s koeficientem pp</b>			<b>CS</b>	<b>Kč</b>				<b>14 264 144,13</b>

Tab. č. 40 – Varianta 3, výpočet opotřebení

		Konstrukční část	Rok ocenění	Rok uvedení do provozu	Stáří
		Základní	2016	1982	34
		Výplně otvorů	2016	2006	10
		Střešní plášť	2016	2006	10
		Rekonstrukce	2016	2016	0
Pol. č.	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	$\frac{100 \times A \times B}{C}$
(1)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
1	0,077	34,00	180	0,19	1,449
2	0,067	34,00	145	0,23	1,566
	0,124	0,00	145	0,00	0,000
3	0,096	34,00	145	0,23	2,240
	0,005	0,00	145	0,00	0,000
4	0,089	34,00	110	0,31	2,740
	0,005	0,00	110	0,00	0,000
5	0,029	10,00	65	0,15	0,439
	0,002	0,00	65	0,00	0,000
6	0,006	34,00	55	0,62	0,385
7	0,038	34,00	65	0,52	1,985
	0,025	0,00	80	0,00	0,000
8	0,035	34,00	40	0,85	2,996
9	0,015	34,00	35	0,97	1,435
	0,005	0,00	50	0,00	0,000
10	0,028	34,00	110	0,31	0,865
11	0,032	34,00	80	0,43	1,366
12	-	34,00	-	-	-
13	0,086	10,00	70	0,14	1,232
14	0,006	34,00	35	0,97	0,624
	0,026	0,00	80	0,00	0,000
15	0,025	34,00	45	0,76	1,853
	0,020	0,00	45	0,00	0,000
16	0,013	34,00	35	0,97	1,309
	0,040	0,00	50	0,00	0,000
17	0,003	34,00	35	0,97	0,302
18	0,015	34,00	35	0,97	1,440
	0,008	0,00	50	0,00	0,000
19	0,015	34,00	35	0,97	1,410
	0,006	0,00	60	0,00	0,000
20	0,000	34,00	-	-	-
21	0,020	34,00	35	0,97	1,914
22	-	-	-	-	-
23	0,019	34,00	35	0,97	1,828
	0,015	0,00	60	0,00	0,000
24	0,000	34,00	-	-	-
25	0,007	34,00	60	0,57	0,370
	0,091	0,00	60	0,00	0,000
1,00					
<b>Opotřebení analytickou metodou</b>					<b>29,75 %</b>

## Příloha č. 11 – Varianta 3, stanovení výnosové hodnoty

Tab. č. 41 – Výpočet výnosové hodnoty s prodejem na konci

<b>Výnosové ocenění - konstantní příjem po určitou dobu, s prodejem na konci</b>			
<b>Příjmy z nájemného (za rok)</b>			
<b>Objekt</b>	<b>nájemné měsíčně</b>	<b>nájemné ročně</b>	
Pohybové centrum	144 857,10	Kč	1 738 285,20
<b>Celkem příjem z nájemného ročně</b>		<b>Kč</b>	<b>1 738 285,20</b>
<b>Výdaje na dosažení příjmů (za rok)</b>			
<i>Podklady pro výpočet výdajů</i>			
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)		RC (Kč)	27 866 371,37
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)		C (Kč)	14 264 144,13
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci		T (roků) ...n	30
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy		% z RC (Kč)	0,50%
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace		u (%) ..i	3,60%
Úročitel pro výpočet amortizace		q (-)	1,036
<i>Výpočet výdajů</i>			
Daň z nemovitosti (orientačně vypočtena)		Kč	36 740,00
Pojištění (30% sleva)	1,04‰	Kč	20 286,72
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem		Kč	271 882,76
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy		Kč	139 331,86
Správa nemovitostí	0,5%	Kč	139 331,86
<b>Celkem výdaje ročně</b>		<b>Kč</b>	<b>607 573,19</b>
<b>Výpočet čistého ročního nájemného</b>			
Příjmy ročně celkem		Kč	1 738 285,20
Výdaje ročně celkem		Kč	607 573,19
<b>Čisté roční nájemné</b>		<b>Kč</b>	<b>1 130 712,01</b>
<b>Výpočet výnosové hodnoty</b>			
Konstantní příjem po určitou dobu, s prodejem na konci			
Čisté roční nájemné		Kč	1 130 712,01
Cena zbytku R po 30 letech		Kč	18 543 387,37
<b>Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu</b>		<b>Kč</b>	<b>26 964 215,88</b>

Příloha č. 12 - výpočet indexu polohy a trhu

Tab. č. 42 - Výpočet indexu polohy – varianta 1, 2

Znak		Kvalitativní pásma		
Pi	Název znaku	č.	Popis pásma	Druh a účel stavby na pozemku Budovy pro obchod a administrativu
1	Druh a účel užití stavby	I	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,65
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I	Rezidenční zástavba	0,08
3	Poloha pozemku v obci	III	Okrajové části obce	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, kterou jsou v obci	I	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	V	Přijezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	-0,02
7	Osobní hromadná doprava	III	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost do centra	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	IV	Výhodná - pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,10
9	Obyvatelstvo	II	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	III	Nižší než je průměr v kraji	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II	bez dalších vlivů	0,00
<b>Index polohy Ip</b>				<b>0,767</b>

$$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right)$$

Tab. č. 43 - Výpočet indexu trhu – varianta 1, 2

Znak		Kvalitativní pásma		
Pi	Název znaku	č.	Popis pásma	hodnota
1	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	III	Poptávka je vyšší než nabídka	0,02
2	Vlastnické vztahy	V	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nemovité věci	II	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
5	Ostatní neuvedené	I	Vlivy snižující cenu	-0,05
6	Povodňové riziko	IV	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
<b>Index trhu</b>				<b>0,970</b>

$$I_t = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$$

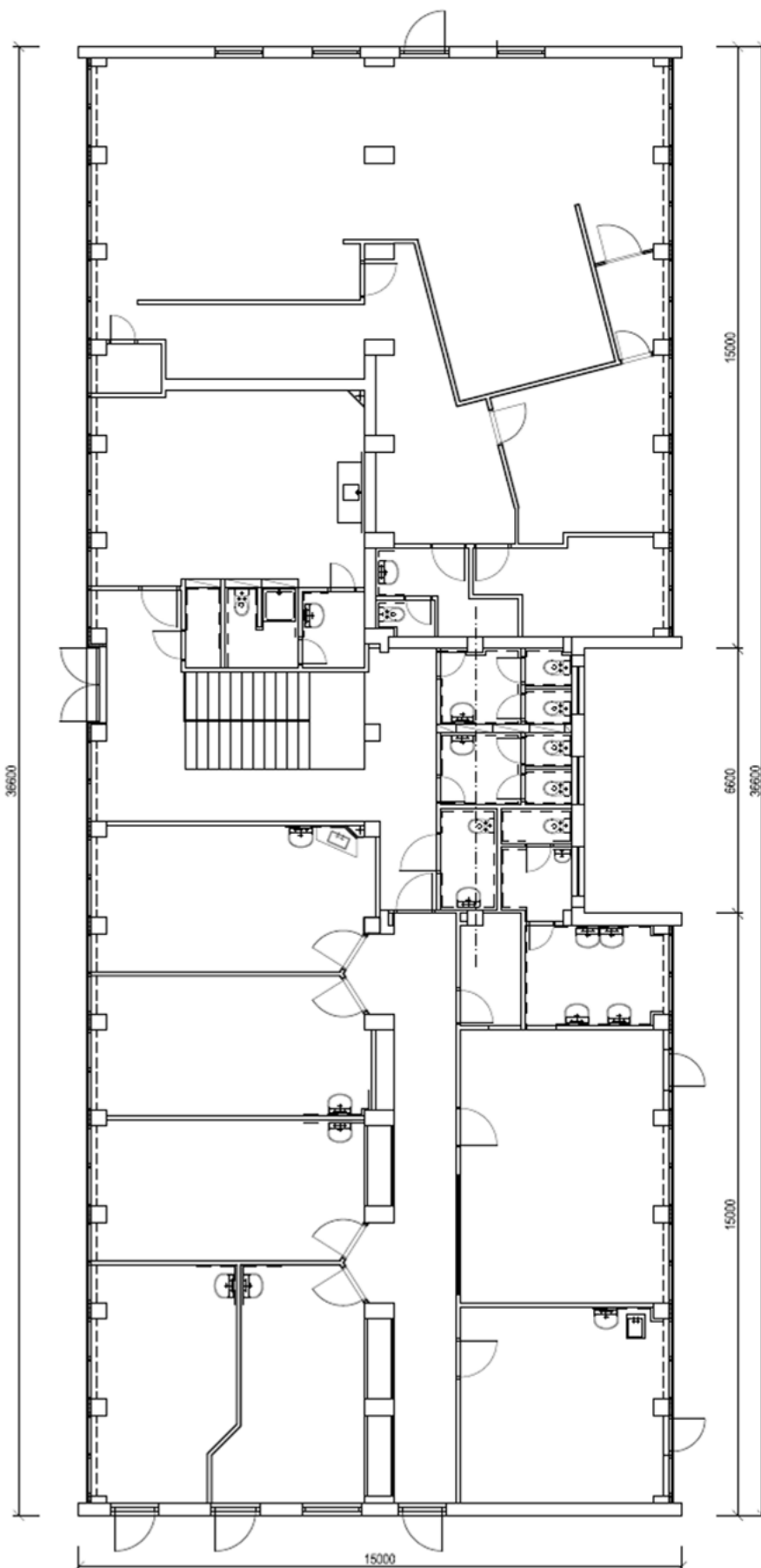
Tab. č. 44 - Výpočet indexu trhu – varianta 3

Znak		Kvalitativní pásma		
Pi	Název znaku	č.	Popis pásma	hodnota
1	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	II	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nemovité věci	II	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
5	Ostatní neuvedené	I	Vlivy snižující cenu	-0,05
6	Povodňové riziko	IV	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
<b>Index trhu</b>				<b>0,950</b>

$$I_t = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$$



*Příloha č. 13 – Půdorys INP, stávající stav*



*Příloha č. 14 – Půdorys 2NP, stávající stav*

