



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

CENOVÁ MAPA OBVYKLÉHO NÁJOMNÉHO NEBYTOVÝCH PRIESTOROV VO VYBRANÝCH LOKALITÁCH MESTA BRNO

PRICE MAP USUAL RENT COMMERCIAL SPACE IN SELECTED AREAS OF THE CITY OF BRNO

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. SIMONA ČECHMANEKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. JAROSLAVA KOSOVÁ

BRNO 2013

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2012/13

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Simona Čechmaneková

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

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

Cenová mapa obvyklého nájemného nebytových prostor ve vybraných lokalitách města Brna

v anglickém jazyce:

A Price Map of Standard Rent of Commercial Spaces in Selected Areas of the City of Brno

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta je shromáždit a vyhodnotit nabídky pronájmů nebytových prostor (kanceláří, obchodů, skladů) realitních kanceláří ve vybraných lokalitách města Brna. Ze získaných údajů vytvořit databázi pronajímaných nebytových prostor pro dané lokality, vyhodnotit faktory, které mají vliv na výši nájemného, stanovit standardy a určit koeficienty odlišnosti. Pro stanovený standard (kanceláří, obchodů, skladů) vytvořit cenovou mapu obvyklého (tržního) nájemného ve vybraných lokalitách. Práce bude obsahovat jak textové, tak grafické zpracování cenové mapy a získaných údajů.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je vytvořit cenovou mapu nájemného nebytových prostor pro vybrané lokality s údaji, které budou využitelné ve znalecké praxi.

Seznam odborné literatury:

Bradáč, Albert, et al. Teorie oceňování nemovitostí. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2004

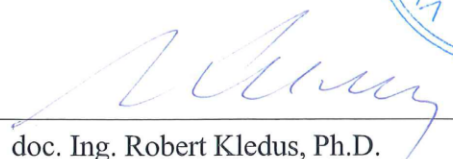
Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v aktuálním znění

Vedoucí diplomové práce: Ing. Jaroslava Kosová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2012/13.

V Brně, dne 1.11.2011




doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Diplomová práca je zameraná na tvorbu cenovej mapy nájomného nebytových priestorov v lokalite mesta Brno, vo vybraných mestských častiach. Je rozdelená do dvoch častí;

Teoretická časť vysvetľuje základné pojmy spojené s témou diplomovej práce, ktorými sú: typy nebytových priestorov, druhy cien pri oceňovaní, oboznamuje nás so situáciou komerčných nehnuteľností na trhu a dôležitosťou cenovej mapy a jej metodológiou pri tvorbe.

Praktická časť sa zameriava na tvorbu cenovej mapy, rozoberá problematiku pri jej vzniku, možnosti vytvorenia a zobrazenia. Výsledkom je textová a grafická cenová mapa, ktorá má využitie na realitnom trhu a uľahčuje orientáciu v cenách prenájmu komerčných nehnuteľností typu: kancelária, obchod a sklad.

Abstract

The thesis is focused on the creation of price maps commercial real estate lease in the areas of Brno, in selected urban areas. It is divided into two parts;

The theoretical section explains the basic concepts related to the thesis, which are: the types of commercial spaces, types of prices in the valuation, introduces us to the situation on the commercial real estate market and the importance of price charts and the methodology to create.

The practical part focuses on the formation of price charts, discussed the issue at its origin, the possibility of creating and mapping. The result is a textual and graphical price map, which is the use of the real estate market and facilitates orientation in the prices of renting commercial property types: office, shop and warehouse.

Klíčová slova

Nájom, komerčná nehnuteľnosť, cenová mapa.

Keywords

Rent, commercial property, price map.

Bibliografická citácia

ČECHMANEKOVÁ, S. *Cenová mapa obvyklého nájemného nebytových prostor ve vybraných lokalitách města Brna*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2013. 81 s. Vedúca diplomovej práce Ing. Jaroslava Kosová.

Prehlásenie

Prehlasujem, že som diplomovú prácu spracovala samostatne a že som uviedla všetky použité informačné zdroje.

V Brne dňa

.....

podpis diplomanta

Pod'akovanie

Touto cestou by som rada poďakovala vedúcej diplomovej práce pani Ing. Jaroslave Kosovej za odborné vedenie, cenné rady a pripomienky, a konateľke spoločnosti Komerčné nemovitosti s. r. o. pani Andrei Zouharovej za rady, ktoré prispeli k skvalitneniu obsahu mojej diplomovej práce.

OBSAH

1	ÚVOD	1
2	TEORETICKÁ ČASŤ	2
2.1	ZÁKLADNÉ POJMY	2
2.1.1	<i>Nehnutel'nosť</i>	2
2.1.2	<i>Stavba</i>	2
2.1.3	<i>Pozemok</i>	2
2.1.4	<i>Komerčná nehnuteľnosť</i>	3
2.1.5	<i>Vznik nájmu</i>	3
2.1.6	<i>Nájomné</i>	4
2.1.7	<i>Nájomná zmluva</i>	4
2.1.8	<i>Nájomca nehnuteľnosti</i>	4
2.1.9	<i>Zastavaná plocha</i>	4
2.1.10	<i>Podlahová plocha</i>	5
2.1.11	<i>Čistá úžitková plocha</i>	6
2.2	SÚČASŤ VECI A PRÍSLUŠENSTVO VECI	6
2.2.1	<i>Súčasť veci</i>	6
2.2.2	<i>Príslušenstvo veci</i>	7
2.3	TYPY KOMERČNÝCH NEHNUTEĽNOSTÍ	7
2.3.1	<i>Komerčné priestory</i>	7
2.3.2	<i>Komerčné objekty</i>	8
2.3.3	<i>Komerčné pozemky</i>	9
2.4	KOMERČNÉ NEHNUTEĽNOSTI NA TRHU	9
2.5	CENA × HODNOTA	10
2.6	DRUHY CIEN.....	11
2.6.1	<i>Obvyklá cena</i>	11

2.6.2	<i>Zistená cena</i>	16
2.6.3	<i>Obstarávacia cena</i>	16
2.6.4	<i>Reprodukčná cena</i>	17
2.6.5	<i>Vecná hodnota</i>	17
2.6.6	<i>Výnosová hodnota</i>	17
2.7	KOEFICIENT ODLIŠNOSTI.....	17
2.8	INDEX ODLIŠNOSTI	18
2.9	CENOVÁ MAPA.....	18
2.9.1	<i>Definícia cenovej mapy</i>	18
2.9.2	<i>Teória cenovej mapy</i>	19
2.9.3	<i>Metodológia tvorby cenovej mapy</i>	19
3	PRAKTICKÁ ČASŤ	21
3.1	CHARAKTERISTIKA BRNA	21
3.2	CHARAKTERISTIKA VYBRANÝCH MESTSKÝCH ČASTÍ BRNA	23
3.2.1	<i>Brno-střed</i>	23
3.2.2	<i>Brno-Královo Pole</i>	23
3.2.3	<i>Brno-jih</i>	26
3.2.4	<i>Brno-Černovice</i>	26
3.2.5	<i>Brno-Židenice</i>	28
3.2.6	<i>Brno-Chrlice</i>	29
3.2.7	<i>Brno-Řečkovice</i>	30
3.2.8	<i>Brno-sever</i>	31
3.3	ZÁKLADNÉ PROBLÉMY PRI TVORBE CENOVEJ MAPY	32
3.4	CENOTVORNÉ PRVKY A ICH POROVNÁVANIE.....	33
3.5	TVORBA DATABÁZY	33
3.5.1	<i>Výskyt ponúk komerčných nehnuteľností na prenájom v mestských častiach a katastrálnych územiach v Brne za rok 2012</i>	37

3.5.2	<i>Databáza kancelárií, obchodov a skladov</i>	40
3.6	TVORBA CENOVÝCH MÁP.....	43
3.6.1	<i>Základné údaje pre porovnanie nehnuteľností</i>	43
3.6.2	<i>Porovnanie cien komerčných nehnuteľností za rok 2012</i>	52
3.6.3	<i>Koeficienty odlišnosti a indexy odlišnosti komerčných nehnuteľností</i>	61
3.7	TABUĽKOVÁ CENOVÁ MAPA	64
3.7.1	<i>Podľa typu komerčného priestoru</i>	64
3.7.2	<i>Podľa veľkosti čistej úžitkovej plochy</i>	64
3.8	GRAFICKÁ CENOVÁ MAPA	66
3.8.1	<i>Plošné vyjadrenie cenovej mapy</i>	66
3.8.2	<i>Ohniskové (bodové) vyjadrenie cenovej mapy</i>	69
3.9	NÁVRH GRAFIKY PRE SOFTVÉR CENOVEJ MAPY	72
4	ZÁVER	74
	POUŽITÉ INFORMAČNÉ ZDROJE	75
	ZOZNAM SKRATIEK A SYMBOLOV	77
	ZOZNAM ILUSTRÁCIÍ A TABULIEK	78

1 ÚVOD

Cenová mapa nehnuteľností slúži realitným maklérom, záujemcom o kúpu, predaj či prenájom stavebných komodít, prípadne iným jednotlivcom zaujímajúcich sa o trh s nehnuteľnosťami, ako pomôcka v orientácii medzi cenami. Cenová mapa sa skladá z grafickej časti, kde sú priemerné ceny za m² čistej úžitkovej plochy rozlíšené farebnou škálou, a z textovej časti, ktorá obsahuje tabuľky priemerných cien za m² čistej úžitkovej plochy podľa typu nehnuteľnosti a rozlohy komerčného objektu na prenájom. Jej tvorbou a problematikou sa v dnešnej dobe začalo zaoberať mnoho realitných a štatistických subjektov. Cenové mapy stavebných pozemkov majú väčšie obce spracované pre územie, ktoré spadá do katastra danej obce podľa zákona č. 151/1997 Z.z. a vyhlášky č. 540/2002 Z.z., v znení neskorších predpisov. Cenové mapy pre väčšie územia spracovávajú vo väčšine prípadov maklérske a štatistické firmy. Aj napriek tvrdeniu niektorých firiem, že ich mapy sú objektívne, obsahujú nepresnosti z dôvodu nedostatku alebo neúplnosti dát. Podľa Petra Orta [9], kvalitnú cenovú mapu je možné vytvoriť až po tridsiatich rokoch za predpokladu kontinuálnych a štandardných tržných podmienok – teda s vylúčením závažných hospodárskych kríz, vojen, razantných legislatívnych a politických zmien a pod.

Verejnosti sú v dnešnej dobe dostupné predovšetkým cenové mapy predaja pozemkov, bytov a prenájmu bytov. V mojej diplomovej práci sa budem zaoberať tvorbou cenovej mapy, ktorá nie je momentálne vytvorená a dostupná. Je ňou cenová mapa obvyklého nájomného komerčných nehnuteľností pre typ; kancelária, obchod a sklad vo vybraných lokalitách mesta Brno. Tieto typy boli vybrané na základe najväčšieho počtu dostupných dát. Cieľom je vytvorenie praktickej cenovej mapy a databázy komerčných nehnuteľností vybraných typov a mestských častí Brna, vďaka ktorej bude možnosť jednoduchej orientácie v lokalitách a cenách.

2 TEORETICKÁ ČASŤ

2.1 ZÁKLADNÉ POJMY

Na začiatku by som vás rada oboznámila s definíciou pojmov podľa predpisov platných v Českej republike, a ostatnými pojmami súvisiacimi s témou mojej diplomovej práce, ktorou je tvorba cenovej mapy nájomného nebytových (komerčných) priestorov v Brne.

2.1.1 Nehnutel'nosť

Pojem nehnuteľnosť definuje český Občiansky zákonník, presnejšie zákon č. 40/1964 Z.z., v znení neskorších predpisov § 119 odst. (2) nasledovne [1]:

„Nehnutel'nosťami sú pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom.“

2.1.2 Stavba

Stavbou sa rozumejú všetky stavebné diela, ktoré vzniknú stavebnou alebo montážnou technológiou, bez zreteľa na ich stavebno-technické vyhotovenie, použité stavebné výrobky, materiály a konštrukcie, na účel využitia a dobu trvania. Dočasná stavba je stavba, u ktorej stavebný úrad vopred obmedzí čas jej trvania. Za stavbu sa považuje aj výrobok plniaci funkciu stavby. Stavba, ktorá slúži reklamné účely, je stavba pre reklamu. [4]

2.1.3 Pozemok

Definíciu pozemku nájdeme v katastrálnom zákone pod § 27, o katastri nehnuteľností Českej republiky [3], kde je pozemok chápaný ako časť zemskeho povrchu oddelená od susedných častí hranicou administratívnej územnej jednotky alebo hranicou katastrálneho územia, hranicou vlastníckou, hranicou držby, hranicou druhu pozemku, popr. rozhraním spôsobu využitia pozemku.

Pozemok, ktorý je geometricky a polohovo určený, zobrazený v katastrálnej mape a označený parcelným číslom je parcela.

2.1.4 Komerčná nehnuteľnosť

Komerčná nehnuteľnosť je komodita realitného trhu. Považujeme ju za nebytový priestor, ktorý má miestnosti alebo súbory miestností, ktoré sú podľa rozhodnutia stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie, a ktorými sú najmä priestory určené na prevádzkovanie výroby, obchodu, služieb, výskumu, administratívne činnosti, umeleckej, výchovnej a vzdelávacej činnosti, ďalej archívy, garáže, skladové priestory a časti verejne prístupných priestorov budov; nebytovými priestormi nie sú príslušenstvo bytu, práčovne, sušiarne, kočíkárne a povaly, byty, pri ktorých bol udelený súhlas na ich užívanie na nebytové účely. [2] Táto komodita obsahuje niekoľko skupín, členených podľa svojho využitia pre koncového užívateľa:

1. administratívne objekty (kancelárie),
2. hotelové zariadenia,
3. obchodné komplexy,
4. nájomné domy s nebytovými priestormi
5. objekty pre poľnohospodársku výrobu,
6. priemyselné objekty: sklady, haly...
7. pozemky (na ktorých sú objekty komerčného účelu) a pod.

Komerčná nehnuteľnosť sa využíva za cieľom podnikat' a poskytovať rôzne druhy služieb.

2.1.5 Vznik nájmu

Nájom, v našom prípade prenájom nebytových priestorov, definuje zákon č. 116/1990 Z.z., o nájmu a podnájmu nebytových priestorov a to, že [2]:

„Nájom vzniká na základe písomnej nájmovej zmluvy, na základe ktorej prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné nebytový priestor do užívania. Nájomná zmluva musí obsahovať predmet a účel nájmu, výšku nájomného a výšku úhrady za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním nebytového priestoru alebo spôsob ich určenia, a ak nejde o nájom na čas neurčitý, na ktorý sa nájom uzaviera.“

2.1.6 Nájomné

Podľa § 671 Občianskeho zákonníka je „nájomné úplata, ktorú je nájomca povinný platiť prenajímateľovi podľa nájomnej zmluvy (prípadne vo výške obvyklej v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsobe jej užívania, ak nie je výška nájomného v zmluve určená).“ [1]

2.1.7 Nájomná zmluva

Zmluva je dvojstranný alebo viacstranný právny úkon, kde sa vzájomne zmluvné strany dohodli na vzniku alebo zániku práv a povinností. Zmluva spadá pod súkromné právo, presnejšie do občianskeho práva. Podľa § 663 v Občianskom zákonníku, kde „prenajímateľ nájomnou zmluvou prenecháva za úplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v zjednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.“ [1]

2.1.8 Nájomca nehnuteľnosti

Nájomca (prípadne nájomník) je osoba, ktorá na základe nájomnej zmluvy uzavretej s vlastníkom nehnuteľnosti (prenajímateľom), nehnuteľnosť užíva.

2.1.9 Zastavaná plocha

Podľa stavebného zákona novelizovaného zákonom 350/2012 Z.z., ktorý nadobúda účinnosť od 1. 1. 2013 sa podľa §2 odst. 7 zastavanou plochou rozumie plocha ohraničená pravouhlými priemetmi vonkajšieho líca obvodových konštrukcií všetkých nadzemných i podzemných podlaží do vodorovnej roviny. Plochy lodží a arkierov sa započítavajú. U objektov poloodkrytých (bez niektorých obvodových stien) je zastavaná plocha vymedzená obalovými čiarami vedenými vonkajšími líciami zvislých konštrukcií do vodorovnej roviny. U zastrešených stavieb alebo ich častí bez obvodových zvislých konštrukcií je zastavaná plocha vymedzená pravouhlým priemetom strešnej konštrukcie do vodorovnej roviny. Zastavaná plocha pozemku je súčtom všetkých zastavaných plôch jednotlivých stavieb. [4]

2.1.10 Podlahová plocha

Podlahovou plochou sa rozumejú plochy pôdorysného rezu miestností a priestorov stavebne upravených k účelovému využitiu v stavbe, vedeného v úrovni horného líca podlahy podlažia, v ktorom sa nachádzajú. Jednotlivé plochy sú vymedzené vnútorným lícom zvislých konštrukcií stien vrátane ich povrchových úprav (napr. omietky). Pri poloodkrytých prípadne odkrytých priestoroch sa namiesto chýbajúcich zvislých konštrukcií stien podlahová plocha vymedzí ako ortogonálny priemet čiary vedenej po obvode vodorovnej nosnej konštrukcie podlahy do roviny rezu. [6]

Pojem podlahová plocha je tiež uvedený v § 8 (oceňovanie bytu a nebytového priestoru) zákona č. 151/1997 Z. z., o oceňovaní majetku a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a to nasledovne:

„Podlahová plocha bytu alebo nebytového priestoru je súčet všetkých plošných výmer podláh jednotlivých miestností a priestorov tvoriacich príslušenstvo bytu alebo nebytového priestoru.“ [6]

Podlahová plocha sa uvádza v m² a zaokrúhľuje sa na dve desatinné miesta.

Nielen v Českej republike, ale žiaľ aj celosvetovo neexistuje jeden unifikovaný, všetkými využívaný a uznávaný štandard spôsobu merania plôch. Vzhľadom k tomu, že cena bytu alebo nájmu kancelárií je vo väčšine prípadov stanovená ako jednotková cena za meter štvorcový násobená predajnou alebo prenájmovou plochou v metroch štvorcových, aj výsledná predajná cena bytu alebo nájmu nebytových priestorov sa môže, metodika od metodiky, značne líšiť. Inými slovami, jeden a ten istý priestor premeraný niekoľkými rôznymi metodikami bude vykazovať niekoľko odlišných výsledkov a všetky môžu byť podľa konkrétne použitej metodiky správne. Je teda potrebné, aby si odborná aj laická verejnosť uvedomila, že existujú rôzne metodiky merania podlahových plôch. [19]

Konateľka spoločnosti Komerční nemovitosti s.r.o. Andrea Zouharová s vyššie uvedeným tvrdením súhlasí. Neexistuje presná definícia, ako merať plochu nehnuteľností na predaj, či prenájom. Dodáva, že pri kanceláriách sa počíta vo väčšine prípadov čistá úžitková plocha kancelárie tzn., že sa nezapočítava plocha chodby, podiel plochy na spoločných priestoroch ani plocha spoločných hygienických zariadení. Pri plochách obchodov a skladov je to jednoduchšie. Sú to celky, kde je jasne definovaná plocha.

V databáze diplomovej práce sa bude teda pracovať s údajmi plochy komerčných nehnuteľností na prenájom, ako s čistou úžitkovou plochou, bez podielu na plochách spoločných priestorov.

2.1.11 Čistá úžitková plocha

Ako nám už pani Zouharová vysvetlila, čistá úžitková plocha je plocha, ktorá je nájomcovi vyhradená na užívanie. Rozumie sa ňou súčet plôch všetkých miestností, vrátane vedľajších miestností, užívaných výhradne nájomcom priestoru, bez plôch spoločných priestorov a meria sa v m².

2.2 SÚČASŤ VECI A PRÍSLUŠENSTVO VECI

2.2.1 Súčasť veci

Súčasť veci je definovaná § 120 českého Občianskeho zákonníka nasledovne [1]:

“Súčasťou veci je všetko, čo k nej podľa jej povahy patrí a nemôže byť oddelené bez toho, aby sa tým vec znehodnotila.

Stavba nie je súčasťou pozemku.”

Za súčasť stavby sa považujú prvky alebo konštrukcie, ktoré sú so stavbou stavebne prepojené. Medzi ne patria:

Prvky dlhodobej životnosti stavby (PDŽ) – stavebné technické prvky, ktoré majú rozhodujúci vplyv na jej životnosť a počas jej životnosti sa spravidla nemenia, okrem jej generálnej opravy, alebo sanácie. Medzi prvky dlhodobej životnosti stavby zaraďujeme [10]:

1. základy,
2. zvislé nosné konštrukcie,
3. vodorovné nosné konštrukcie,
4. schodisko,
5. krov.

Prvky krátkodobej životnosti stavby (PKŽ) – stavebné technické prvky, pri ktorých sa predpokladá najmenej jedna výmena počas doby životnosti stavby. Niektoré PKŽ sa zahŕňajú pod pojem vybavenie stavieb.

Zo stavebno technického hľadiska je zrejmé, ktoré podmienky budú najviac ovplyvňovať životnosť stavieb. Pôjde najmä o [10]:

1. spôsob založenia stavby vo vzťahu k daným základovým podmienkam;
2. návrh, konštrukčného riešenia a technologické vyhotovenie prvkov dlhodobej životnosti (PDŽ – prvkov, ktoré by sa nemali meniť po celú dobu trvania stavby – základy, zvislé nosné konštrukcie, stropy, krovy, eventuálne i schodiská);
3. spôsob, intenzita užívania stavby;
4. vykonávanie bežnej (preventívnej) údržby;
5. z technického, ale i ekonomického hľadiska tu nebude zanedbateľný vplyv prevádzaných modernizácií; tieto obvykle bývajú vyhotovené súčasne s veľkými eventuálne generálnymi opravami celej stavby.

2.2.2 Príslušenstvo veci

Príslušenstvo je právne označenie veci alebo subjektívneho práva, ktoré nie je úplne samostatné, ale ktoré prináleží k tzv. hlavnej veci. Zároveň nejde o nesamostatnú súčasť inej veci, ale jeho samostatnosť je obmedzená rozhodnutím vlastníka veci hlavnej, ak určí, že má byť s vecou hlavnou trvalo používaná. Podľa českého Občianskeho zákonníka je definované v odseku (1) § 121 takto [1]:

„Príslušenstvom veci sú veci, ktoré patria vlastníkovi hlavnej veci a sú ním určené na to, aby sa s hlavnou vecou trvalo užívali.“

2.3 TYPY KOMERČNÝCH NEHNUTEĽNOSTÍ

2.3.1 Komerčné priestory

Kancelária

Kancelária je miestnosť, ktorá plní funkciu administratívneho pracoviska, kde sa vykonáva administratívna činnosť. V kancelárii sa môže uskutočňovať taktiež poskytovanie služieb. K priestorom kancelárie obvykle náleží kuchynka a toaleta.

Obchod

Obchodom pomenovávame miestnosť, kde sa uskutočňuje predaj tovaru. Najčastejšie sa priestory obchodu využívajú k predaju potravín a ošatenia. K obchodným priestorom obvykle náležia skladové priestory.

Sklad

Sklad alebo skladisko sú priestory určené pre skladovanie rôzneho materiálu (surovín, výrobkov, tovaru, domácich či kancelárskych potrieb, jednotlivých technických súčastí a pod.), v zmysle ich trvalého uchovávaní v nezmenenom stave. Sklady sú súčasťou prevažnej väčšiny priemyselných, obchodných, poľnohospodárskych a iných komerčných organizácií. Môžu mať mnoho rôznych účelov, veľkostí i prevedení: od malých miestností vo vnútri kancelárskych budov, cez zastrešené prístrešky na dvore závodu až po veľké zastrešené skladovacie areály umiestnené v blízkosti veľkých obchodných (veľkoobchodných i maloobchodných) centier, pri dopravných termináloch (prístavy, nákladová stanica, cargo terminály na letiskách) alebo vo veľkých výrobných podnikoch.

Sklady tvoria nevyhnutnú infraštruktúru najmä v medzinárodnom obchode a pri veľkoobchodnej činnosti, svoje sklady majú ale aj malé maloobchodnej predajnej jednotky.

Reštaurácia a pohostinstvo

Reštaurácia je druh podniku, v ktorom je ponúkané ku kúpe a konzumácii na mieste jedlo a nápoje. Ide spravidla o miestnosť, či budovu, v ktorej je v určitom časovom rozmedzí možné zakúpiť uvarené jedlá. Pohostinstvo je jednoduchší podnik poskytujúci verejné stravovanie a občerstvenie nižšej kategórie ako je reštaurácia. Každá reštaurácia musí mať skladové priestory na uskladnenie potravín.

2.3.2 Komerčné objekty

Administratívne budovy

Administratívna budova je druh budovy, ktorý je určený na kancelárske účely. Prvými budovami takéhoto typu boli banky v období renesancie. K ich výraznému

rozšíreniu došlo koncom 19. storočia a značné zvýšenie množstva kancelárskych činností viedlo k stavbe prvých výškových budov.

Administratívna budova má okrem samotných kancelárskych a spojovacích priestorov i technické zázemie, často podzemné parkoviská a obchodné služby. Kancelárske priestory môžu byť riešené v podobe individuálnych samostatných kancelárií alebo veľké priestory (tzv. „open space“) pre väčšie množstvo administratívnych pracovníkov. Prispôsobujú sa individuálnym požiadavkám klienta. [11]

Haly

Hala je stavba s jedným alebo viacerými poschodiami, v ktorých súhrn jednotlivých voľných vnútorných priestorov vymedzených zvislými konštrukciami, podlahou a spodným lícom stropných alebo nosných strešných konštrukcií a veľkosti každého priestoru najmenej 400 m³, činí viac než dve tretiny obstavaného priestoru stavby; za zvislé konštrukcie vymedzujúce vnútorné voľné priestory sa nepovažujú vnútorné samostatné podperné tyčové prvky, ako sú najmä stĺpy a piliere, a zvislé konštrukcie nedosahujú výšky 1,7 m; zastavaná plocha haly je najmenej 150 m². [6]

Nájomné domy

Nájomný dom je stavebný objekt, ktorý obsahuje bytové jednotky na prenájom. Majiteľ tohto stavebného objektu je vlastníkom celého nájomného domu pod ktorý spadajú bytové jednotky.

2.3.3 Komerčné pozemky

Sú to pozemky využívané komerčne, alebo pripravované k výstavbe objektu, ktorý bude mať komerčný charakter. Na takýchto pozemkoch často vyrastá napr. showroom, autoservis, parkovisko, obchodné centrum, logistické centrum a pod.

2.4 KOMERČNÉ NEHNUTEĽNOSTI NA TRHU

Pokles dopytu v minulých rokoch ovplyvnil okrem trhu s rezidenčnými nehnuteľnosťami taktiež vývoj v komerčných realitách. Kľúč k oživeniu trhu je predovšetkým v rukách nájomníkov. Brzdou vo vývoji a oživení na českom trhu sú taktiež

banky, ktoré nie sú ochotné poskytovať pôžičku. Situácia sa však oproti minulým rokom zlepšila. V roku 2008 sa zaznamenal rapídny pokles o dopyt nehnuteľností z dôvodu celosvetovej krízy. V súčasnej dobe sa už dopyt zvyšuje, ale je ešte poznačený touto udalosťou.

Nájomníci taktiež ovplyvňujú investičný trh. Je dôležité, aby nehnuteľnosti boli obsadené kvalitnými a spoľahlivými nájomníkmi na dlhšiu dobu. O hodnote budovy totiž najviac vypovedá jej výnosnosť, teda jej návratnosť vo vložených finančných prostriedkoch za čo najkratšiu dobu. Takýmto spôsobom je pre developera možné získať kapitál aj bez pomoci banky, vďaka bonitnému nájomcovi.

2.5 CENA × HODNOTA

Pojmy cena a hodnota sa v praxi veľmi často zamieňajú. Preto je dôležité si ich definovať.

„Cena je výmenná hodnota statku, služby, t.j. protihodnota potrebná pre získanie tovaru alebo služby v smene. Obvykle sa vyjadruje peňažnou sumou, ktorú treba pri získaní tovaru (služieb) zaplatiť za jednotku množstva. Môže alebo nemusí mať vzťah k hodnote, ktorú veci prisudzujú iné osoby.

Zákon 526/1990 Z.z., o cenách v odstavci (2) stanovuje, že [20]:

„Cena je peněžní částka

- a) Sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo
- b) zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.“

Hodnota nie je ponúkanou, požadovanou, či skutočne zaplatenou cenou. Ide o vzťah na jednej strane medzi kupujúcim alebo predávajúcim a tovarom alebo službou, ktorá má byť predmetom obchodu na strane druhej.“ [5]

Cena nehnuteľnosti je daná výsledkom interakcie dopytu a ponuky. Pretože ekonomickú užitočnosť pozemku vyjadruje polohová renta, ovplyvní poloha aj cenu pozemku či nehnuteľnosti.

Poloha ovplyvňuje cenu pozemku alebo nehnuteľnosti na troch úrovniach:

1. úroveň makropolohy (regionálna) – uplatnenie polohy voči centru regiónu, sociálny a ekonomický profil, jeho dostupnosť, kvalita životného prostredia a napojenie na infraštruktúru
2. úroveň mezopolohy (sídlné) – poloha v rámci sídla, dostupnosť jeho centra a charakter zóny, v ktorej sa pozemok či nehnuteľnosť nachádza
3. úroveň mikropolohy – poloha pozemku priamo v zóne, dostupnosť verejnej dopravy, možnosti parkovania, vybavenosť službami, kvalita prostredia, vlastností pozemku a vplyv využívania susediacich pozemkov.

2.6 DRUHY CIEN

Tabuľka 1 - Systém cien v Českej republike podľa cenového práva [5]

Cena zmluvná zákon č. 526/1990 Z.z., o cenách	Voľné	
	Regulované	úradne (§ 5)
		vecne (§ 6)
		časovo (§ 8)
	cenové moratórium (§ 9)	
Cena zistená podľa zvláštného predpisu zákon č. 151/1997 Z.z., o oceňovaní majetkúprevádza vyhláška č. 3/2008 Z.z., v znení vyhlášky 350/2012 Z.z.	Ceny majetku	nehnuteľnosti
		hnuteľné veci
		finančný majetok
		ostatný majetok
	Ceny služieb	

Tabuľka zobrazuje prehľad systému cien v Českej republike podľa zákona č. 526/1990 Z.z., o cenách, v znení neskorších predpisov.

2.6.1 Obvyklá cena

Obvyklá cena, často označovaná ako cena trhovú, je cena ktorá vyjadruje spoločenskú hodnotu tovaru v peniazoch. Vzniká na základe ponuky a dopytu na trhu.

V zákone č 151/1997 Z.z., o oceňovaní majetku, je v § 2 definovaná obvyklá cena takto [12]:

„Obvyklou cenou sa pre účely tohto zákona rozumie cena, ktorá by bola dosiahnutá pri predajoch rovnakého, prípadne podobného majetku alebo pri poskytovaní rovnakej alebo

podobnej služby v obvyklom obchodnom styku v tuzemsku ku dňu ocenenia. Pritom sa zvažujú všetky okolnosti, ktoré majú na cenu vplyv, avšak do jej výšky sa nepremietajú vplyvy mimoriadnych okolností trhu, osobných pomerov predávajúceho alebo kupujúceho ani vplyv zvláštnej obľuby. Mimoriadnymi okolnosťami trhu sa rozumejú napríklad stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho, dôsledky prírodných či iných kalamít. Osobnými pomermi sa rozumejú najmä vzťahy majetkové, rodinné alebo iné osobné väzby medzi predávajúcim a kupujúcim. Zvláštnou obľubou sa rozumie osobitná hodnota prikladaná majetku alebo službe vyplývajúcej z osobného vzťahu k nim.“

Na stanovenie obvyklej ceny je nutné splnenie predpokladu, že s nehnuteľnosťami daného typu sa na trhu s nehnuteľnosťami v danej lokalite bežne obchoduje, údaje o cenách porovnateľných nehnuteľností možno zistiť a objektívne vyhodnotiť. V zásade sa jedná o vyhodnotenie cien ponúkaných alebo uskutočnených predajov nehnuteľností porovnateľných svojím charakterom, veľkosťou a lokalitou. Nepredpokladá sa, vzhľadom na existujúci trh s nehnuteľnosťami a pohyb cien jednotlivých typov nehnuteľností, že uskutočnené predaje a vyhodnocované predaje by mali byť staršie ako jeden rok a to z toho dôvodu, že za dlhší čas by údaje stratili svoju výpovednú schopnosť. Ak tieto informácie nie sú od štatisticky významného súboru dostatočne porovnateľných nehnuteľností, je používaná náhradná metodika.

Pri budovách s obchodmi a kancelárskymi budovami bude dôležitým faktorom spravidla primeraná výnosová hodnota. U hotelov a hostincov je veľmi dôležitá poloha, ale aj zdatnosť prevádzkovateľa, dostatok parkovacích plôch a garáží.

Podľa medzinárodných a európskych oceňovacích štandardov IVS a EVS sú pre oceňovanie nehnuteľností dôležitou hodnotou reprodukčné náklady, v trhovom hospodárstve existujú sily, ktoré v dlhodobom priemere ženu hodnotu k reprodukčnej cene. [13]

V zahraničí sa ako všeobecná cena spravidla uvažuje priemer medzi hodnotou vecnou a výnosovou. V súčasnej dobe pri stave, keď vecná hodnota je vyššia ako výnosová, sa prijateľne osvedčil vážený priemer, s vyššou váhou na hodnotu výnosovú. [12]

Podľa medzinárodných oceňovacích štandardov IVS [13] sa trhovú hodnotu majetku rovná odhadovanej sume, za ktorú by aktívum mohlo byť vymenené v deň ocenenia medzi ochotným kupujúcim a ochotným predávajúcim pri transakcii založenej na koncepcii podnikateľskej politiky a za predpokladu, že obe strany konali vedome, rozvážne a bez nátlaku. Zásadou pritom je, že všetko by sa malo odvíjať od trhu; pokiaľ trh s majetkom

daného druhu neexistuje, použijú sa náhradné metodiky, je potrebné upozorniť, že potom sa nejedná o ocenenie na základe trhu. Pre ocenenie nehnuteľností je v tomto medzinárodnom štandarde uvedené, že sa v procese ohodnocovania používajú tri princípy:

- princíp nákladového určenia hodnoty,
- princíp porovnania cien,
- výnosový princíp.

Aj keď sa v podmienkach trhu s nedostatkom podkladov a údajov vyznačuje princíp nákladového určenia hodnoty nižším stupňom relevantnosti, môže nedostatok porovnateľných údajov viesť k jeho prednostnému použitiu. V niektorých štátoch legislatíva zakazuje alebo obmedzuje použitie jedného alebo viac z uvedených princípov. Ak to nie je v rozpore s uvedenými obmedzeniami alebo inými závažnými dôvodmi, mal by znalec zvažovať použitie všetkých týchto princípov. V niektorých štátoch sa dokonca ich použitie výslovne vyžaduje. [13]

Zistiť obvyklú cenu nehnuteľnosti môžeme viacerými spôsobmi:

Porovnávacie metódy

V prvom rade si definujeme, čo znamená pojem oceňovaná a porovnávaná nehnuteľnosť.

- Oceňovaná nehnuteľnosť je nehnuteľnosť ktorej cenu je potrebné zistiť,
- Porovnávaná nehnuteľnosť je nehnuteľnosť, pri ktorej poznáme cenu a parametre (poloha, význam, účel stavby, rozloha, technický stav, vybavenosť a pod.).

Porovnávací metóda sa používa na stanovenie obvyklej (všeobecnej, trhovej) ceny. Patrí medzi najpresnejšie metódy, pretože vychádza z trhu, a informácie čerpá z realizovaných nákupov a predajov, u ktorých bola známa skutočne realizovaná cena. Porovnávací metóda môže byť použitá len u nehnuteľnostiach, pri ktorých je dostatočne rozvinutý trh, a možno teda vypožorovať určité trendy v cenách.

Princíp tejto porovnávací metódy spočíva v porovnaní oceňovanej nehnuteľnosti s inými nehnuteľnosťami, ktoré by mali byť veľmi podobné. Najdôležitejším faktorom je poloha nehnuteľnosti, ktorá má veľký vplyv na cenu. Je teda potrebné porovnávať nehnuteľnosti v rovnakých alebo aspoň vo veľmi podobných lokalitách.

Pri tržnom oceňovaní nehnuteľnosti sa používajú dve základné metódy [5]:

Metóda priameho porovnania – metóda porovnania priamo medzi porovnávajúcou a oceňovanou nehnuteľnosťou. Princíp metódy spočíva v tom, že z databázy znalca o realizovaných resp. inzerovaných predajoch podobných nehnuteľností je pomocou prevodných indexov jednotlivých objektov odvodená trhovú cenu oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektov rešpektujú ich rozdiel oproti oceňovanému objektu.

Metóda nepriameho porovnania – metóda pri ktorej je oceňovaná nehnuteľnosť porovnávaná so štandardným objektom presne definovaných vlastností a ceny. Cena štandardného objektu je odvodená na základe spracovanej databázy nehnuteľností.

Pri stanovení trhovej ceny nehnuteľnosti porovnaním je nevyhnutné vytvoriť databázu nehnuteľností. Jedným z dôležitých, celkom objektívnych podkladov pri jej vzniku je realitná inzercia. Je potrebné si uvedomiť, že ceny inzerované ako požadované predajné sú spravidla vyššie, než aké budú nakoniec pri predaji nehnuteľnosti dosiahnuté. Ak by sme v realitnej inzercii danú nehnuteľnosť sledovali dlhší čas, zistili by sme, že cena v čase postupne klesá, až nehnuteľnosť úplne z inzercie zmizne (nehnuteľnosť sa s najväčšou pravdepodobnosťou predala za cenu, ktorá bola veľmi blízko poslednej požadovanej ceny). Z toho jasne vyplýva, že cena odhadované nehnuteľnosti nemôže byť vyššia, než cena rovnakej nehnuteľnosti inzerovanej na predaj. [5]

Indexové metódy

Indexové metódy spočívajú vo využití koeficientov odlišnosti, resp. indexu odlišnosti. Koeficient odlišnosti vyjadruje vplyv určitej vlastnosti nehnuteľnosti na rozdiel v cene oproti inej nehnuteľnosti. Index odlišnosti potom vyjadruje vplyv viac vlastností nehnuteľnosti na rozdiel v cene. Jedná sa teda o kombináciu niekoľkých koeficientov odlišnosti. [5]

Prostredníctvom jednotlivých koeficientov odlišnosti by sa mali vystihnúť všetky špecifiká ovplyvňujúce cenu nehnuteľnosti. Porovnávacie objekty sú týmito koeficientmi upravené pre porovnanie na ceny štandardného objektu. Následne sa takto upravené ceny spriemerujú a na základe smerodajnej odchýlky a extrémov je vytvorený interval, v ktorom by sa mala cena štandardného objektu nachádzať. [18]

Metóda ŠJTC – Štandardné jednotkové tržné ceny

Táto metóda na stanovenie trhovej ceny nehnuteľnosti porovnávacím spôsobom vyžaduje dostatočnú dátovú základňu porovnávaných objektov. Objekty musia byť rovnakého druhu, musíme poznať ich cenu (inzerovanú alebo skutočne predajnú) a výmeru. Jednotkovú tržnú cenu porovnávaného objektu (JTCp) potom získame vydelením ceny porovnávaného objektu a výmery tohto objektu. Najčastejšie sa jedná o obštvaný priestor (m^3), zastavanú plochu (m^2), podlahovú plochu (m^2), menej časté sú aj hrubá a čistá úžitková plocha (plocha bez schodov, výtahových šácht ..) alebo tiež počet parkovacích miest vozidiel a pod. JTCp sa ďalej upravuje pomocou indexu odlišnosti porovnávaného objektu na tzv. štandardnú jednotkovú tržnú cenu porovnávaného objektu (SJTCp). Súbor SJTC sa štatisticky spracuje a priemerom je vypočítaná štandardná jednotková tržná cena priemerná (SJTCpriem), z ktorej je prostredníctvom rovnakého systému indexov (index odlišnosti oceňovaného objektu) vypočítaná jednotková tržná cena oceňovaného objektu (JTCo). Výsledná cena oceňovanej nehnuteľnosti, stanovená podľa metódy SJTC, je potom vypočítaná vynásobením JTCo a výmery oceňovanej nehnuteľnosti. Táto metóda patrí medzi nepriame komparatívne metódy. [15][17]

Klimešova metóda

Klimešová metóda sa používa najmä v oblasti hypotekárnych úverov na obytné objekty. Metóda umožňuje prepočet vecnej hodnoty nehnuteľnosti na cenu obvyklú. Cena obvyklá sa vypočíta vynásobením vecnej hodnoty a tzv. cenového koeficientu. Cenový koeficient je váženým aritmetickým priemerom jednotlivých cenových indexov triedy kvality, pričom sa jedná o obdobu koeficientu predajnosti. [18]

Metóda zistenia obvyklej ceny prostredníctvom koeficientu predajnosti

Metóda vychádza z realizovaných predajov rovnakých alebo podobných vecí. Z týchto predajov sa zistí priemerný pomer (tzv. koeficient predajnosti) medzi cenou predajnou a cenou časovou (vecnou hodnotou). Obvyklá cena oceňovanej nehnuteľnosti je potom rovná súčinu časovej ceny oceňovanej nehnuteľnosti a koeficientu predajnosti. [5]

Metóda váženého priemeru

Cena obvyklá je vyjadrená reprodukčnou hodnotou, zníženou o uvažované opotrebenie a hodnotou výnosovou. Ak je rozdiel týchto hodnôt nepatrný, prípadne výnosová hodnota je vyššia, vykoná sa jednoduchý priemer. Ak je však výnosová hodnota nižšia vyčíslí sa cena obvyklá ako vážený priemer medzi vecnou hodnotou (tou je hodnota reprodukčnej znížená o opotrebenie) a hodnotou výnosovou. Väčšiu váhu má výnosová hodnota. [15]

2.6.2 Zistená cena

Pojmom cena zistená, resp. niekedy aj cena administratívna alebo úradná, sa označuje cena zistená podľa cenového predpisu. V súčasnej dobe je týmto predpisom zákon č.151/1997 Z.z., o oceňovaní majetku. Prípady, kedy je potrebné ho použiť pre ocenenie majetku, sú uvedené v tomto zákone.

Cenu pri kúpe a predaji je taktiež možné zjednať dohodou, v ľubovoľnej výške odchyľne od predpisu, na ktorý sa zjednávanie nevzťahuje. Inak platí zákon o cenách č. 526/1990 Z.z., v znení neskorších predpisov. Zákon upravuje reguláciu a kontrolu cien výrobkov, práce, výkonov a služieb na tuzemskom trhu. [20] Obmedzenie hornou hranicou podľa vyhlášky je tu dané iba obmedzeniami podľa zákona u cien regulovaných resp. vecne usmerňovaných. U nehnuteľnostiach v prípade, kedy cena nehnuteľnosti je plne alebo čiastočne hradená zo štátneho rozpočtu, štátneho fondu alebo iných prostriedkov štátu, to je obmedzené cenovým predpisom. Aj tu však môže Ministerstvo financií stanoviť cenu odchyľne.

Pri nehnuteľnostiach v predchádzajúcej dobe (za platnosti vyhlášok č 73/1964 Z.z., 43/1969 Z.z.) bola pre dojednanie kúpnej ceny, administratívne cena maximálnou cenou, ktorú nebolo možné prekročiť; až vyhláška č. 128/1984 Z.z. dovolila jej prekročenie o 20%, čo prevzala aj vyhláška č. 182/1988 Z.z. Jej novela č. 316/1990 Z.z. povolila už prekročenie o 40%, obmedzenia s vyššie uvedenými výnimkami zrušila až vyhláška č 393/1991 Z.z. [12]

2.6.3 Obstarávacia cena

Obstarávacia cena, známa aj ako historická, vyjadruje cenu, za ktorú je možné obstaráť určitú vec v dobe jej zaobstarávania, vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním, bez odpočtu opotrebenia. Pri stavbách je doba zaobstarávania myslená doba ich postavenia. [15]

Je upravená v § 25 odst. (5) zákona č. 563/1991 Z.z., o účtovníctve v znení:

„Na účely tohto zákona sa rozumie

1. obstarávacou cenou cena, za ktorú sa majetok obstaral a náklady súvisiace s jeho obstaraním,
2. reprodukčnou obstarávacou cenou cena, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje.“ [16]

2.6.4 Reprodukčná cena

Známa aj ako reprodukčná obstarávacia cena je cena, za ktorú by bolo možné obstarat' rovnakú alebo porovnateľnú novú vec v dobe ocenenia, bez odpočtu opotrebovania. [15]

2.6.5 Vecná hodnota

Vecná hodnota, podľa právneho názvoslovía „časová cena“ veci, je reprodukčná cena veci, znížená o primerané opotrebovanie, zodpovedajúce priemerne opotrebovanej veci rovnakého veku a primeranej intenzity používania, vo výsledku potom znížená o náklady na opravu závažných závad, ktoré znemožňujú okamžité užívanie veci. [5]

2.6.6 Výnosová hodnota

Je to súčet diskontovaných (odúročených) budúcich príjmov z nehnuteľnosti. Označuje sa C_v . [5]

$$C_v = \frac{\text{zisk z nájmu nehnuteľnosti za rok}}{\text{úroková miera v \% za rok}} \times 100\%$$

2.7 KOEFICIENT ODLIŠNOSTI

Koeficient vyjadrujúci vplyv jednej vlastnosti nehnuteľnosti na rozdiel v cene oproti inej obdobnej nehnuteľnosti. Ak je hodnota porovnávajúcej nehnuteľnosti vplyvom tejto porovnávanej vlastnosti vyššia ako oceňované nehnuteľnosti, je koeficient vyšší než 1,00. Kombinácia viacerých koeficientov sa využíva pre zistenie indexu odlišnosti.

2.8 INDEX ODLIŠNOSTI

Index vyjadrujúci vplyv viacerých vlastností nehnuteľnosti na rozdiel v cene. Ak je hodnota porovnávacej nehnuteľnosti vyššia ako hodnota oceňovanej nehnuteľnosti, je index vyšší ako 1,00.

2.9 CENOVÁ MAPA

2.9.1 Definícia cenovej mapy

Základným poslaním cenových máp je zaradenie ceny nejakého produktu do nejakého priestoru.

Pod cenovými mapami nemožno vidieť len cenové mapy stavebných alebo poľnohospodárskych pozemkov. V ekonomicky chápanom priestore môžeme vyjadriť ceny prakticky ľubovoľného produktu. Cenová mapa teda je vyjadrenie priestorových aspektov ekonomickej reality.

Tvorba cenových máp je ekonomickou disciplínou, ktorá študuje časopriestorové interakcie rôznych ekonomických subjektov, ich ekonomickú a geografickú podmienenosť i mieru determinácie geografických a iných (ekonomických, právnych, politických a pod.) faktorov na ich chovanie.

Cenové mapy nehnuteľností by mali koncovému užívateľovi poskytovať prehľadné informácie o danom statku, možnosť porovnania, možnosť predpovede vývoja cien v porovnaní s predchádzajúcimi rokmi a uľahčenie rozhodovania v rámci financovania daného objektu.

Objektom cenových máp sú väčšinou nehnuteľnosti, ktoré je možné presne geograficky determinovať a ich predmetom skúmania bývajú zväčša faktory a javy, ktoré ovplyvňujú jeho cenu alebo chovanie na trhu, ako napríklad politika štátu. Vďaka cenovým mapám máme základ, z ktorého vychádzajú pri svojej činnosti realitní makléri, odhadcovia majetku, ktorých činnosť je na cenových mapách závislá, finančné úrady a ostatné subjekty nachádzajúce sa na realitnom trhu. [9]

2.9.2 Teória cenovej mapy

Každá činnosť, vrátane tvorby cenových máp, by mala byť podložená a následne zdôvodnená potrebným teoretickým základom. Pokiaľ autor cenovej mapy nepozná, alebo nechápe pojmy, ako je pravdivosť a úplnosť dát alebo základné zákonitosti tržného hospodárstva, nebude nikdy schopný zostaviť použiteľnú cenovú mapu.

Teória tvorby a existencie cenových máp má, alebo môže mať v zásade tri funkcie:

- a) Mala by poskytovať všeobecné návody, riešenia a postupy následne aplikovateľné na konkrétny prípad tvorby cenovej mapy.
- b) Umožniť vytváranie nových, presnejších alebo objektívnejších metód tvorby cenových máp.
- c) V niektorých aspektoch môže teória i vytvárať novú skutočnosť. [9]

2.9.3 Metodológia tvorby cenovej mapy

„Základné metodologické prístupy pri tvorbe cenových máp [9]:

- reflexia (pozorovanie),
- indukcia a dedukcia,
- analógia (modelovanie),
- analýza a syntéza.

Počiatočná a relatívne najjednoduchšou metódou pri tvorbe cenovej mapy je prostá reflexia (pozorovanie a zachytenie daného stavu). Pozorovanie chápeme ako zvláštnu formu zmyslového vnímania určenú nielen na pozorovanie, ale i na vysvetlenie javu ako po jeho kvalitatívnej, tak i kvantitatívnej stránke. Pre pozorovanie je vhodné si vopred stanoviť základnú axiomatickú jednotku vyjadrujúcu typickú charakteristiku pozorovaného javu – pri tvorbe obvyklej cenovej mapy stavebných pozemkov to pravdepodobne bude meter štvorcový celkovej zastavanej plochy. Vedľa fyzikálnych jednotiek je nutné správne definovať i jednotky ekonomické (príjem verzus výnos). [9]

Indukcia a dedukcia sú spôsoby prechádzania od jedných výrokov k druhým. Zjednodušene povedané je indukcia postup od jednotlivého k všeobecnému, dedukcia je postup inverzný od všeobecného ku jednotlivému. Pri tvorbe cenovej mapy sa obidva tieto prístupy cyklicky opakujú. V praxi to znamená, že zo súboru skutočne realizovaných cien

vytvoríme priemernú cenu stavebného pozemku v skúmanej lokalite. V ďalšom cykle opäť zhromaždíme údaje o konkrétnych cenách a následne ich porovnáme s pôvodne zistenou priemernou cenou, ktorú následne upravujeme a upresňujeme. [9]

Podobne môžeme postupovať pri tvorbe cenovej mapy reprodukčných cien stavieb určitého typu, ako sú rodinné alebo bytové domy. Z jednotlivých typov indukcie – úplnej indukcie výpočtom, matematickej indukcie a neúplnej indukcie výpočtom má pre oceňovanie najväčší význam posledne uvedený typ, zvaný taktiež niekedy pravdepodobnostná logika. [9]

Analógia (modelovanie) je spôsob poznania určitého javu (procesu, toku) pomocou modelu, ktorý sa v niektorých prvkoch modelovania procesu podobá a v iných sa líši.

Najcennejšou vecou sú v súčasnej (post industriálnej, informačnej) spoločnosti informácie. Informácie sú taktiež jediný druh majetku, ktorý určuje kvalitu cenovej mapy.

Hlavnou povinnosťou každého, kto sa chystá zaoberať tvorbou cenových máp, je teda neustále vyhľadávanie informácií a ich analýza a zatriedenie do informačného systému.

Prvotným krokom k vytvoreniu informačného systému je vytvorenie a naplnenie databázy. Aby databáza bola skutočne funkčná, je potrebné, aby jednotlivé (v nej uvedené údaje) boli [9]:

- pravdivé,
- úplné.

Definícia pravdivosti je jedným zo základných filozofických problémov. V podobe, ako ju definuje praktický materializmus, je poznatok pravdivý, keď obsah (význam) našej predstavy (myšlienky) súhlasí s poznávanou skutočnosťou, keď je ich adekvátnym obrazom (reflexom).

Vedľa pravdivosti je druhým predpokladom úplnosť informácií vkladanych do databázy. Ideálnym prípadom je úplná informácia o požadovanom jave, ale taká sa v praxi trhu s nehnuteľnosťami príliš často nevyskytuje.

V praxi teda pracujeme s neúplnými alebo nepresnými (čiasťočne pravdivými) informáciami.

Aby sme ich mohli do databázy zaradiť, musíme obvykle použiť niektorý z postupov pravdepodobnostnej logiky, ako je napr. fuzzy logika. [9]

3 PRAKTICKÁ ČASŤ

3.1 CHARAKTERISTIKA BRNA

Brno je počtom obyvateľov i rozlohou druhé najväčšie mesto v Českej republike, najväčšie mesto na Morave a bývalé hlavné mesto Moravy. Je sídlom Jihomoravského kraja, v ktorého centrálnej časti tvorí samostatný okres Brno-město. Mesto leží na sútoku riek Svratky a Svitavy a má približne 380 tisíc obyvateľov. [14]



Obrázok 1 - Mapa Českej republiky s vyznačením Brna [14]

Na okrajoch mesta sú sídliská z druhej polovice 20. storočia zložené z panelových domov (Lesná, Líšeň, Bystrc ai.), množstvo moderne postavených budov a areálov, napríklad výšková budova Fakultnej nemocnice Brno v Starom Lískovci alebo kampus Masarykovej univerzity v Bohuniciach (najväčším svojho druhu v strednej Európe) v ktorého blízkosti sa nachádza obchodné centrum Campus Square a Moravský zemský archív. V južnej časti centra mesta sa rozkladá prudko sa rozvíjajúca oblasť výškových kancelárskych budov (M-Palác, Spielberk Tower a iné). Výškové budovy sa nachádzajú tiež v severnej časti centra mesta na hranici s Kráľovým Poľom, ide o skupinu výškových budov kancelárskeho komplexu v Šumavskej ulici, ďalšie sú napríklad v Kráľovom Poli a na Lesnej.

Na juhu mesta sa môžeme stretnúť s množstvom opustených a chátrajúcich priemyselných objektov, tzv. brownfields. Tento problém je postupne riešený, a objekty bývajú buď likvidované alebo rekonštruované (napríklad bývalá továreň Vaňkovka). Na západe mesta (ulica Cejl, Bratislavská, a pod.) môžeme nájsť bežne schátrané domy, špinavé ulice a celkovo nevábné priestranstvá.

V Brne rastie mnoho veľkých administratívnych centier predovšetkým pozdĺž ulíc Heršpickej a Viedenskej na juhu mesta, príkladom môže byť Český technologický park, spoločný projekt britskej firmy B & O a mestá, Spielberg Office Centre, Brno Business Park, Axis Office Park, Vienna Point Brno a ďalšie. Po roku 2000 v Brne otvorili svoje pracoviská zahraničné technologické firmy ako IBM, Honeywell, Siemens a pod. [14]

V súčasnosti sa Brno-město člení na 48 katastrálnych území:



Obrázok 2 - Mapa rozdelenia Brna na mestské časti a katastrálne územia, modrou farbou je vyznačené analyzované územie s najväčším počtom komerčných nehnuteľností [14]

3.2 CHARAKTERISTIKA VYBRANÝCH MESTSKÝCH ČASTÍ BRNA

3.2.1 Brno-střed

Mestská část zahrňuje celé katastrálne územie Mesto Brno, Staré Brno, Štýrice, Veveří, Stránice a části katastrálnych území Černá Pole, Pisárky, Trnitá a Zábrdovice. Má rozlohu 1 503 ha a 9. augusta 2009 mala 91 171 obyvateľov.

Mestská část Brno-střed predstavuje vzhľadom ku svojej polohe v strede Brna významný dopravný uzol, do ktorého smeruje nielen rad autobusových, električkových i trolejbusových liniekestskej hromadnej dopravy, ale aj rad liniek vnútroštátnej a medzinárodnej autobusovej, železničnej i nákladnej dopravy. V centrálnejestskej štvrti Mesto Brno je situovaná hlavná brnenská železničná stanica.

Brno-střed je aj hospodárskym srdcom Brna. Nachádza sa tu veľa veľkých, stredných, malých firiem a obchodov. Najvýznamnejšie tunajšie spoločnosti sú Brnenské veľtrhy a výstavy, ktoré majú v Pisárkach svetoznáme výstaviisko. Z obchodov sú významné: hypermarket Carrefour na Viedenskej ulici, viacposchodová budova obchodného domu Tesco na Dornych, obchodné centrum Vaňkovka nachádzajúce sa medzi Tescom a Ústrednou autobusovou stanicou, ako aj veľké hobby markety Hornbach a Bauhaus na Heršpickej ulici. Hlavne v centrálnej štvrti Mesto Brno má svoje pobočky aj množstvo bánk ako je Česká národná banka alebo Komerční banka a iné. [14]

Vďaka tejto atraktívnej polohe partí medzi mestské části, ktoré ponúkajú množstvo objektov za najdrahšie nájomné za m² čistej úžitkovej plochy bytových i nebytových prestorov (viď kapitola 3.8.2 Ohniskové (bodové) vyjadrenie cenovej mapy). V centre Brna (Mesto Brno a Staré Brno) dominujú komerčné objekty s priestormi pre administratívu a obchod.

3.2.2 Brno-Královo Pole

Královo Pole (tiež často skrátene ako Krpole) je bývalé mesto, dnes v odlišných hraniciach mestská štvrť a katastrálne územie v rozlohe 549,73 ha, tvoriace od 24. novembra 1990 severozápad brnenskejestskej části Brno-Královo Pole. Je tu evidovaných 109 ulíc a 3 954 adries.

Mestská časť Brno-Královo Pole má výrazne mestský charakter, ale na severovýchode mestskej časti v katastrálnom území Sadová sa rozkladajú rozsiahle lesy a nachádza sa tu významný krajinný prvok – Údolie zajačieho potoka. Na severozápad mestskej časti zasahuje prírodná pamiatka Medlánecké kopce s lesoparkom Palackého vrchu. V mestskej časti sa nachádza hlavná budova technického múzea v Brne. Na východe mestskej časti stojí známa Královopolská strojárna, na juhu areál Veterinárnej a farmaceutickej univerzity a ešte južnejšie veľké nákupné centrum Královo Pole, na západe budovy Vysokého učenia technického. [14]



Obrázok 3 - Výškové kancelárske budovy v Královom poli na Šumavskej ulici, prezývané ako "Brnenská trojčata" [14]

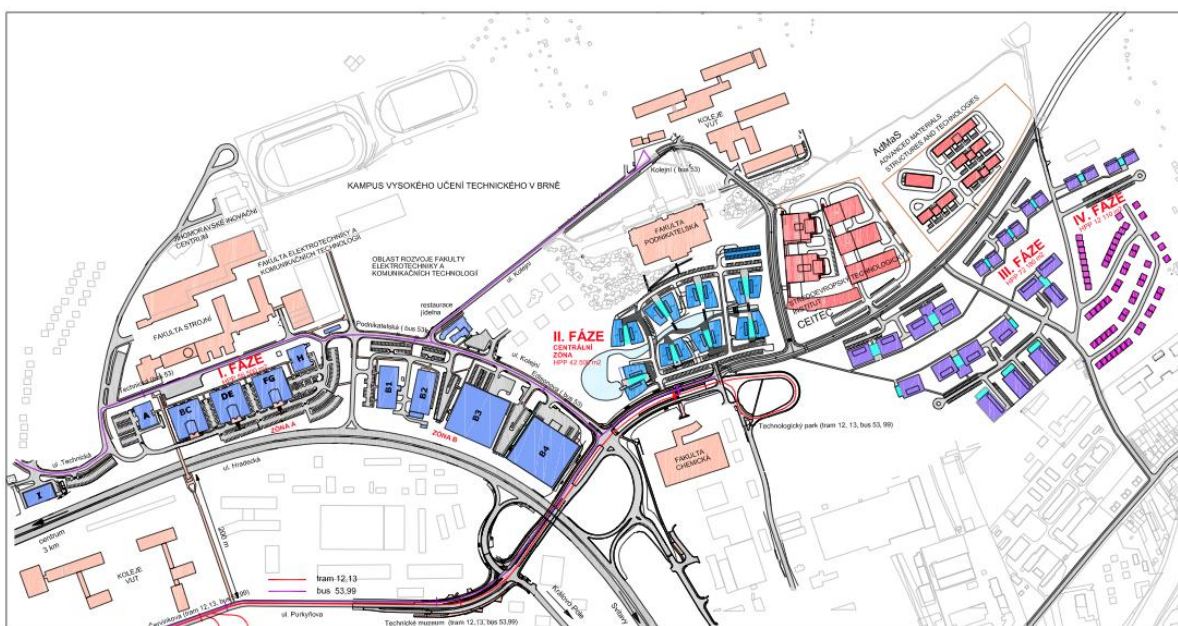
V Královom poli neďaleko Vysokého učenia technického je situovaný významný technologický park – Český technologický park. Tento priemyselný park je rozvojový projekt s nízkou mierou zastavanosti, ktorý v konečnej fáze poskytne 190 000 m² zmiešaných priestor pre kancelárie, výskum a ľahký priemysel, spoločne s priestormi pre odpočinkové aktivity a služby. Celý areál je situovaný v tesnom susedstve kampusu Vysokého učenia technického v Brne.

Do dnešného dňa bolo už realizovaných cez 52 000 m² administratívnych priestorov kategórie energetickej certifikácie „A“ a výrobných priestorov pre high-tech výrobu, kde našlo svoje sídlo už 17 spoločností, ktoré zamestnávajú celkovo vyše 4 000 pracovníkov.

Z tohto dôvodu je tento technologický park považovaný za jeden z najvýznamnejších projektov tohto zamerania v regióne. Vďaka svojej polohe vedľa kampusu Vysokého učení technického v Brne ponúka tento projekt svojim klientským spoločnostiam špecifické výhody vo forme kvalifikovanej pracovnej sily absolventov technických odborov a príležitosti na spoluprácu na výskumných a rozvojových projektoch s touto uznávanou univerzitou.

Úspech projektu demonštruje zoznam renomovaných spoločností, ktoré už našli v Parku svoje miesto s tým, že medzi hlavných nájomcov patrí spoločnosť IBM, Motorola, Vodafone a pod.

Český technologický park je momentálne v druhej a tretej fáze výstavby. [21]



Obrázok 4 - Územný plán Českého technologického parku a jeho fázy [21]

Mestská časť Králove pole patrí spolu s časťou Brno-střed k najatraktívnejším a najdrahším miestam, kde prenájom za m² dosahuje strop cien nájmov v Brne.

3.2.3 Brno-jih

Brno-jih je od 24. novembra 1990 jedna z 29 mestských častí štatutárneho mesta Brno. Rozkladá sa na juhu mesta po oboch brehoch rieky Svratky, do ktorej sa tu vlieva rieka Svitava, a zahŕňa celé katastrálne územie Komárov, Horní Heršpice, Dolné Heršpice a Přízřenice a juhovýchodná časť katastrálneho územia Trnitá a má rozlohu 1 277 ha. Sídlo úradu mestskej časti je v Komárove.

Mestská časť Brno-jih hraničí na juhu a juhovýchode s mestom Modřice, na západe s obcou Moravany a mestskou časťou Brno-Bohunice, na severe s mestskou časťou Brno-střed, na východe s mestskými časťami Brno-Černovice a Brno-Tuřany.

Pôvodné časti Dolných Heršpic a Přízřenic si doteraz zachovávajú dedinský charakter a zároveň predstavujú jedny z najzachovalejších dedinských celkov na území moderného Brna. Horné Heršpice, Komárov a Trnitá majú pre zmenu skôr mestský charakter. Na západe územia mestskej časti sa pozdĺž Viedenskej ulice nachádza významná obchodno priemyselná zóna. Na rôznych miestach mestskej časti sú aj významné obchodné centrá Futurum a Avion Shopping Park Brno, aj rad iných obchodov ako je Baumax či Europamöbel. Nedávno sa rozšírilo katastrálne územie Přízřenice o modrické obchodné centrum Olympia. Mestskou časťou prechádza aj niekoľko dôležitých dopravných tepien. Jedná sa predovšetkým o diaľnice D1 a D2, a rýchlostnej komunikácii E461. Južne od diaľnice D1 sa nachádzajú rozsiahle plochy nezastavanej poľnohospodárskej pôdy. [14]

3.2.4 Brno-Černovice

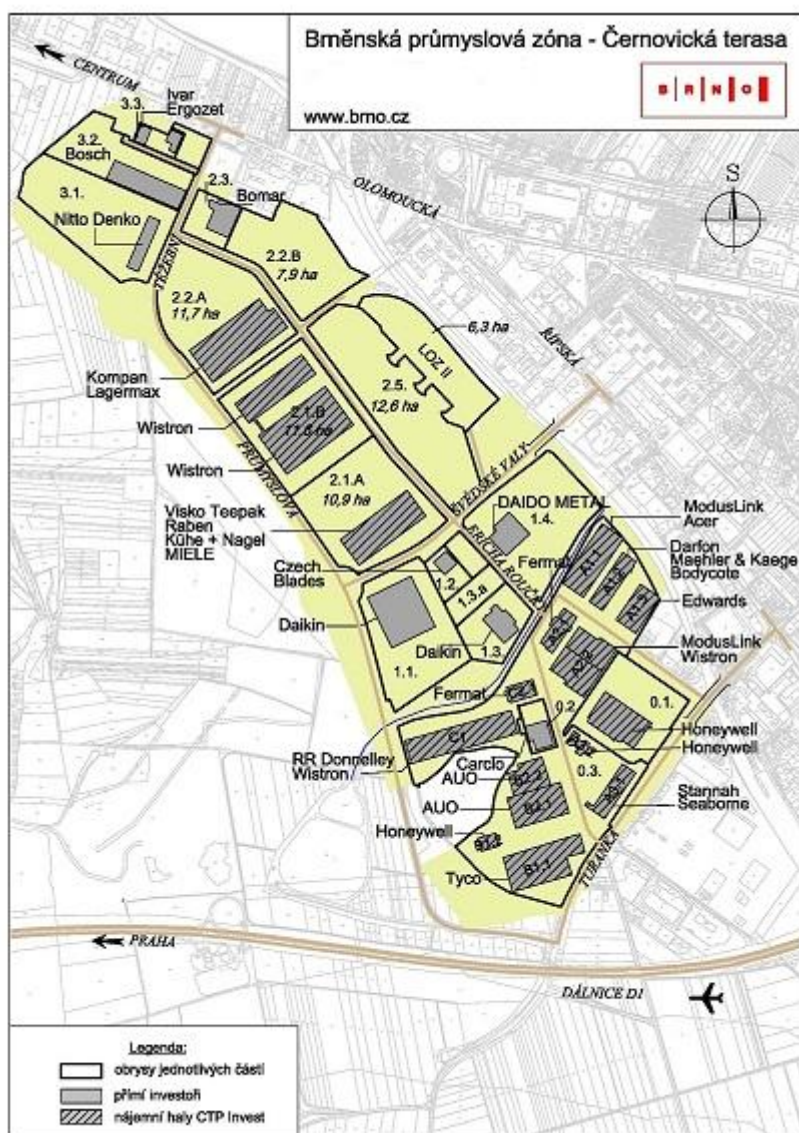
Černovice sú historická obec, katastrálne územie a od 24. novembra 1990 pod názvom Brno-Černovice tiež mestská časť štatutárneho mesta Brna s rozlohou 629,41 ha, rozkladajúce sa na východnom (ľavom) brehu rieky Svitavy.

Mestská časť Brno-Černovice hraničí na východe s mestskou časťou Brno-Slatina, na severe s mestskou časťou Brno-Židenice, na západe s mestskými časťami Brno-střed a Brno-jih, pričom tu jej západnej hranice prebieha po západnom (pravom) brehu rieky Svitavy, na juhu potom hraničí s mestskou časťou Brno-Tuřany. [14]

Pri hraniciach mestskej časti Brno-Slatina sa nachádza priemyselná zóna zvaná Černovická terasa, ktorá patrí k predným strategickým zónam na území Českej republiky. Prevažná časť zóny je určená pre strategických investorov s minimálnou hodnotou investície sto miliónov Kč do vybraných odborov spracovateľského priemyslu, predovšetkým letectvo,

kozmonautiky, dopravných prostriedkov, výpočtovej techniky, informačných technológií, elektroniky, telekomunikácií a rádiokomunikácií, farmácie, biotechnológie a lekárskeho prístrojov.

Na území zóny sa nachádzajú výrobné prevádzky priamych investorov, ktorí tu vybudovali objekty vo svojom vlastníctve a investori v nájomných halách, ktorí investovali len do svojej prevádzkovej technológie. [22]



Obrázok 5 - Brněnská priemyselná zóna - Černovická terasa [22]

3.2.5 Brno-Židenice

Brno-Židenice je katastrálne územie Brna s rozlohou 6,46 km², rozdelené od roku 1990 medzi mestské časti Brno-Židenice (4,57 km²) a Brno-Vinohrady (1,90 km²). Katastrálne územie Židenice hraničí na západe s katastrálnymi územiami Trnitá a Zábrdovice, na severe s katastrálnym územím Maloměřice a katastrálnym územím obce Kanice, na východe s katastrálnym územím mestskej časti Brno-Líšeň, na juhovýchode s katastrálnym územím mestskej časti Brno-Slatina, a na juhu s katastrálnym územím mestskej časti Brno-Černovice. Zástavba mestskej časti sa rozkladá na ľavom (východnom) brehu rieky Svitavy.

Územie mestskej časti Brno-Židenice, ktoré má mestský charakter, mesiačikovo ohraničuje susednú mestskú časť Brno-Vinohrady, odkiaľ je dobre viditeľná zástavba vypínajúca sa nad Židenicami na pretiahnutej vyvýšenine nad Židenickým kopcom. Západná polovica mestskej časti, približne ohraničená trasou veľkého mestského okruhu, tvorí takmer úplná rovina. Naopak východne od tejto cesty sa terén začína dvíhať. Východne od ulice Bělohorská sa začína rysovať Biela Hora, severne od nej neďaleko budovy miestnej polikliniky sa je spomínaný Židenický kopec. Na severozápadnom svahu Židenického kopca pri hranici s mestskou časťou Brno-Vinohrady sa rozkladá aj tunajší lesopark Akátky, ktorý je jedným z dvoch lesoparkov na území mestskej časti Brno-Židenice. Druhý lesopark, rozkladajúci sa Juliánovom na Bielej Hore, ponúka vyhliadku na Brno. Na území mestskej časti sa nachádzajú dve sídliska: severnejšie položené sídliská v okolí Starej Osady, a rozsiahlejší Juliánov, ležiaci na juhovýchode mestskej časti.

Od roku 1992 prebiehajú na území mestskej časti intenzívne rekonštrukcie bytových domov. Pod Bielou Horou (v blízkosti Belohorskej ulice) prebiehala v rokoch 2002 - 2008 výstavba moderného komplexu bytových domov. Počas posledných rokov dochádza aj k rekonštrukcii ciest, ktorých stav nebol úplne ideálny. [14]

Mestská časť Brno-Židenice bola kedysi robotníckou priemyselnou časťou. V dnešnej dobe má nie veľmi atraktívny starší industriálny ráz. Časť z bývalých priemyselných areálov je prenajatá výrobným spoločnostiam a časť z nich ponúkajú voľné skladové objekty na prenájom. Z tohto dôvodu majú Židenice v databáze komerčných nehnuteľností (viď tabuľka 8 - Databáza skladov) ako najpočetnejší typ objektov na prenájom práve skladové priestory.

3.2.6 Brno-Chrlice

Chrlice sú bývalá obec, mestská štvrť a katastrálne územie, a od 24. novembra 1990 pod názvom Brno-Chrlice tiež najjužnejšia mestská časť štatutárneho mesta Brno s rozlohou 949,27 ha, ležiace na ľavom (východnom) brehu Svratky.

Mestská časť Brno-Chrlice hraničí na severe s mestskou časťou Brno-Tuřany (Holásky a Tuřany). Ďalšie susediace obce už patria do okresu Brno-venkov: na západe Modřice, na juhu Rebešovice a Otmarov, na východe Sokolnice.

Chrlice majú charakter veľkej dediny, ktorý je však narušený menším panelovým sídliskom a predovšetkým z juhu a západu dobre viditeľnými vysokými zariadeniami tunajšieho priemyselného areálu. Mimo chrlický intravilán sa rozkladajú rozsiahle plochy ornej pôdy, ktoré vyplňajú väčšinu chrlického katastra.

Územím prechádza železničná trať z Brna do Přerova s miestnou železničnou zastávkou. Zo stanice je napojená vlečka do objektu silá - poľnohospodárskeho zásobovania a priemyselného areálu. Priemyselná výroba je sústredená najmä do skladového areálu (ulica Továrenská-Unibeton, ILBAU, Kartón Morava atď). [14]



Obrázok 6 - Brno-Chrlice z vtáčej perspektívy [14]

3.2.7 Brno-Řečkovice

Brno-Řečkovice a Mokrá Hora je od 24. novembra 1990 mestská časť s rozlohou 756,86 ha, rozkladajúce sa na severe štatutárneho mesta Brno. Má 15 486 obyvateľov. Územie mestskej časti zahŕňa celé katastrálne územie Řečkovic a Mokrých Hory.

Južnejšie položená podstatne väčšia štvrť Řečkovice má mestský charakter, zatiaľ čo podstatne menšia štvrť Mokrá Hora je skôr dedinským typom. Najdôležitejšou tunajšou firmou bola donedávna Pliva - Lachema a.s. (teraz v likvidácii), ktorej areál sa nachádza na východnom okraji zástavby Řečkovic. Východ mestskej časti pokrývajú relatívne rozsiahle lesy.



Obrázok 7 - Mestská časť Brno-Řečkovice a Mokrá Hora [14]

Vľavo zhora: Gromešova ulica, Ulica Terezy Novákovej, Priemyselný areál Lachema

Vpravo zhora: Zámok na Palackého náměstí, Rybník pri mlyne, Skupina panelových domov

Uprostred: Kostol svätého Vavrinca v Řečkovicích

3.2.8 Brno-sever

Brno-sever je od 24. novembra 1990 mestskou časťou štatutárneho mesta Brna. Rozkladá sa na pravom brehu Svitavy a zahŕňa celé katastrálne územie Husovice, Lesnej a Soběšice, väčšinu katastra Čiernych Polí a od 1. mája 1998 tiež približne tretinu katastra Zábrdovice.



Obrázok 8 - Mestská časť Brno-sever [14]

Vľavo zhora: Panoráma Lesnej, Kostol Nejsvätějšího srdca Páně, Most cez schodovú ulicu, Ulica v Soběšicích, Ulica v Černých polích

Vpravo zhora: Bytový komplex Orion na Lesnej, Soběšická rozhľadňa, Budova Mendelovej univerzity, Vila Tugendhat: Svetové dedičstvo UNESCO

Mestská časť Brno-sever sa rozkladá na okraji brnenskej kotliny, z jej nižšie položenej časti územia stúpa cez terasu Lesnej k zalesneným náhorným planinám v katastri Soběšice. Mestská časť má veľmi rôznorodú štruktúru a v dôsledku svojho vymedzenia aj dosť atypický tvar pripomínajúci presýpacie hodiny. S výnimkou Soběšice, ktoré majú charakter veľkej dediny, má zvyšok mestskej časti výrazne mestský charakter.

Územím mestskej časti prechádza rad frekventovaných dopravných tepien, najmä časť trasy brnenského Veľkého mestského okruhu (VMO), ktorá tu prechádza ulicou Provazníková, Husovickým tunelom a ďalej ulicou Porgesovou. K ďalším tunajším dopravným frekventovaným uliciam patrí napríklad Cejl, Dukelská Trieda, Merhautova, Okružná, Seifertova, Trieda Generála Píky a Vranovská.

3.3 ZÁKLADNÉ PROBLÉMY PRI TVORBE CENOVEJ MAPY

Pri vytváraní funkčnej databázy porovnateľných nehnuteľností narážame na dva základné praktické problémy.

- Úplnosť informácií o nehnuteľnosti, ktorú vkladáme do cenovej mapy.
- Pravdivosť informácií o nehnuteľnosti, ktorú vkladáme do cenovej mapy.

Problém sa objavuje v niekoľkých rovinách:

- Skutočná cena prenájmu – skutočne realizovanú cenu prenájmu môžeme zistiť nahliadnutím do dokumentácie (do nájomnej zmluvy), ktorú nám môže (ale nemusí) poskytnúť nájomca nehnuteľnosti alebo realitná kancelária, ktorá si tieto informácie uchováva pre budúce potreby a na prehľad vo vývoji cien. V praxi je stále množstvo takých obchodných prípadov, kedy skutočnú cenu pozná len prenajímateľ a nájomca.

Málokedy sa nám asi podarí získať celkom dokonalé informácie o nehnuteľnostiach, ktoré vkladáme do cenovej mapy. Podľa toho, čo sme videli na obhliadke, získame presvedčenie, že napríklad technický stav je dobrý a sme o tejto skutočnosti presvedčení tak na 70 %. Asi sa nám nepodarí zistiť dostatok informácií, aby sme touto skutočnosťou boli istí na sto percent. Máme teda dve možnosti – buď tento údaj v cenovej mape vynecháme (neaplikujeme), alebo sa prikloníme k tej variante, pre ktorú máme viac argumentov a po správnej adjustácii údajov indikujeme jeho odpovedajúcu hodnotu. [9]

3.4 CENOTVORNÉ PRVKY A ICH POROVNÁVANIE

V ideálnom prípade – na dokonalom transparentnom a úplnom trhu s nehnuteľnosťami by sme mohli zostavovať cenové mapy len zo skutočne realizovaných, úplne pravdivých a úplných údajov, ale taký trh na svete neexistuje. Je pravdou, že niektoré trhy sa tomuto ideálu dosť približujú, v Európe je to švajčiarsky alebo luxemburský trh, iné sú od nich ale veľmi vzdialené. To platí najmä pre trhy nehnuteľností štátov strednej a východnej Európy, vrátane Českej republiky.

Veľakrát sú údaje získané zo zmlúv neúplné. V takom prípade je potrebné cenovú mapu dotvoriť (doplniť) údajmi, ktoré budú indikované porovnávajúcim prístupom na základe sústavy cenotvorných prvkov.

Teória a filozofia porovnania vychádza z predpokladu, že „čo je lepšie, je drahšie a naopak“.

Dôležité je uvedomiť si, že predmetom cenových máp sú majetky s mnohomiliónovými hodnotami a každý nesprávne aplikovaný cenotvorný činiteľ môže posunúť údaje v cenovej mape o stotisícové čiastky.

3.5 TVORBA DATABÁZY

Na vytvorenie dobrej cenovej mapy potrebujeme v prvom rade kvalitnú databázu, ktorej údaje budú pravdivé a úplné. Hneď na začiatku si stanovíme, pre akú oblasť budeme cenovú mapu tvoriť a pre aký typ nehnuteľností bude. V mojom prípade sa jedná o cenovú mapu nájmu nebytových priestorov pre Brno-město. Z tých sme som zvolila typy nehnuteľností, ktorých ponuky sa vyskytovali v najväčšom počte. Boli nimi kancelárie, obchody a sklady.

V prostredí MS Excel, som si vytvorila tabuľku, ktorú som postupne naplňala nazbieranými informáciami z realitných kancelárií o komerčných nehnuteľnostiach.

Postup pri tvorbe databázy je nasledovný:

1. Zber dát

Dáta boli zozbierané za rok 2012 a obsahujú informácie o komerčných nehnuteľnostiach v Brne, ktoré boli v tejto časovej perióde ponúkané na prenájom. Tieto

údaje boli čerpané zo stránok realitných kancelárií: www.komercninemovitosti.com, www.sreality.cz a www.remax-czech.cz .

Do databázy vkladám tie najdôležitejšie informácie, ktorými sú: typ komerčnej nehnuteľnosti, lokalita, rozloha (čistá užitková plocha), vybavenie, príslušenstvo, stav objektu, cena za prenájom a perióda, v ktorej sme dáta zhromaždili.

The screenshot shows the homepage of 'KOMERČNÍ NEMOVITOSTI', a real estate agency. The header includes the company logo and contact information: 'Komerční nemovitosti s. r. o. | Gajdošova 7, 615 00 Brno | info@komercninemovitosti.com | Tel.: +420 776 776 337'. A navigation menu on the left lists categories like 'KOMERČNÍ PROSTORY', 'KOMERČNÍ OBJEKTY', 'PRIVÁTNÍ PROSTORY', and 'POZEMKY'. The main content area displays a grid of 12 property listings, each with a title, a small image, and a brief description. The listings are categorized by type: 'NOVÉ KANCELÁŘE', 'NOVÉ SKLADY', 'NOVÉ OBCHODY', and 'BYT K PRONÁJMU'.

Obrázok 9 - Webová stránka realitnej kancelárie Komerční nemovitosti s.r.o. [8]

	KN67 M	Kancelářský celek 107 m² Masarykova lokality: Brno - město část: širší střed	107 m ²	1345 Kč/m ² /rok	12000 Kč/měsíc
--	--------	--	--------------------	-----------------------------	----------------

Obrázok 10 - Vybraná ponuka prenájmu kancelárie v Brno-město [8]

kód	lokality	rozloha	cena nájmu (m ²)	cena nájmu	kategorie	podskupina
KN67 M	Brno - město širší střed	107 m ²	1345 Kč/m ² /rok	12000 Kč/měsíc	Komerční prostory	Kanceláře

Kancelářský celek 107 m2 Masarykova

Nabízíme k pronájmu uzavřený kancelářský celek o celkové výměře 107 m² ve 3. patře administrativní budovy s výtahem. Celek s vlastním sociálním zařízením se skládá ze 3 kanceláří, které jsou v současnosti rozděleny sádrokartonovými příčkami (viz půdorys č.1) a předsíně s vestavěnou kuchyňkou. V případě zájmu je možné na náklady majitele sádrokartonové příčky odstranit (viz půdorys č.2), dále mohou být prostory nově vymalovány a položeny nové koberce. Mimo nájemné 12000,- Kč/měsíc budou hrazeny zálohy na energie a služby ve výši 5236,- Kč/měsíc. Lokalita: pěší zóna, ulice Masarykova, dobrá dostupnost pro pěší i MHD. Zobrazení v mapě je pouze ilustrační a nezobrazuje skutečné umístění objektu k pronájmu.

Kontakt: **Komerční nemovitosti s.r.o.**, tel. 776 776 337

[Mám zájem o prohlídku/informace](#)

Městská část	KÚ	Typ	Adresa	Rozloha [m ²]	Toaleta	Zariadenie	Parkovanie	Info	Stav objektu	Kč m ² /rok s DPH	perióda
Brno - střed	Staré Brno	K	Masarykova	107	A	N	A	dobrá dostupnost	velmi dobrý	1 345	II.

Obrázok 11 - Vyplňanie informáci o ponúkanej kancelárii do databázy v programe MS Excel [8]

2. Čistenie a úprava dát

Jedna z najnáročnejších fáz tvorby databázy je práve čistenie a úprava dát. Informácie o komerčných nehnuteľnostiach sú čerpané z viacerých stránok vyššie uvedených realitných kancelárií. Je dôležité ich zjednotiť a očistiť pre ďalšie použitie.

Postup je nasledovný:

- V prvom rade je dôležité si determinovať typ nehnuteľnosti, ktorých dáta zbierame; kancelária, obchod alebo sklad. Vytváranie cenovej mapy závisí od typu údajov, ktoré máme na tvorbu mapy dostupné a na ich úplnosti. Pre každú nehnuteľnosť sú potrebné údaje o názve mestskej časti a katastrálneho územia v ktorom sa ponúkaná nehnuteľnosť nachádza, avšak najdôležitejší údaj pri lokalizácii nehnuteľnosti je ulica. Ak sa v inzeráte vyskytuje len údaj o ulici, nemusíme dané dáta z databázy vyradovať. Pomocou nej sme schopní si dohľadať katastrálne územie aj mestskú časť a databázu doplniť. Problém by bol keby nám názov ulice kde sa nehnuteľnosť nachádza chýbal. Museli by sme tieto neúplné dáta o nehnuteľnosti z databázy vyradiť.
- Ďalším dôležitým údajom pre existenciu kvalitnej databázy je rozloha priestorov prenajímanej nehnuteľnosti (čistá úžitková plocha) a cena za m² čistej úžitkovej plochy prípadne cena za mesačný nájom pre celý objekt na prenájom. Nehnuteľnosť

bez týchto údajov by sme museli z databázy vyradiť. Cena sa pri úpravách databázy zjednotí na Kč/m²/rok.


- c) Medzi dôležité údaje patrí aj stav objektu a v neposlednom rade vybavenosť, podľa ktorých môžeme dané objekty medzi sebou porovnávať na základe koeficientov odlišnosti prípadne podľa indexu odlišnosti. V mnohých prípadoch v informáciach o komerčnej nehnuteľnosti chýbala informácia o možnosti parkovania alebo o zariadení. V tomto prípade som nechala v tabuľke nevyplnenú bunku. Určenie koeficientov týchto chýbajúcich dát je popísané v podkapitolách Parkovanie, a Vybavenie priestorov na prenájom.


Po týchto všetkých úpravách, kedy už máme dáta zhromaždené, očistené a upravené, ich môžeme spracovávať.


3. Spracovanie dát

Pri tvorbe cenovej mapy je potrebné precízne spracovávať dáta. Akákoľvek nepatrná odchýlka môže pre nehnuteľnosť znamenať rozdiely niekoľko tisíc korún.

Po zjednotení cien v databáze na Kč/m²/rok sa pre lepší prehľad ceny nájmov farebne rozlíšia, kde:

 - zelené odtiene výplne vyznačujú podpriemerné ceny nájmu za m² čistej podlahovej plochy,

 2 000 - žltá výplň vyznačuje priemerné ceny nájmu za m² čistej podlahovej plochy (štandard),

 - červené odtiene vyznačujú nadpriemerné ceny nájmu za m² čistej podlahovej plochy,

Farby sa od seba líšia odtieňmi podľa toho, ako sa cena nájmu za komerčnú nehnuteľnosť odkláňa od vyššie uvedených farebne rozlíšených kritérií.

Na základe stanoveného štandardu kancelárií, obchodov a skladov sa pre ponúkané nehnuteľnosti určia koeficienty odlišnosti podľa porovnávacej metódy.

3.5.1 Výskyt ponúk komerčných nehnuteľností na prenájom v mestských častiach a katastrálnych územiach v Brne za rok 2012

Nasledujúce tabuľky zobrazujú prehľadné informácie o počte komerčných nehnuteľností v Brne podľa mestských častí a ich katastrálnych území, ktoré boli ponúkané na prenájom počas roku 2012.

Tabuľka 2 - Počet kancelárií, obchodov a skladov na prenájom v Brne za rok 2012

Typ nehnuteľnosti: Všetky	
Mestské časti a ich KÚ	Spolu
Brno - Černovice	9
Brnenské Ivanovice	1
Černovice	8
Brno - Chrlice	2
Chrlice	2
Brno - jih	21
Dolní Heřpice	1
Horní Heřpice	7
Komárov	6
Přízřenice	7
Brno - Jundrov	1
Jundrov	1
Brno - Kohoutovice	1
Kohoutovice	1
Brno - Královo pole	6
Královo pole	4
Ponava	2
Brno - Řečkovice	3
Řečkovice	3
Brno - sever	9
Černá pole	5
Husovice	1
Lesná	3
Brno - střed	56
Město	13
Staré Brno	12
Štýrice	1
Tmitá	10
Veveří	9
Zábrdovice	11
Brno - Žabovřesky	1
Žabovřesky	1
Brno - Židenice	9
Židenice	9
Malomeřice a Obřany	2
Obřany	2
Celkový súčet	120

Tabuľka 3 - Počet kancelárií na prenájom v Brne za rok 2012

Typ nehnuteľnosti: Kancelárie	
Mestské časti a ich KÚ	Spolu
Brno - Černovice	8
Černovice	8
Brno - jih	17
Horní Heřpice	1
Komárov	6
Přízřenice	7
Štýrice	3
Brno - Jundrov	1
Jundrov	1
Brno - Královo pole	3
Královo pole	2
Ponava	1
Brno - Řečkovice	3
Řečkovice	3
Brno - sever	8
Černá pole	4
Husovice	1
Lesná	3
Brno - střed	42
Město	9
Staré Brno	11
Štýrice	1
Trnitá	6
Veveří	8
Zábrdovice	7
Brno - Žabovřesky	1
Žabovřesky	1
Brno - Židenice	3
Židenice	3
Celkový súčet	86

Tabuľka 4 - Počet obchodov na prenájom za rok 2012

Typ nehnuteľnosti: Obchody	
Mestské časti a ich KÚ	Spolu
Brno - juh	2
Horní Heřpice	2
Brno - Královo pole	2
Královo pole	1
Ponava	1
Brno - sever	1
Černá pole	1
Brno - střed	10
Město	4
Staré Brno	1
Třitá	2
Veveří	1
Zábrdovice	2
Malomeřice a Obřany	1
Obřany	1
Celkový súčet	16

Tabuľka 5 - Počet skladov na prenájom v Brne za rok 2012

Typ nehnuteľnosti: Sklady	
Mestské časti a ich KÚ	Spolu
Brno - Černovice	1
Brněnské Ivanovice	1
Brno - Chrlice	2
Chrlice	2
Brno - juh	2
Dolní Heřpice	1
Horní Heřpice	1
Brno - Kohoutovice	1
Kohoutovice	1
Brno - Královo pole	1
Královo pole	1
Brno - střed	4
Třitá	2
Zábrdovice	2
Brno - Židenice	6
Židenice	6
Malomeřice a Obřany	1
Obřany	1
Celkový súčet	18

3.5.2 Databáza kancelárií, obchodov a skladov

Databáza obsahuje zozbierané informácie ponúk komerčných nehnuteľností za rok 2012. Obsahuje všetky podstatné a potrebné atribúty pre komparáciu daných komerčných objektov a budúcu prácu s nimi.

V databáze sú objekty očíslované a usporiadané abecedne podľa typu mestskej časti. Každý obsahuje informácie o umiestnení, rozlohe, vybavení, možnosti parkovania, stave objektu a cene objektu na prenájom. Každá mestská časť má vypočítanú priemernú cenu za prenájom z ponúk z danej oblasti.

Tabuľka 6 - Databáza kancelárií

Č.	Mestská časť	KÚ	Ulica	Rozloha [m²]	Toaleta	Zariadenie	Parkovanie	Info	Stav objektu	Cena [Kč/m²/rok s DPH]	Priemer MČ
1	Brno - Černovice	Černovice	Olomoucká	130	A	N	A	výborná dostupnosť	veľmi dobrý	2 492	2 520
2	Brno - Černovice	Černovice	Kaštanová	39	A	N	A		novostavba	2 769	
3	Brno - Černovice	Černovice	Olomoucká	13	A	N	A	dobrá dostupnosť	novostavba	2 769	
4	Brno - Černovice	Černovice	Olomoucká	23	A	N	A	dobrá dostupnosť	dobry	2 270	
5	Brno - Černovice	Černovice	Olomoucká	18	A	N	A		dobry	2 300	
6	Brno - Černovice	Černovice	Olomoucká	37	A	N	A		dobry	2 300	
7	Brno - Černovice	Černovice	Olomoucká	130	A	A	A	výborná dostupnosť	veľmi dobrý	2 492	
8	Brno - Černovice	Černovice	Kaštanová	39	A	N	A		novostavba	2 769	
9	Brno - jih	Komárov	bratří Žurků	58	A	N			dobry	1 200	
10	Brno - jih	Komárov	bratří Žurků	110	A	N			dobry	1 200	
11	Brno - jih	Komárov	bratří Žurků	21	A	N			dobry	1 200	
12	Brno - jih	Komárov	bratří Žurků	51	A	N			dobry	1 200	
13	Brno - jih	Komárov	Konopná	150	A	kuchyňa, jedáleň	A	výborná dostupnosť	veľmi dobrý	1 500	
14	Brno - jih	Přízřenice	Vídeňská	200	A	N	A		veľmi dobrý	4 000	
15	Brno - jih	Komárov	Železniční	31	A	N	A		veľmi dobrý	1 981	
16	Brno - jih	Horní Heřpice	Tratová	120	A	N	dle dohody	stráženie	po GO	3 322	
17	Brno - jih	Přízřenice	Staré náměstí	293	A	N	A		dobry	792	
18	Brno - jih	Horní Heřpice	Vídeňská	480	A	A	A	výborná dostupnosť	veľmi dobrý	788	
19	Brno - jih	Přízřenice	Vídeňská	36	A	N	A	výborná dostupnosť	dobry	900	
20	Brno - jih	Horní Heřpice	Heřpická	17	A	N	A	bezbariérový prístup	dobry	1 964	
21	Brno - jih	Horní Heřpice	Heřpická	56	A	N	A	bezbariérový prístup	dobry	1 898	
22	Brno - jih	Přízřenice	Vídeňská	12	A	N	A	dobrá dostupnosť	dobry	1 800	
23	Brno - jih	Přízřenice	Vídeňská	53	A	N	A	sklad	čiastočne zrekonštruovaný	1 264	
24	Brno - jih	Přízřenice	Vídeňská	480	A	N	A		veľmi dobrý	788	
25	Brno - jih	Přízřenice	Vídeňská	480	A	N	A		dobry	788	
26	Brno - Jundrov	Jundrov	Šeříková	114	A	N	A	luxusné	po GO	1 579	
27	Brno - Královo pole	Ponava	Štefánikova	80	A	N	N		veľmi dobrý	1 500	
28	Brno - Královo pole	Královo pole	Palackého třída	74	A	N	N	frekventované miesto	dobry	3 892	
29	Brno - Královo pole	Královo pole	Palackého třída	193	A	A	A	klimatizácia	dobry	1 244	
30	Brno - Řečkovice	Řečkovice	Mařikova	91	A				veľmi dobrý	2 500	
31	Brno - Řečkovice	Řečkovice	Banskobystrická	48	A	N	A	výborná dostupnosť	veľmi dobrý	2 250	
32	Brno - Řečkovice	Řečkovice	Mařikova	91	A	A	A		novostavba	2 500	
33	Brno - sever	Černá pole	tř. Kpt. Jaroše	58	A	N			k rekonštrukcii	1 034	
34	Brno - sever	Černá pole	Lidická	27	A	N	dle dohody		veľmi dobrý	2 746	
35	Brno - sever	Černá pole	Krkoškova	55	A	N	A		dobry	3 164	
36	Brno - sever	Černá pole	Těsnohlídkova	91	A	N	A	alarm, výborná dostupnosť	veľmi dobrý	1 978	
37	Brno - sever	Husovice	Dukelská	127	A	N		frekventované	po GO	1 500	
38	Brno - sever	Lesná	Majdalenky	187	A	N	A		veľmi dobrý	1 600	
39	Brno - sever	Lesná	Majdalenky	85	A	N	N		novostavba	1 700	
40	Brno - sever	Lesná	Majdalenky	29		N	A		veľmi dobrý	1 900	

Č.	Mestská časť	KÚ	Ulica	Rozloha [m²]	Toaleta	Zariadenie	Parkovanie	Info	Stav objektu	Cena [Kč/m²/rok] s DPH	Priemer MČ
41	Bmo - stred	Zábrdovice	Zábrdovická	65	A	N		možnosť stráženia	po GO	1 200	
42	Bmo - stred	Zábrdovice	Zábrdovická	250	A	N / výtah		možnosť stráženia	po GO	1 200	
43	Bmo - stred	Město	Dvořákova	27	A	dle dohody	N		dobry	1 500	
44	Bmo - stred	Město	Dvořákova	14	A	dle dohody	N		dobry	1 500	
45	Bmo - stred	Město	Dvořákova	31	A	dle dohody	N		dobry	1 500	
46	Bmo - stred	Veveří	Šumavská	15	A	N	A		veľmi dobry	1 550	
47	Bmo - stred	Staré Brno	Nové sady	204	A	N	A		veľmi dobry	2 000	
48	Bmo - stred	Staré Brno	Nové sady	66	A	N	A		veľmi dobry	2 000	
49	Bmo - stred	Staré Brno	Nové sady	20	A	N	A		veľmi dobry	2 000	
50	Bmo - stred	Zábrdovice	Cejl	16	A	N	A		dobry	1 353	
51	Bmo - stred	Veveří	Šumavská	26	A	N			veľmi dobry	2 990	
52	Bmo - stred	Veveří	Šumavská	15	A	N			veľmi dobry	2 990	
53	Bmo - stred	Veveří	Šumavská	11	A	N			veľmi dobry	2 990	
54	Bmo - stred	Veveří	Šumavská	30	A	N			veľmi dobry	2 990	
55	Bmo - stred	Město	Kozí	126	A	N	dle dohody		novostavba	3 000	
56	Bmo - stred	Staré Brno	Pekařská	12	A	N			dobry	2 500	
57	Bmo - stred	Zábrdovice	Cejl	20	A	N	A	stráženy areál	dobry	2 316	
58	Bmo - stred	Zábrdovice	Cejl	22	A	N	A	stráženy areál	dobry	2 464	
59	Bmo - stred	Zábrdovice	Cejl	24	A	N	A	stráženy areál	dobry	2 334	
60	Bmo - stred	Město	Dvořákova	70	A	N	dle dohody		veľmi dobry	4 000	
61	Bmo - stred	Staré Brno	Pekařská	22	A	N			dobry	3 273	
62	Bmo - stred	Štýrice	Renneská třída	36	A	dle dohody	A	výborná dostupnosť	veľmi dobry	2 667	
63	Bmo - stred	Veveří	Šumavská	73	A	N / kuchyňa	A		po GO	1 500	
64	Bmo - stred	Trnitá	Špitálka	58	A	N	dle dohody	alarm	po GO	2 069	
65	Bmo - stred	Veveří	Šumavská	74	A	N / kuchyňa	A		po GO	1 650	
66	Bmo - stred	Město	Lidická	36	A	A	N		veľmi dobry	3 333	
67	Bmo - stred	Staré Brno	Masarykova	109	A	N		dobrá dostupnosť	veľmi dobry	1 349	
68	Bmo - stred	Staré Brno	Masarykova	33	A	A	A	výborná	veľmi dobry	2 545	
69	Bmo - stred	Město	Želny trh	109	A	A	A	výborná	veľmi dobry	2 202	
70	Bmo - stred	Trnitá	Šujanovo nám.	20	A	N	A	dobrá dostupnosť	dobry	3 000	
71	Bmo - stred	Trnitá	Šujanovo nám.	18	A	A	A	dobrá dostupnosť	dobry	3 333	
72	Bmo - stred	Trnitá	Šujanovo nám.	130	A	A	A	dobrá dostupnosť	veľmi dobry	1 754	
73	Bmo - stred	Staré Brno	Hybešova	38	A	N	A	dobrá dostupnosť	veľmi dobry	2 400	
74	Bmo - stred	Staré Brno	Masarykova	107	A	N	A	dobrá dostupnosť	veľmi dobry	1 342	
75	Bmo - stred	Zábrdovice	Bratislavská	128	A	N	A	dobrá dostupnosť	dobry	938	
76	Bmo - stred	Město	Veselá	28	A	N	A	stráženy areál	dobry	2 200	
77	Bmo - stred	Veveří	Veveří	125	A	N	A		veľmi dobry	1 386	
78	Bmo - stred	Město	Husova	34	A	N	A	výborná dostupnosť	dobry	2 500	
79	Bmo - stred	Trnitá	Křenová	320	A	dle dohody	A	klimatizácia, výborná dostupnosť	novostavba	2 500	
80	Bmo - stred	Staré Brno	Masarykova	109	A	N / výtah	N	výborná dostupnosť pro pěší i MHD	dobry	1 349	
81	Bmo - stred	Staré Brno	Masarykova	33	A	A			dobry	2 545	
82	Bmo - stred	Trnitá	Šujanovo nám.	130	A	A	A		veľmi dobry	1 754	2 190
83	Bmo - Žaboviesky	Žaboviesky	Veveří	115	A	N	N		veľmi dobry	1 878	1 878
84	Bmo - Židenice	Židenice	Rokytova	260	A	N	Ize		dobry	800	
85	Bmo - Židenice	Židenice	Táborská	104	A	N	N		po GO	1 731	
86	Bmo - Židenice	Židenice	Táborská	92	A	N	A		dobry	1 325	1 285

700	1 000	1 300	1 600	1 900	2 200	2 500	2 800	3 100	3 400	3 700	4 000
-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

[Kč m²/rok] s DPH

Cena za m² čistej úžitkovej plochy objektu na prenájom za rok v Kč je vyznačená v tabuľkách 6, 7 a 8 vo farebnej škále od zelenej po červenú, kde zelená predstavuje najnižšie ceny za m² z ponuky kancelárií na prenájom, žltou sú ceny priemerné a červenou ceny nadpriemerné za jeden m² čistej podlahovej plochy. Rovnaká farebná škála je použitá aj v databáze obchodov a skladov. Stĺpec s nadpisom „Priemer MČ“ vyjadruje priemer jednotlivých mestských častí.

Tabuľka 7 - Databáza obchodov

Č.	Mestská časť	KÚ	Ulica	Rozloha [m²]	Toaleta	Zariadenie	Parkovanie	Info	Stav objektu	Cena [Kč/m²/rok] s DPH	Priemer MČ
1	Brno - jih	Horní Heřpice	Traťová	470	A	N	dle dohody	výborná dostupnosť	po GO	2 000	2 150
2	Brno - jih	Horní Heřpice	Kšírova	200	A	N			čistočne	2 300	
3	Brno - Královo pole	Královo pole	Palackého třída	74	A	N	N	frekventované	dobry	3 892	2 437
4	Brno - Královo pole	Ponava	Staňkova	1221	A				dobry	983	
5	Brno - sever	Cemá pole	Krkoškova	55	A	N	A		dobry	3 164	3 164
6	Brno - střed	Město	Dvořákova	70	A	N	dle dohody		veľmi dobry	6 000	4 080
7	Brno - střed	Staré Brno	Pekařská	22	A	N			dobry	3 273	
8	Brno - střed	Tmitá	Špitálka	58	A	N	dle dohody	alarm	po GO	2 069	
9	Brno - střed	Zábrdovice	Cejl	44	A	N	A		dobry	3 262	
10	Brno - střed	Veveří	Gorkého	100	A				dobry	2 400	
11	Brno - střed	Město	Jánská	328	A			klimatizácia,	novostavba	6 220	
12	Brno - střed	Tmitá	u Vaňkovek	342	A			výborná dostupnosť, ostraha, kamerový systém	novostavba	7 000	
13	Brno - střed	Město	Veselá	67	A				dobry	5 850	
14	Brno - střed	Město	Lidická	196	A				dobry	3 100	
15	Brno - střed	Zábrdovice	Hvězdová	70	A	N			dobry	1 629	
16	Malomeřice a Obřany	Obřany	Fryčajova	238	A	N	A		veľmi dobry	1 003	

900	1 600	2 200	2 800	3 400	4 000	4 600	5 200	5 800	6 400	7 000
-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

[Kč m²/rok] s DPH

Tabuľka 8 - Databáza skladov

Č.	Mestská časť	KÚ	Ulica	Rozloha [m²]	Toaleta	Zariadenie	Parkovanie	Info	Stav objektu	Cena [Kč/m²/rok] s DPH	Priemer MČ
1	Brno - Černovice	Brněnské Ivanovice	Kaštanová	1000	A	A		bezprašná podlaha, ľahko dostupný	dobry	1 800	1 800
2	Brno - Chřlčice	Chřlčice	Rebešoviccká	240			A	nevykurovaná, prejazdňá	dobry	700	850
3	Brno - Chřlčice	Chřlčice	Obilní	250			A	vykurovaný, s jeřáboukou kočkou	veľmi dobry	1 000	
4	Brno - jih	Dolní Heřpice	Jezerní	300			A		dobry	680	
5	Brno - jih	Horní Heřpice	Kšírova	120	A	N			novostavba	2 800	1 740
6	Brno - Kohoutovice	Kohoutovice	Libušina tř.	54				vykurovaný	dobry	1 000	1 000
7	Brno - Královo pole	Královo pole	Palackého třída	74	A	N	N	frekventované miesto	dobry	3 892	3 892
8	Brno - střed	Tmitá	Špitálka	126	A	N	dle dohody		dobry	850	1 083
9	Brno - střed	Tmitá	Špitálka	374	A	N	dle dohody		dobry	850	
10	Brno - střed	Zábrdovice	Zábrdoviccká	320	A	N			po GO	1 200	
11	Brno - střed	Zábrdovice	Cejl	57	A	A	A		dobry	1 431	
12	Brno - Židenice	Židenice	Rokytova	260	A	N	lze		dobry	800	1 172
13	Brno - Židenice	Židenice	Svatoplukova	180	A		A	zateplený, temperovaný, s rampou	veľmi dobry	1 000	
14	Brno - Židenice	Židenice	Jilkova	838			A	temperovateľný, zateplený	novostavba	1 200	
15	Brno - Židenice	Židenice	Životského	468			A	temperovateľný, zateplený	novostavba	1 200	
16	Brno - Židenice	Židenice	Jilkova	468				zateplený, temperovaný, TIR	veľmi dobry	1 200	
17	Brno - Židenice	Židenice	Svatoplukova	180	A			zateplený, temperovaný, s rampou	dobry	1 629	1 172
18	Malomeřice a Obřany	Obřany	Fryčajova	238	A	N	A		veľmi dobry	1 003	1 003

600	900	1 200	1 500	1 800	2 100	2 400	2 700	3 000	3 300	3 600	3 900
-----	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

[Kč m²/rok] s DPH

Databáza komerčných nehnuteľností, rozdelená podľa typu objektu, nám poskytuje tie najdôležitejšie informácie a zjednodušuje orientáciu medzi cenami nehnuteľností na prenájom. Z predchádzajúcich tabuliek vyplýva, že trh nehnuteľností komerčných objektov nie je veľmi vyťažený. Ponuky na trhu komerčných nehnuteľností sú najpočetnejšie v oblasti kancelárskych priestorov.

3.6 TVORBA CENOVÝCH MÁP

3.6.1 Základné údaje pre porovnanie nehnuteľností

Dátum ponuky nehnuteľnosti

Cenu nehnuteľnosti ovplyvňuje taktiež dátum, kedy bola zverejnená ponuka nehnuteľnosti, pretože ceny sa menia v čase vplyvom inflácie a iných faktorov, ktoré ovplyvňuje čas, ako je napríklad dopyt.

Podľa zdroja Cenovej mapy Českej republiky je doba troch mesiacov medzi realitnými obchodníkmi s prižmúrením oka pokladaná za cenu „promptného nájmu“. Ceny staré tri mesiace budeme teda pokladať za ceny aktuálne.

Ceny do jedného roka – pokiaľ behom sledovaného obdobia nedošlo k dramatickým cenovým posunom, je možné tieto ceny považovať za aktuálne a ďalej ich neupravovať.

Medzi dôvody dramatických cenových posunov patrí [9]:

1. zmeny zákonov (daň z nehnuteľnosti a pod.),
2. makroekonomické cenové posuny (hyperinflácia, zmena devízového kurzu),
3. podstatné zmeny technických požiadaviek (platí pre budovy)

Nájmy staršie než jeden rok by mali zvažovať infláciu, a to nielen celkovú (agregovanú), ale konkrétnu infláciu danej komodity, ktorú zistíme z údajov štatistického úradu. Nájmy staršie ako jeden rok vždy upravujeme korekčným činiteľom. Korekčný činiteľ stanovíme najpresnejšie ako pomer cien (skutočných nájomných) porovnateľných objektov v dobe prenájmu objektu použitého pre porovnanie a cien porovnateľných objektov v dobe ocenenia. Ponuky staršie než jeden rok by sme nemali zvažovať.

Môže sa stať, že nebudeme schopní pre porovnanie použiť konečné ceny nájmov, ale len ich ponuky.

V mojom prípade žiadny korekčný činiteľ nebude potrebný, lebo dáta boli zozbierané len za rok 2012, inflácia bola počas tohto roku jednotná a ceny nájmov sa pri prenájatí nemenili.

Cena za 1 m² čistej úžitkovej plochy

Cena za prenájom komerčných nehnuteľností sa obvykle uvádza v českých korunách (Kč) za jeden m² čistej úžitkovej plochy za časové obdobie (najčastejšie za rok), prípadne v Kč za celú prenajímanú plochu za mesiac. Pre zjednotenie nazhromaždených údajov som použila jednotné vyjadrenie nájomného a to Kč/m²/rok. Moja databáza obsahuje nehnuteľnosti, ktorých cena za prenájom zahŕňa podlahovú plochu miestností využívaných na prenájom bez podielu na spoločných priestoroch.

Stanovenie štandardu

Štandardný objekt pre mapu nájomného zodpovedá v danej obci typickému nájomnému priestoru (alebo pokiaľ je posudok spracovaný pre inak definovanú lokalitu: mestskú časť, mestský obvod alebo cenovú oblasť, zodpovedá typickému nájomnému priestoru v príslušných lokalitách), určenému znalcom pri spracovaní znaleckého posudku vo výške obvyklého nájomného. Znalec určí prevažujúcu štandardnú charakteristiky objektu, ktorými sú veľkosť čistej úžitkovej plochy, poloha objektu, technický stav a zariadenie. [7]

- **Kancelária**

Priemerná plocha prenajímaného priestoru v Brne je 91 m². Štandardná kancelária má k dispozícii kuchynku a prenajíma sa nezariadená. Hygienické zariadenie je samozrejmosťou. Technický stav objektu je veľmi dobrý. Disponuje parkovacími miestami a polohovo je dobre dostupná. Priemerná cena za jeden meter štvorcový čistej úžitkovej plochy je 2 041 Kč/m²/rok s DPH bez poplatkov energií a pod. Priemerné hodnoty sú čerpané z tabuľky 6 - Databáza kancelárií. Štandardná kancelária je fiktívna, v databáze sa nevyskytuje žiadna nehnuteľnosť so všetkými koeficientmi s hodnotou 1,00.

- **Obchod**

Štandardne má obchod na prenájom v priemere 222 m². Obchodné priestory sa prenajímajú v dobrom technickom stave bez zariadenia a s toaletou. K prenajatým priestorom sú zvyčajne k dispozícii parkovacie miesta. Priemerná cena za prenájom obchodných priestorov činí 3 384 Kč/m²/rok vrátane DPH bez poplatkov za energie. Priemerné hodnoty sú čerpané z tabuľky 7 - Databáza obchodov. Štandardný obchod je fiktívny.

- **Sklad**

Plocha skladov na prenájom má v priemere 308 m². Technický stav týchto objektov sa ponúka väčšinou v dobrom stave bez vybavenia a s dostupnou toaletou priemerne za 1 346 Kč/m²/rok s DPH bez poplatkov energií. Priemerné hodnoty sú čerpané z tabuľky 8 - Databáza skladov. Štandardný sklad je fiktívny, nevyskytuje sa v databáze.

Lokalita a dopravné napojenie

Cenový faktor lokality je typickým atribútom nepremiestniteľnej nehnuteľnosti. Atraktivita prenajímanej nehnuteľnosti závisí aj typu nehnuteľnosti, ktorý sa v danej lokalite nachádza. V našom prípade sa jedná o kanceláriu obchod a sklad. Je jasné, že sklady nebudú mať rovnakú atraktívnu lokalitu ako priestory pre kancelárie alebo obchody. Nehnuteľnosti so skladovými priestormi sú preferované v s lokalizáciou na okraji Brna z dôvodu ľahkej dostupnosti nákladných vozidiel aj počas dopravnej špičky v meste. Atraktivita obchodov sa presúva do centra Brna, kde sa ľahšie zviditeľní. Podobne sa to týka aj kancelárií, ale vzdialenosť od centra výrazne neovplyvňuje ich cenu za prenájom.

- **Pozitívny vplyv**

Kancelárie a obchody: centrum obce, súčasť občianskych vybaveností alebo v ich tesnej blízkosti, blízko parkovacích miest alebo parkovacích domov, ľahko dostupné

Sklady: blízko dopravných uzlov, ľahko dostupné lokality pre nákladné autá

- **Negatívny vplyv**

Kancelárie a obchody: okraj obce, ťažko dostupné lokality pre peších a dopravné vozidlá, zastávka MHD vzdialená od objektu viac ako 500 metrov.

Sklady: ťažko dostupné lokality mimo dopravných uzlov.

V databáze určujem koeficienty daných nehnuteľností na prenájom podľa lokality a umiestnenia takto:

<1,00 – menej atraktívna lokalita

Tento koeficient sa priradí, ak sa objekt nenachádza v centre obce, nemá v blízkosti žiadne významné objekty, ktoré by jeho atraktivitu zvyšovali a je ťažšie dostupný.

1,00 – bez vplyvu na lokalitu

Koeficient 1,00 sa použije, ak je objekt v lokalite, kde je to prirodzené (haly na okraji obce a pod.) Je ovplyvňovaný neutrálne.

>1,00 – atraktívna lokalita

Koeficient atraktívnej lokality priradíme, ak sa daný objekt nachádza v centre mesta, ktorý je ľahko dostupný a jeho atraktivitu zvyšujú ostatné objekty súvisiace s jeho funkčnosťou.

Parkovanie

Koeficienty parkovacích miest sú dané nasledovne:

0,95 – bez parkovacích miest

1,00 – možnosť rezervovať si parkovacie miesto za príplatok

1,05 – vyhradené parkovacie miesta pre daný objekt

Najčastejšie sú ponúkané stavebné objekty na prenájom aj s vyhradenými parkovacími miestami.

Nehnuteľnosti s chýbajúcimi informáciami o parkovaní prípadne s poznámkou „dle dohody“ majú priradený neutrálny koeficient s hodnotou 1,00.

Technický stav objektu

Korekcia je založená na kalkulácií nákladov na uvedenie porovnávaného objektu do stavu, v akom je objekt oceňovaný, pokiaľ je objekt porovnávaný v horšom stave. V opačnom prípade vykonáme korekciu metodicky rovnako, avšak korekčný činiteľ bude menší než 1,00. Technický stav prenajímaných objektov pre kancelárie som si stanovila nasledovne:

0,70 – objekt vyžaduje rekonštrukciu

Koeficient s hodnotou 0,70 použijeme, keď je potrebná rekonštrukcia objektu, ktorý je v zlom stavebno-technickom stave.

0,80–0,95 – objekt v dobrom stave vyžadujúci úpravy

Tento koeficient priradíme, ak objekt vyžaduje drobné úpravy ako napr. nové stierky. Hodnotu stanovíme podľa rozsiahlosti úprav.

1,00–1,10 – objekt vo veľmi dobrom stave vyžadujúci len bežnú údržbu

Koeficient s hodnotou 1,00 použijeme, ak stavebný objekt vyžaduje len bežnú údržbu, ktorou je napr. vymaľovanie stien.

1,15 – objekt po čiastočnej rekonštrukcii

Objektu, ktorý je po čiastočnej rekonštrukcii a má napr. nové okná, priradíme koeficient s hodnotou 1,15.

1,20 – objekt po celkovej rekonštrukcii

Tento koeficient priradíme, ak je stavebný objekt po celkovej rekonštrukcii (tzn. nová fasáda objektu, nové okná a dvere, nové elektrické rozvody a pod.).

1,25 – novostavba

Novostavbou je objekt, ktorý je novobudovaný od základov a nie je starší než 15 rokov od vybudovania a skolaudovania.

Koeficienty technického stavu pre obchody a sklady:

1,00 – objekt v dobrom stave vyžadujúci úpravy

Tento koeficient priradíme, ak objekt vyžaduje drobné úpravy ako napr. nové stierky. Hodnotu stanovíme podľa rozsiahlosti úprav.

1,10 – objekt vo veľmi dobrom stave vyžadujúci len bežnú údržbu

Koeficient s hodnotou 1,00 použijeme, ak stavebný objekt vyžaduje len bežnú údržbu, ktorou je napr. vymaľovanie stien.

1,15 – objekt po čiastočnej rekonštrukcii

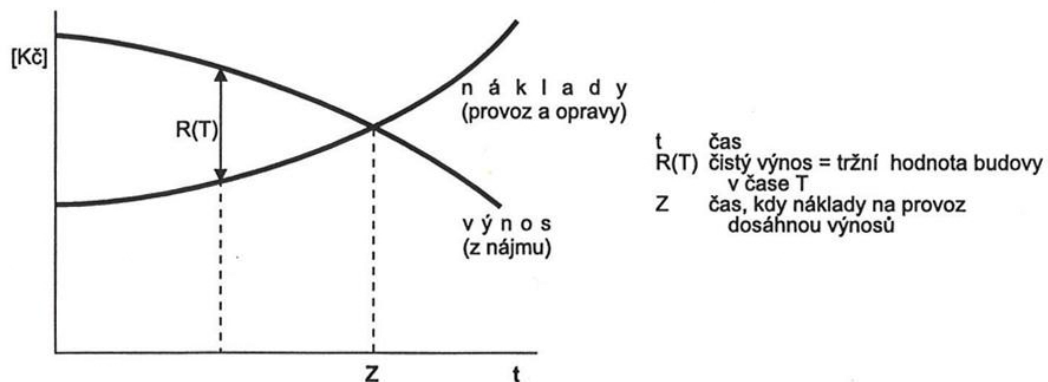
Objektu, ktorý je počiastočnej rekonštrukcií a má napr. nové okná, priradíme koeficient s hodnotou 1,15.

1,20 – objekt po celkovej rekonštrukcií

Tento koeficient priradíme, ak je stavebný objekt po celkovej rekonštrukcií (tzn. nová fasáda objektu, nové okná a dvere, nové elektrické rozvody a pod.).

1,25 – novostavba

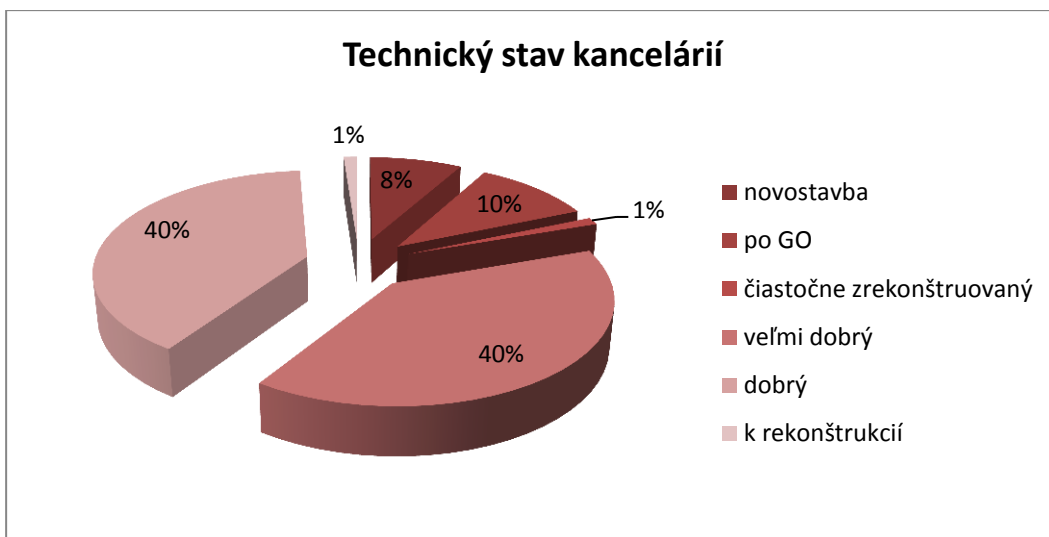
Novostavbou je objekt, ktorý je novobudovaný od základov a nie je starší než 15 rokov od vybudovania a skolaudovania.



Graf 1 - Zmena nákladov a výnosov z budovy podľa staroby [23]

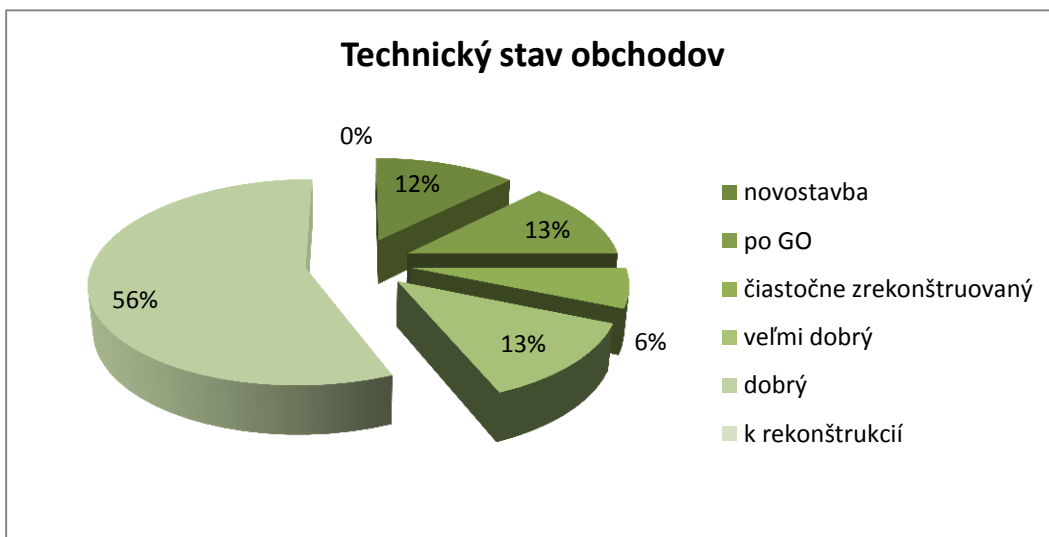
Úžitková a tržová hodnota budovy býva najväčšia v dobe uvedenia do prevádzky, kedy najlepšie vyhovuje prevádzkovým a ďalším požiadavkam, a možno tak najlepšie dosiahnuť najvyššieho výnosu. Vtedy sú náklady na prevádzku novej budovy minimálne. S postupným fyzickým a morálnym opotrebením budovy výnosy klesajú a prevádzkové náklady rastú, až dosiahnu kritického bodu, keď výnosy nepokryjú ani náklady.

Na koláčových grafoch je (na základe údajov z vytvorenej databázy) percentuálne vyjadrené v akom technickom stave nám ponúkajú realitné kancelárie stavebné objekty typu: kancelária, obchod a sklad, na prenájom.



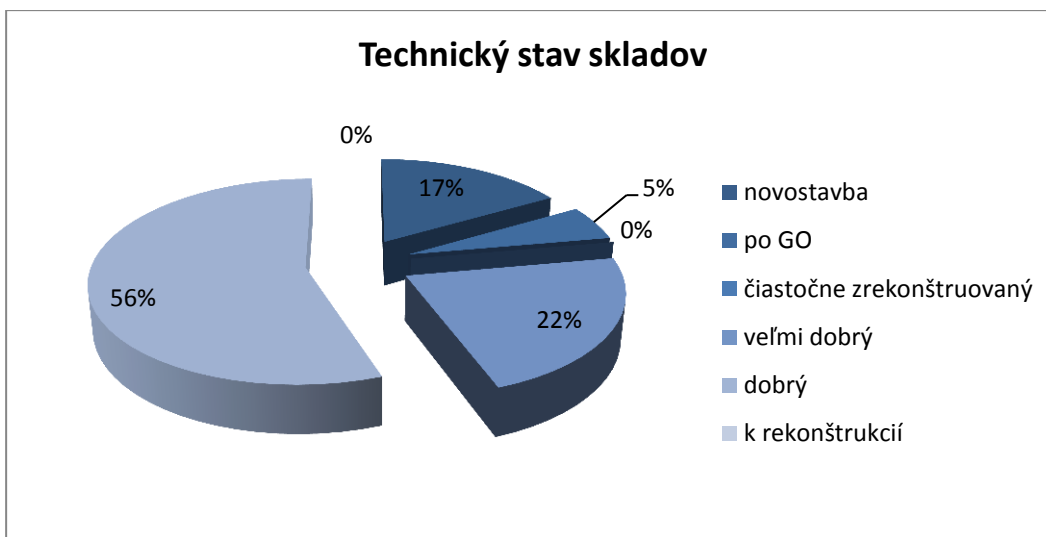
Graf 2 - Percentuálny podiel technického stavu kancelárií

Z celkového počtu 86 kancelárií je 7 novostavieb, 9 po celkovej rekonštrukcií (GO), 1 čiastočne zrekonštruovaná, 34 vo veľmi dobrom technickom stave, 34 v dobrom technickom stave a 1 k rekonštrukcií. Stavebné objekty k demolácií sa neprenajímajú.



Graf 3 - Percentuálny podiel technického stavu obchodov

Z celkového počtu obchodov na prenájom, ktorých bolo v ponuke 16 sú 2 novostavby, 2 po celkovej rekonštrukcií (GO), 1 čiastočne zrekonštruovaný, 2 vo veľmi dobrom technickom stave, 9 v dobrom technickom stave a žiadny k rekonštrukcií.



Graf 4 - Percentuálny podiel technického stavu skladov

Z celkového počtu 18 skladov na prenájom, sú 3 novostavby, 1 po celkovej rekonštrukcii (GO), žiadny čiastočne zrekonštruovaný, 4 vo veľmi dobrom technickom stave, 10 v dobrom technickom stave a žiadny k rekonštrukcií.

Technická vybavenosť objektu

V tomto korekčnom činiteli posudzujeme napr. to, či je porovnávaný objekt vybavený klimatizáciou, rozvodmi dátových sietí, požiarnou a bezpečnostnou signalizáciou a pod. Pri výrobnjej hale to zase môže byť vybavenie žeriavmi rozvodmi kyslíka, vykurovanie haly a pod. Posudzujeme len také prvky technickej vybavenosti, ktoré priamo súvisia s nehnuteľnosťou, teda nie mobilné vybavenie. Technickú vybavenosť som rozdelila na:

<1,00 – podštandardná technická vybavenosť

1,00 – štandardná technická vybavenosť

1,05 – objekt s drobným prvkom technickej vybavenosti

1,10–1,15 – objekt s prvkami technickej vybavenosti

1,20 – bohatá technická vybavenosť

Vybavenie priestorov na prenájom

Koeficient vybavenia priestorov vyjadruje, či je daný prenajímaný stavebný objekt vybavený nábytkom, alebo nezariadený.

1,00 – bez nábytku (prípadne s kuchynkou)

1,10 – zariadené priestory

Vo väčšine prípadov prenajímatelia poskytujú do prenájmu nevybavené priestory a nájomca si ho vybaví nábytkom podľa vlastnej potreby. Zariadené priestory sa vyskytujú predovšetkým v administratívnych budovách – v kanceláriách. Občasne sú vybavené obchodové a skladové priestory.

Nehnutelnosti s chýbajúcimi informáciami prípadne s poznámkou „dle dohody“ o vybavení majú priradený neutrálny koeficient s hodnotou 1,00.

Rozloha

Rozloha – čistá úžitková plocha nehnuteľnosti je ďalším faktorom ovplyvňujúcim cenu. Z databázy vyplýva, že čím vyššia je rozloha nehnuteľnosti na prenájom, tým nižšia by mala byť cena za m^2 prenajímateľnej plochy. Tento poznatok je zobrazený v kapitole 3.7.2 Tabuľková cenová mapa Podľa veľkosti čistej úžitkovej plochy. Existujú však výnimky kde toto pravidlo neplatí, predovšetkým pri objektoch a lokalitách, kde si môže prenajímateľ dovoliť ponechať vyššiu cenu za m^2 aj pri väčšej rozlohe plochy na prenájom z dôvodu vysokej atraktivity – zaujímavá lokalita alebo bohaté technické vybavenie. Príkladom môžeme uviesť prenájom plochy kancelárií a obchodov pri Vaňkovke.

S väčšou rozlohou klesajú ceny čistej úžitkovej plochy za m^2 , aby sa objekty ľahšie prenajíмали a neboli predražené. Z tohto dôvodu sa ceny upravujú a koeficienty rozlohy sú dané nasledovne:

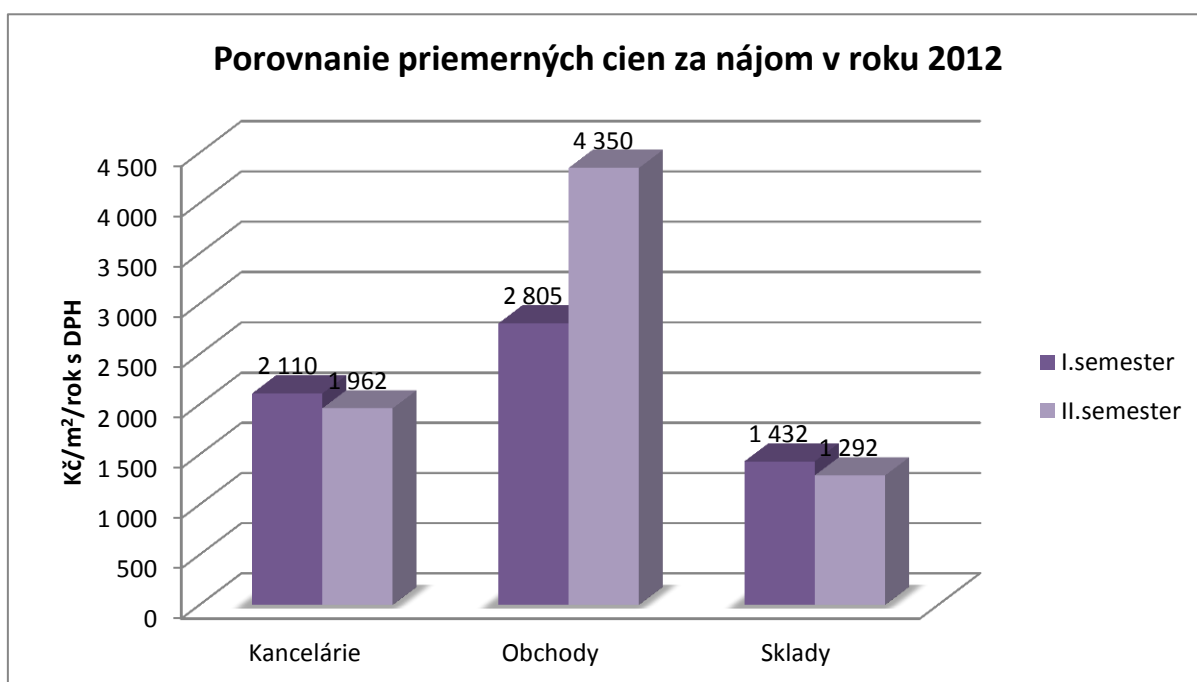
<1,00 – nad 150 m^2

1,00 – od 50 m^2 do 150 m^2

>1,00 – do 50 m^2

3.6.2 Porovnanie cien komerčných nehnuteľností za rok 2012

V nasledujúcich grafoch vytvorených podľa databázy (tabuľky: databáza kancelárií, obchodov a skladov v kapitole 3.5.2 Databáza kancelárií, obchodov a skladov) môžeme pozorovať jednotlivé ceny za nájom komerčných nehnuteľností Kč/m²/rok vrátane DPH, typu kancelária, obchod a sklad počas roka 2012 rozdelený na prvý a druhý polrok.



Graf 5 - Porovnanie priemerných cien za nájom komerčných nehnuteľností v roku 2012

Ako môžeme vidieť v grafe 5, nájom za kancelárie a sklady mali oproti prvému polroku nižšiu priemernú cenu. Priemerné nájomné obchodov v druhom polroku roku 2012 je vyššie z dôvodu výskytu drahších ponúk nájmu priestorov na trhu. Všetky údaje v grafoch sú na základe vytvorenej databázy.

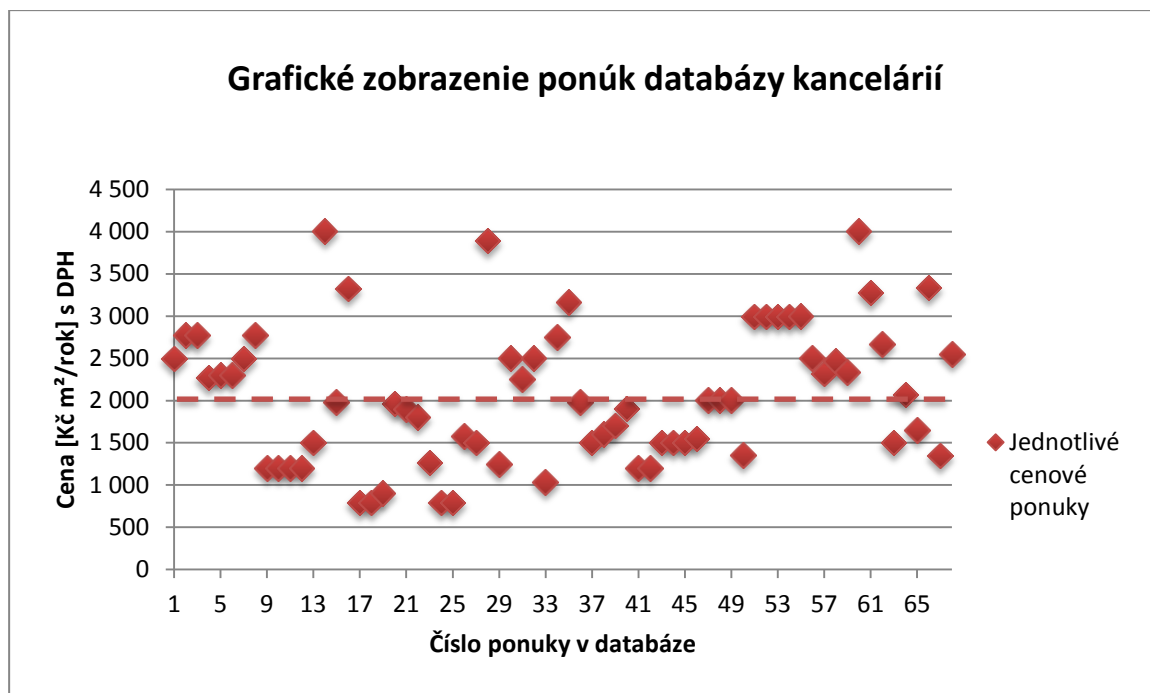
Tabuľka 9 - Databáza kancelárií za prvý polrok 2012

Mestská časť	KÚ	Adresa	Rozloha [m ²]	Stav objektu	Kč m ² /rok s DPH	Polrok 2012	Priemer nájom
Bmo - Židenice	Židenice	Rokytova	260	dobry	800		
Bmo - stfed	Zabrdovice	Zabrdovicka	65	po GO	1 200		
Bmo - stfed	Zabrdovice	Zabrdovicka	250	po GO	1 200		
Bmo - jih	Komarov	bratři Žurkú	58	dobry	1 200		
Bmo - jih	Komarov	bratři Žurkú	110	dobry	1 200		
Bmo - jih	Komarov	bratři Žurkú	21	dobry	1 200		
Bmo - jih	Komarov	bratři Žurkú	51	dobry	1 200		
Bmo - jih	Komarov	Konopná	150	velmi dobry	1 500		
Bmo - stfed	Mesto	Dvořakova	27	dobry	1 500		
Bmo - stfed	Mesto	Dvořakova	14	dobry	1 500		
Bmo - stfed	Mesto	Dvořakova	31	dobry	1 500		
Bmo - stfed	Veveři	Šumavská	15	velmi dobry	1 550		
Bmo - stfed	Staré Brno	Nové sady	204	velmi dobry	2 000		
Bmo - stfed	Staré Brno	Nové sady	66	velmi dobry	2 000		
Bmo - stfed	Staré Brno	Nové sady	20	velmi dobry	2 000		
Bmo - stfed	Zabrdovice	Cejl	16	dobry	1 353		
Bmo - stfed	Veveři	Šumavská	26	velmi dobry	2 990		
Bmo - stfed	Veveři	Šumavská	15	velmi dobry	2 990		
Bmo - stfed	Veveři	Šumavská	11	velmi dobry	2 990		
Bmo - stfed	Veveři	Šumavská	30	velmi dobry	2 990		
Bmo - stfed	Mesto	Kozí	126	novostavba	3 000		
Bmo - stfed	Staré Brno	Pekařská	12	dobry	2 500		
Bmo - stfed	Zabrdovice	Cejl	20	dobry	2 316		
Bmo - stfed	Zabrdovice	Cejl	22	dobry	2 464		
Bmo - stfed	Zabrdovice	Cejl	24	dobry	2 334		
Bmo - jih	Přizřenice	Vídeňská	200	velmi dobry	4 000		
Bmo - sever	Černá pole	tř. Kpt. Jaroše	58	k rekonštrukcií	1 034		
Bmo - jih	Komarov	Železniční	31	velmi dobry	1 981		
Bmo - stfed	Mesto	Dvořakova	70	velmi dobry	4 000		
Bmo - stfed	Staré Brno	Pekařská	22	dobry	3 273		
Bmo - sever	Černá pole	Lidická	27	velmi dobry	2 746		
Bmo - stfed	Štýrice	Renneská třída	36	velmi dobry	2 667		
Bmo - stfed	Veveři	Šumavská	73	po GO	1 500		
Bmo - stfed	Trnitá	Špitálka	58	po GO	2 069		
Bmo - Královo pole	Ponava	Štefánikova	80	velmi dobry	1 500		
Bmo - stfed	Veveři	Šumavská	74	po GO	1 650		
Bmo - sever	Černá pole	Krkořkova	55	dobry	3 164		
Bmo - Jundrov	Jundrov	Šeřiková	114	po GO	1 579		
Bmo - Židenice	Židenice	Táborská	104	po GO	1 731		
Bmo - sever	Černá pole	Těsnohlídkova	91	velmi dobry	1 978		
Bmo - sever	Husovice	Dukelská	127	po GO	1 500		
Bmo - Žabovřesky	Žabovřesky	Veveři	115	velmi dobry	1 878		
Bmo - Královo pole	Královo pole	Palackého třída	74	dobry	3 892		
Bmo - jih	Horní Heřpice	Traťová	120	po GO	3 322		
Bmo - stfed	Mesto	Lidická	36	velmi dobry	3 333		
Bmo - jih	Přizřenice	Staré náměstí	293	dobry	792		2 110

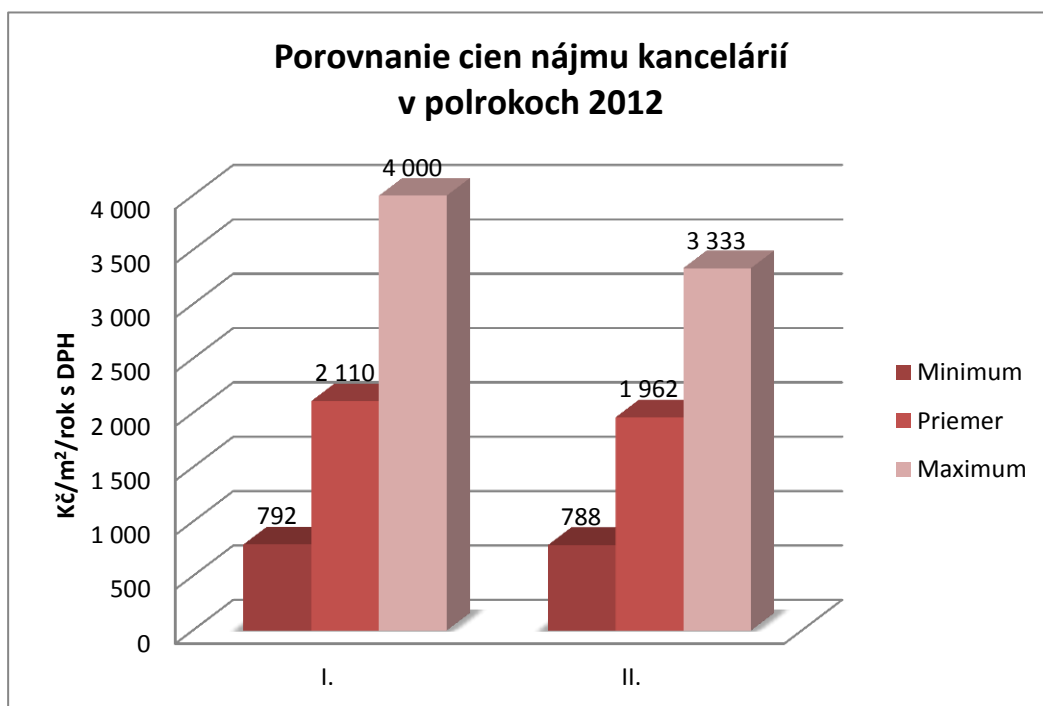
V databáze kancelárií sú nahromadené dáta z prvého a druhého polroku 2012 a vypočítaná ich priemerná cena za m² čistej úžitkovej plochy, ktorá činí v prvom polroku 2 110 Kč/m²/rok s DPH a v druhom polroku 1 962 Kč/m²/rok s DPH. V prvom polroku sa vyskytlo 46 ponúk kancelárskych priestorov na prenájom, v druhom polroku ich bolo 40.

Tabuľka 10 - Databáza kancelárií za druhý polrok 2012

Mestská časť	KÚ	Adresa	Rozloha [m²]	Stav objektu	Kč m²/rok s DPH	Polrok 2012	Priemer nájmov
Brno - juh	Štýrice	Vídeňská	480	veľmi dobrý	788	II.	1 962
Brno - Černovice	Černovice	Olomoucká	130	veľmi dobrý	2 492		
Brno - střed	Staré Brno	Masarykova	109	veľmi dobrý	1 349		
Brno - Černovice	Černovice	Kaštanová	39	novostavba	2 769		
Brno - Černovice	Černovice	Olomoucká	13	novostavba	2 769		
Brno - juh	Přízřenice	Vídeňská	36	dobrý	900		
Brno - Rečkovice	Rečkovice	Maříkova	91	veľmi dobrý	2 500		
Brno - sever	Lesná	Majdalenky	29	veľmi dobrý	1 900		
Brno - střed	Staré Brno	Masarykova	33	veľmi dobrý	2 545		
Brno - střed	Město	Zelný trh	109	veľmi dobrý	2 202		
Brno - Rečkovice	Rečkovice	Banskobystrická	48	veľmi dobrý	2 250		
Brno - střed	Trnitá	Šujanovo nám.	20	dobrý	3 000		
Brno - střed	Trnitá	Šujanovo nám.	18	dobrý	3 333		
Brno - střed	Trnitá	Šujanovo nám.	130	veľmi dobrý	1 754		
Brno - Černovice	Černovice	Olomoucká	23	dobrý	2 270		
Brno - střed	Staré Brno	Hybešova	38	veľmi dobrý	2 400		
Brno - juh	Štýrice	Heršpická	17	dobrý	1 964		
Brno - Černovice	Černovice	Olomoucká	18	dobrý	2 300		
Brno - Černovice	Černovice	Olomoucká	37	dobrý	2 300		
Brno - juh	Štýrice	Heršpická	56	dobrý	1 898		
Brno - Židenice	Židenice	Táborská	92	dobrý	1 325		
Brno - střed	Staré Brno	Masarykova	107	veľmi dobrý	1 345		
Brno - juh	Přízřenice	Vídeňská	12	dobrý	1 800		
Brno - střed	Zábrdovice	Bratislavská	128	dobrý	938		
Brno - střed	Město	Veselá	28	dobrý	2 200		
Brno - střed	Veveří	Veveří	125	veľmi dobrý	1 386		
Brno - střed	Město	Husova	34	dobrý	2 500		
Brno - sever	Lesná	Majdalenky	187	veľmi dobrý	1 600		
Brno - juh	Přízřenice	Vídeňská	53	častočne zrekonštruovaný	1 264		
Brno - juh	Přízřenice	Vídeňská	480	veľmi dobrý	788		
Brno - sever	Lesná	Majdalenky	85	novostavba	1 700		
Brno - střed	Trnitá	Křenová	320	novostavba	2 500		
Brno - Královo pole	Královo pole	Palackého třída	193	dobrý	1 244		
Brno - juh	Přízřenice	Vídeňská	480	dobrý	788		
Brno - Černovice	Černovice	Olomoucká	130	veľmi dobrý	2 492		
Brno - střed	Staré Brno	Masarykova	109	dobrý	1 349		
Brno - Černovice	Černovice	Kaštanová	39	novostavba	2 769		
Brno - Rečkovice	Rečkovice	Maříkova	91	novostavba	2 500		
Brno - střed	Staré Brno	Masarykova	33	dobrý	2 545		
Brno - střed	Trnitá	Šujanovo nám.	130	veľmi dobrý	1 754		



Graf 6 - Grafické zobrazenie ponúk databázy kancelárií za rok 2012 s vyznačenou priemernou cenou (prerušovaná línia)



Graf 7 - Porovnanie cien nájmu kancelárií v prvom a druhom polroku 2012

Za rok 2012 sú hodnoty o výške nájmu kancelárií nasledovné:

Nájomné štandardu (priemer)	2 041	
Minimálne nájomné	788	Kč/m ² /rok s DPH
Maximálne nájomné	4 000	

V grafe 7 môžeme pozorovať v druhom polroku oproti prvému nižšiu priemernú cenu nájomného kancelárií za rok 2012. Ceny nehnuteľností dosiahli svoje maximum v roku 2008 a odvtedy stagnujú alebo mierne klesajú. Žiaľ, v dnešnej dobe reality ešte stále pociťujú dopad celosvetovej krízy na trh. Celkový vývoj rastu kancelárskych priestorov je v porovnaní s predchádzajúcimi rokmi výrazne oslabený. Dôvodom je najmä zotrvávanie nájomcov v už existujúcich priestoroch a predlžovanie zmlúv. Preto je vo väčšine prípadov počas roku predpokladaný pokles nájmu, až kým nenastane nový „boom“ v prenajímaní komerčných nehnuteľností a ceny začnú stúpať. Takúto situáciu by mohol vytvoriť nový developerský plán výstavby a príchod veľkého množstva firiem do Brna. S dopytom by rástla cena.

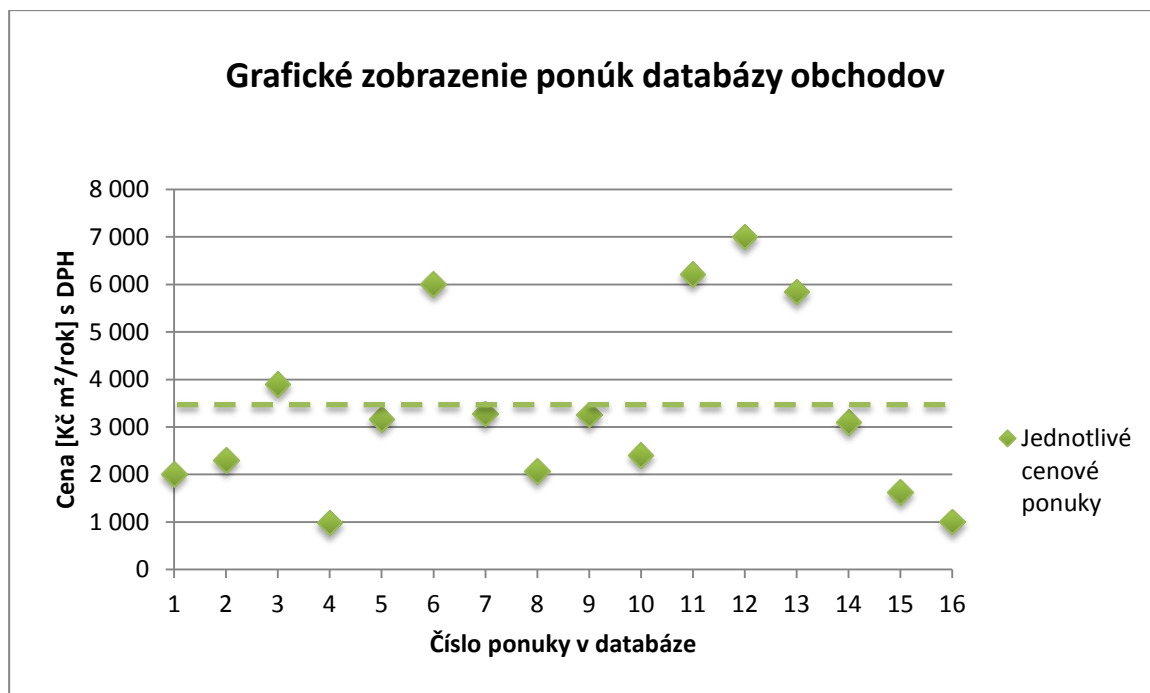
Tabuľka 11 - Databáza obchodov za prvý polrok 2012

Mestská časť	KÚ	Adresa	Rozloha [m ²]	Stav objektu	Kč m ² /rok s DPH	Polrok 2012	Priemer nájmov
Brno - jih	Horní Heřpice	Traťová	470	po GO	2 000	I.	2 805
Brno - střed	Město	Dvořákova	70	veľmi dobrý	6 000		
Brno - střed	Staré Brno	Pekařská	22	dobrý	3 273		
Brno - střed	Trnitá	Špitálka	58	po GO	2 069		
Brno - střed	Zábřovice	Cejl	44	dobrý	3 262		
Brno - sever	Černá pole	Krkoškova	55	dobrý	3 164		
Malomeřice a Obřany	Obřany	Fryčajova	238	veľmi dobrý	1 003		
Brno - střed	Veveří	Gorkého	100	dobrý	2 400		
Brno - Královo pole	Královo pole	Palackého třída	74	dobrý	3 892		
Brno - Královo pole	Ponava	Staňkova	1221	dobrý	983		

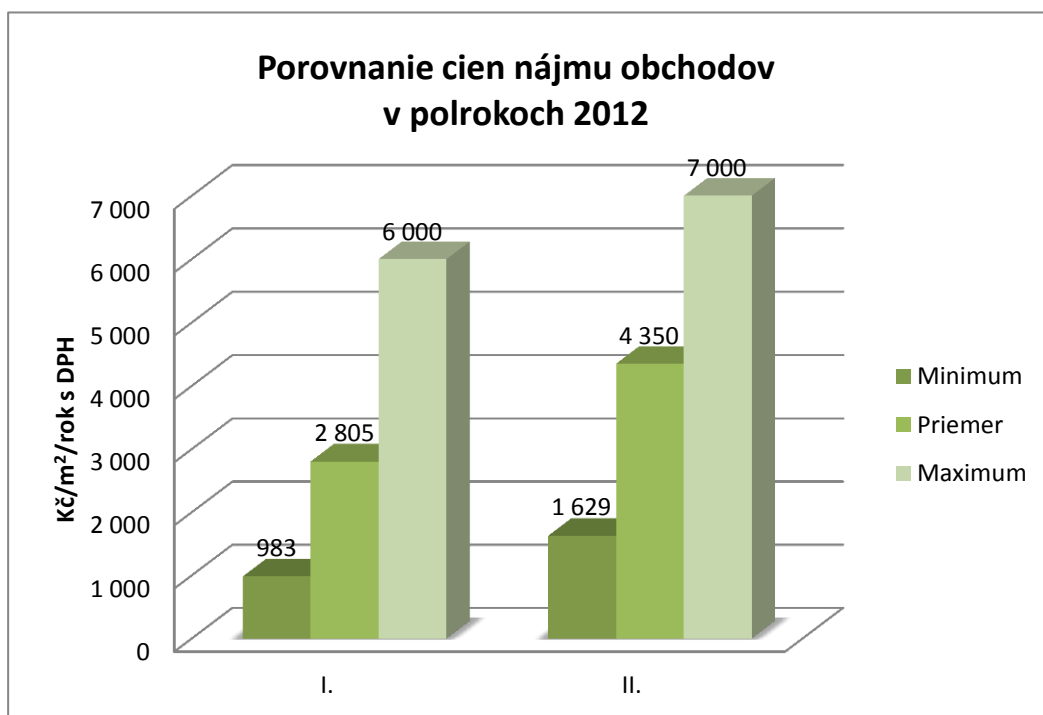
Tabuľka 12 - Databáza obchodov za druhý polrok 2012

Mestská časť	KÚ	Adresa	Rozloha [m ²]	Stav objektu	Kč m ² /rok s DPH	Polrok 2012	Priemer nájmov
Brno - jih	Horní Heřpice	Kširova	200	čiastočne zrekonštruovaný	2 300	II.	4 350
Brno - střed	Město	Jánská	328	novostavba	6 220		
Brno - střed	Trnitá	u Vaňkovky	342	novostavba	7 000		
Brno - střed	Město	Veselá	67	dobrý	5 850		
Brno - střed	Město	Lidická	196	dobrý	3 100		
Brno - střed	Zábřovice	Hvězdová	70	dobrý	1 629		

V databáze obchodov sú nazbierané dáta z prvého a druhého polroku 2012 a vypočítaná ich priemerná cena za m² čistej úžitkovej plochy, ktorá činí v prvom polroku 2 805 Kč/m²/rok s DPH a v druhom polroku 4 350 Kč/m²/rok s DPH. V prvom polroku sa vyskytlo 10 ponúk obchodných priestorov na prenájom, v druhom polroku ich bolo 6.



Graf 8 - Grafické zobrazenie ponúk databázy obchodu za rok 2012 s vyznačenou priemernou cenou (prerušovaná línia)



Graf 9 - Porovnanie cien nájmu obchodov v prvom a druhom polroku 2012

Za rok 2012 sú hodnoty o výške nájmu obchodov nasledovné:

Nájomné štandardu (priemer)	3 384	
Minimálne nájomné	983	Kč/m ² /rok s DPH
Maximálne nájomné	7 000	

Vývoj cien nájmu obchodov mal podľa grafu 9 ako jediný z typu komerčných nehnuteľností za rok 2012 stúpajúcu tendenciu z dôvodu nízkeho počtu ponúk ktorých bolo len 16 a z nich obsahovala databáza 4 extrémne hodnoty cien za prenájom. Ako môžeme neskôr pozorovať v kapitole 3.6.3 Koeficienty odlišnosti a indexy odlišnosti komerčných nehnuteľností, dôvodom vysokých cien nájmu bola predovšetkým atraktívna lokalita a dobré technické vybavenie.

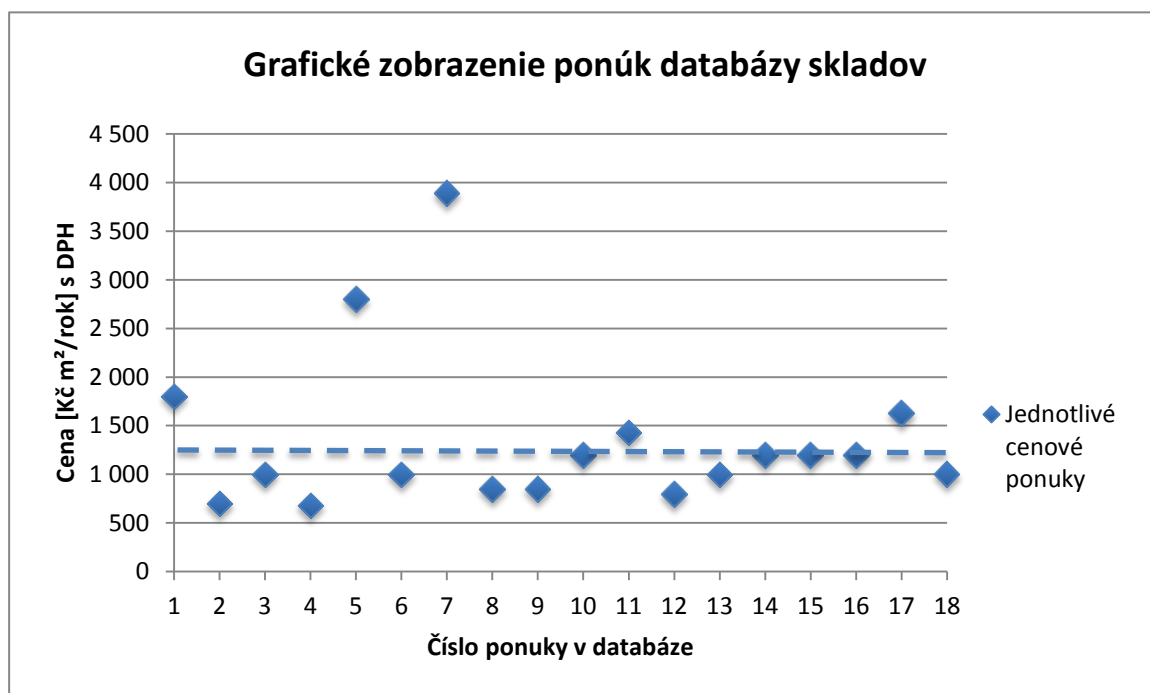
Tabuľka 13 - Databáza skladov za prvý polrok 2012

Mestská časť	KÚ	Adresa	Rozloha [m ²]	Stav objektu	Kč m ² /rok s DPH	Polrok 2012	Priemer nájmov
Bmo - střed	Tmitá	Špitálka	126	dobrý	850	I.	1 432
Bmo - střed	Tmitá	Špitálka	374	dobrý	850		
Bmo - střed	Zábrdovice	Zábrdovická	320	po GO	1 200		
Bmo - střed	Zábrdovice	Cejl	57	dobrý	1 431		
Malomeřice a Obřany	Obřany	Fryčajova	238	veľmi dobrý	1 003		
Bmo - Královo pole	Královo pole	Palackého třída	74	dobrý	3 892		
Bmo - Židenice	Židenice	Rokytova	260	dobrý	800		

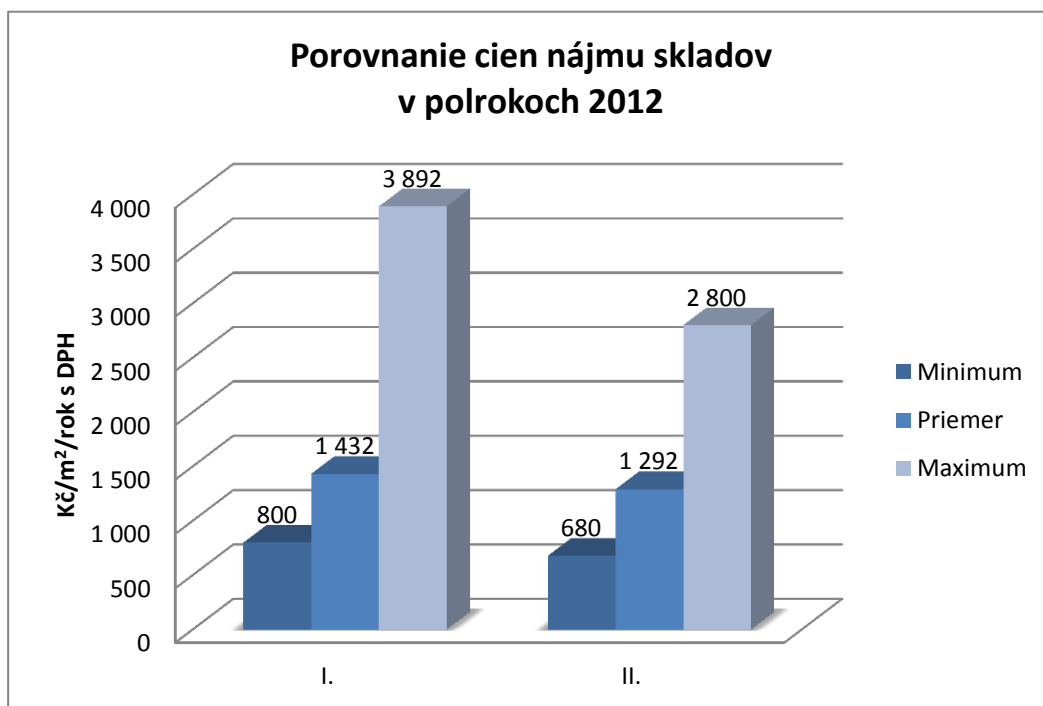
Tabuľka 14 - Databáza skladov za druhý polrok 2012

Mestská časť	KÚ	Adresa	Rozloha [m ²]	Stav objektu	Kč m ² /rok s DPH	Polrok 2012	Priemer nájmov
Bmo - Židenice	Židenice	Svatoplukova	180	veľmi dobrý	1 000	II.	1 292
Bmo - jih	Dolní Heřpice	Jezerní	300	dobrý	680		
Bmo - Židenice	Židenice	Jilkova	838	novostavba	1 200		
Bmo - Kohoutovice	Kohoutovice	Libušina tř.	54	dobrý	1 000		
Bmo - Židenice	Židenice	Životského	468	novostavba	1 200		
Bmo - Chrlice	Chrlice	Rebešovická	240	dobrý	700		
Bmo - Chrlice	Chrlice	Obilní	250	veľmi dobrý	1 000		
Bmo - Černovice	Brněnské Ivanovice	Kaštanová	1000	dobrý	1 800		
Bmo - Židenice	Židenice	Jilkova	468	veľmi dobrý	1 200		
Bmo - jih	Horní Heřpice	Kširova	120	novostavba	2 800		
Bmo - Židenice	Židenice	Svatoplukova	180	dobrý	1 629		

V databáze skladov sú nahromadené dáta z prvého a druhého polroku 2012 a vypočítaná ich priemerná cena za m² čistej úžitkovej plochy, ktorá činí v prvom polroku 1 432 Kč/m²/rok s DPH a v druhom polroku 1 292 Kč/m²/rok s DPH. V prvom polroku sa vyskytlo 7 ponúk skladových priestorov na prenájom, v druhom polroku ich bolo 11.



Graf 10 - Grafické zobrazenie ponúk databázy skladov za rok 2012 s vyznačenou priemernou cenou (prerušovaná línia)



Graf 11 - Porovnanie cien nájmu skladov v polrokoch 2012

Za rok 2012 sú hodnoty o výške nájmu skladov nasledovné:

Nájomné štandardu (priemer)	1 346
Minimálne nájomné	680 Kč/m2/rok s DPH
Maximálne nájomné	3 892

V grafoch 7, 9 a 11 sú znázornené minimálne, priemerné a maximálne ceny za prenájom kancelárií, obchodov a skladov v jednotlivých polrokoch 2012. V grafoch 7 a 11 môžeme sledovať v druhom polroku nižšiu priemernú cenu nájomného za rok 2012 v porovnaní s prvým polrokom. Naopak, v grafe 9 môžeme pozorovať v druhom polroku vzrast cien nájmu.

Grafy 6, 8 a 10 nám zobrazujú prehľad v cenových ponukách prenájmu komerčných nehnuteľností. Na vysledovanie trendu poklesu alebo vzrastu cien je toto časové obdobie krátke. Navyše, samotných ponúk za rok je málo, preto každá ponuka (v porovnaní s priemerom), s cenou výrazne výrazne nižšou alebo vyššou, výsledné hodnoty za jednotlivé polroky skresľuje.

Č.	Mestská časť	Ulica	Rozloha [m ²]	Cena [Kč/m ² /rok] s DPH	K1 (poloha)	K2 (tech. stav)	K3 (zariadenie)	K4 (tech. vyb.)	K5 (parkovanie)	K6 (rozloha)	K (index)
67	Brno - střed	Masarykova	109	1 349	1,20	1,00	1,00	0,80	1,00	0,95	0,99
68	Brno - střed	Masarykova	33	2 545	1,20	1,00	1,10	0,85	1,05	1,00	1,03
69	Brno - střed	Zelný trh	109	2 202	1,20	1,00	1,10	0,80	1,05	0,95	1,02
70	Brno - střed	Šujanovo nám.	20	3 000	1,20	0,90	1,00	1,00	1,05	1,10	1,04
71	Brno - střed	Šujanovo nám.	18	3 333	1,20	0,90	1,10	1,00	1,05	1,10	1,06
72	Brno - střed	Šujanovo nám.	130	1 754	1,20	1,00	1,10	0,80	1,05	0,90	1,01
73	Brno - střed	Hybešova	38	2 400	1,20	1,00	1,00	0,90	1,05	1,00	1,03
74	Brno - střed	Masarykova	107	1 342	1,10	1,00	1,00	0,80	1,05	0,95	0,98
75	Brno - střed	Bratislavská	128	938	1,10	0,90	1,00	0,80	1,05	0,90	0,96
76	Brno - střed	Veselá	28	2 200	1,10	0,90	1,00	0,90	1,05	1,10	1,01
77	Brno - střed	Veveří	125	1 386	1,00	1,00	1,00	0,90	1,05	0,90	0,98
78	Brno - střed	Husova	34	2 500	1,20	0,90	1,00	1,00	1,05	1,00	1,03
79	Brno - střed	Křenová	320	2 500	1,00	1,25	1,20	0,85	1,05	0,80	1,03
80	Brno - střed	Masarykova	109	1 349	1,20	0,90	1,00	0,90	0,95	0,95	0,98
81	Brno - střed	Masarykova	33	2 545	1,20	0,90	1,10	0,95	1,00	1,00	1,03
82	Brno - střed	Šujanovo nám.	130	1 754	1,00	1,00	1,10	0,80	1,05	0,90	0,98
83	Brno - Zábovřesky	Veveří	115	1 878	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,99
84	Brno - Židenice	Rokytova	260	800	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	0,85	0,94
85	Brno - Židenice	Táborská	104	1 731	0,90	1,20	1,00	1,00	0,95	1,00	1,01
86	Brno - Židenice	Táborská	92	1 325	0,90	0,90	1,00	1,00	1,05	0,95	0,97

Tabuľka 15 zobrazuje koeficienty stavebných objektov typu „kancelária“ na prenájom, kde koeficient K1 je polohový koeficient, K2 koeficient technického stavu objektu, K3 koeficient zariadenia, K4 koeficient technickej vybavenosti, K5 koeficient parkovania a K6 koeficient čistej úžitkovej plochy objektu na prenájom. Priemer vyjadruje index odlišnosti.

Tabuľka 16 - Koeficienty obchodov na prenájom

Č.	Mestská časť	Ulica	Rozloha [m ²]	Cena [Kč/m ² /rok] s DPH	K1 (poloha)	K2 (tech. stav)	K3 (zariadenie)	K4 (tech. vyb.)	K5 (parkovanie)	K6 (rozloha)	K (index)
1	Brno - jih	Traťová	470	2 000	0,90	1,20	1,00	0,90	1,00	0,85	0,98
2	Brno - jih	Kširova	200	2 300	0,90	1,15	1,00	1,00	1,00	0,90	0,99
3	Brno - Královo pole	Palackého třída	74	3 892	1,20	1,00	1,00	1,10	0,95	1,00	1,04
4	Brno - Královo pole	Staňkova	1221	983	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,99
5	Brno - sever	Krkoškova	55	3 164	1,00	1,00	1,00	0,90	1,05	1,05	1,00
6	Brno - střed	Dvořákova	70	6 000	1,20	1,00	1,00	1,15	1,00	1,00	1,06
7	Brno - střed	Pekařská	22	3 273	1,15	1,00	1,00	0,80	1,00	1,05	1,00
8	Brno - střed	Špitálka	58	2 069	1,00	1,20	1,00	0,90	0,80	1,00	0,98
9	Brno - střed	Cejl	44	3 262	0,90	1,00	1,00	1,15	1,05	1,00	1,02
10	Brno - střed	Gorkého	100	2 400	1,15	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,01
11	Brno - střed	Jánská	328	6 220	1,20	1,25	1,00	1,10	1,00	1,00	1,09
12	Brno - střed	u Vaňkovky	342	7 000	1,20	1,25	1,00	1,20	1,00	1,00	1,11
13	Brno - střed	Veselá	67	5 850	1,20	1,00	1,00	1,15	1,00	1,00	1,06
14	Brno - střed	Lidická	196	3 100	1,20	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	1,00
15	Brno - střed	Hvězdová	70	1 629	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,99
16	Malomeřice a Obřany	Fryčajova	238	1 003	0,90	1,10	1,00	0,85	1,05	1,00	0,98

Tabuľka 16 zobrazuje koeficienty stavebných objektov typu „obchod“ na prenájom, kde koeficient K1 je polohový koeficient, K2 koeficient technického stavu objektu, K3 koeficient zariadenia, K4 koeficient technickej vybavenosti, K5 koeficient parkovania a K6 koeficient čistej úžitkovej plochy objektu na prenájom. Priemer vyjadruje index odlišnosti.

Tabuľka 17 - Koeficienty skladov na prenájom

Č.	Mestská časť	Ulica	Rozloha [m ²]	Cena [Kč/m ² /rok] s DPH	K1 (poloha)	K2 (tech. stav)	K3 (zariadenie)	K4 (tech. vyb.)	K5 (parkovanie)	K6 (rozloha)	K (index)
1	Brno - Černovice	Kaštanová	1000	1 800	1,10	1,00	1,05	1,15	1,00	0,80	1,02
2	Brno - Chřilice	Rebešovická	240	700	0,90	1,00	1,00	0,90	1,05	1,00	0,98
3	Brno - Chřilice	Obilní	250	1 000	0,90	1,10	1,00	1,05	1,05	0,95	1,01
4	Brno - jih	Jezerní	300	680	0,90	1,00	1,00	0,90	1,05	0,95	0,97
5	Brno - jih	Kširova	120	2 800	1,00	1,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04
6	Brno - Kohoutovice	Libušina tř.	54	1 000	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,01
7	Brno - Královo pole	Palackého třída	74	3 892	1,25	1,00	1,00	1,15	0,95	1,00	1,06
8	Brno - střed	Špitálka	126	850	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,98
9	Brno - střed	Špitálka	374	850	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,98
10	Brno - střed	Zábrdovická	320	1 200	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00	0,90	1,02
11	Brno - střed	Cejl	57	1 431	1,00	1,00	1,10	1,00	1,05	1,00	1,03
12	Brno - Židenice	Rokytova	260	800	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	0,97
13	Brno - Židenice	Svatoplukova	180	1 000	0,90	1,10	1,00	1,10	1,05	1,00	1,03
14	Brno - Židenice	Jilkova	838	1 200	0,90	1,25	1,00	1,00	1,05	0,80	1,00
15	Brno - Židenice	Životského	468	1 200	0,90	1,25	1,00	1,00	1,05	0,90	1,02
16	Brno - Židenice	Jilkova	468	1 200	0,90	1,10	1,00	1,10	1,00	0,90	1,00
17	Brno - Židenice	Svatoplukova	180	1 629	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,02
18	Malomeřice a Obrány	Fryčajova	238	1 003	0,90	1,10	1,00	0,90	1,05	1,00	0,99

Tabuľka 17 zobrazuje koeficienty stavebných objektov typu „sklad“ na prenájom, kde koeficient K1 je polohový koeficient, K2 koeficient technického stavu objektu, K3 koeficient zariadenia, K4 koeficient technickej vybavenosti, K5 koeficient parkovania a K6 koeficient čistej úžitkovej plochy objektu na prenájom. Priemer vyjadruje index odlišnosti.

V podmienkach súčasného trhu s nehnuteľnosťami v Českej republike je asi nemožné uvažovať s korekčným činiteľom väčším než 1,00 (teda, že by sa ponúkaný majetok prenajal za viac, než za čo bol ponúkaný).

Podľa informácií od konateľky realitnej kancelárie Komerční nemovitosti s.r.o. Andrei Zouharovej, väčšina inzerentov komerčných nehnuteľností, ktorí nehnuteľnosť predávajú, požadovanú čiastku skôr nadsadí o desatinu až pätinu reálnej hodnoty avšak ceny za prenájom zostávajú nezmenené. Momentálne sú ceny komerčných nehnuteľností nižšie a ponuka verzus skutočný predaj sa od seba líšia minimálne, ceny nájomného sa nelíšia takmer vôbec. Preto v našom prípade nebude potrebný žiadny cenový korekčný činiteľ.

3.7 TABUĽKOVÁ CENOVÁ MAPA

3.7.1 Podľa typu komerčného priestoru

Tabuľka 18 - Cenová mapa priemerných cien prenájmu komerčných nehnuteľností v Brne za rok 2012 a ich cenové rozmedzie

	Priemerná cena [Kč/m²/rok]	Cenové rozmedzie [Kč/m²/rok]
Kancelárie	2 041	788 – 4 000
Obchody	3 384	983 – 7 000
Sklady	1 346	680 – 3 892

V tabuľke 18 môžeme pozorovať priemernú cenu kancelárií, obchodov a skladov a cenové rozmedzie ich ponúk, ktoré sa vyskytli v priebehu roka 2012.

3.7.2 Podľa veľkosti čistej úžitkovej plochy

Tabuľka 19 - Cenová mapa priemerných cien prenájmu kancelárií v Brne (2012)

Kancelárie	Priemerná cena [Kč/m²/rok]	Cenové rozmedzie [Kč/m²/rok]
do 50m²	2 250	900 – 3 333
od 51m² do 200m²	1 978	1 200 – 4 000
od 201m² do 400m²	1 804	800 – 4 000
nad 401m²	788	-

Tabuľka 20 - Cenová mapa priemerných cien prenájmu obchodov v Brne (2012)

Obchody	Priemerná cena [Kč/m²/rok]	Cenové rozmedzie [Kč/m²/rok]
do 50m²	3 267	3 262 – 3 273
od 51m² do 200m²	3 378	1 629 – 6 000
od 201m² do 400m²	4 741	1 003 – 7 000
nad 401m²	1 491	983 – 2 000

Tabuľka 21 - Cenová mapa priemerných cien prenájmu skladov v Brne (2012)

Sklady	Priemerná cena [Kč/m²/rok]	Cenové rozmedzie [Kč/m²/rok]
do 50m²	-	-
od 51m² do 200m²	1 800	850 – 3 892
od 201m² do 400m²	890	680 – 1 200
nad 401m²	1 350	1 200 – 1 800

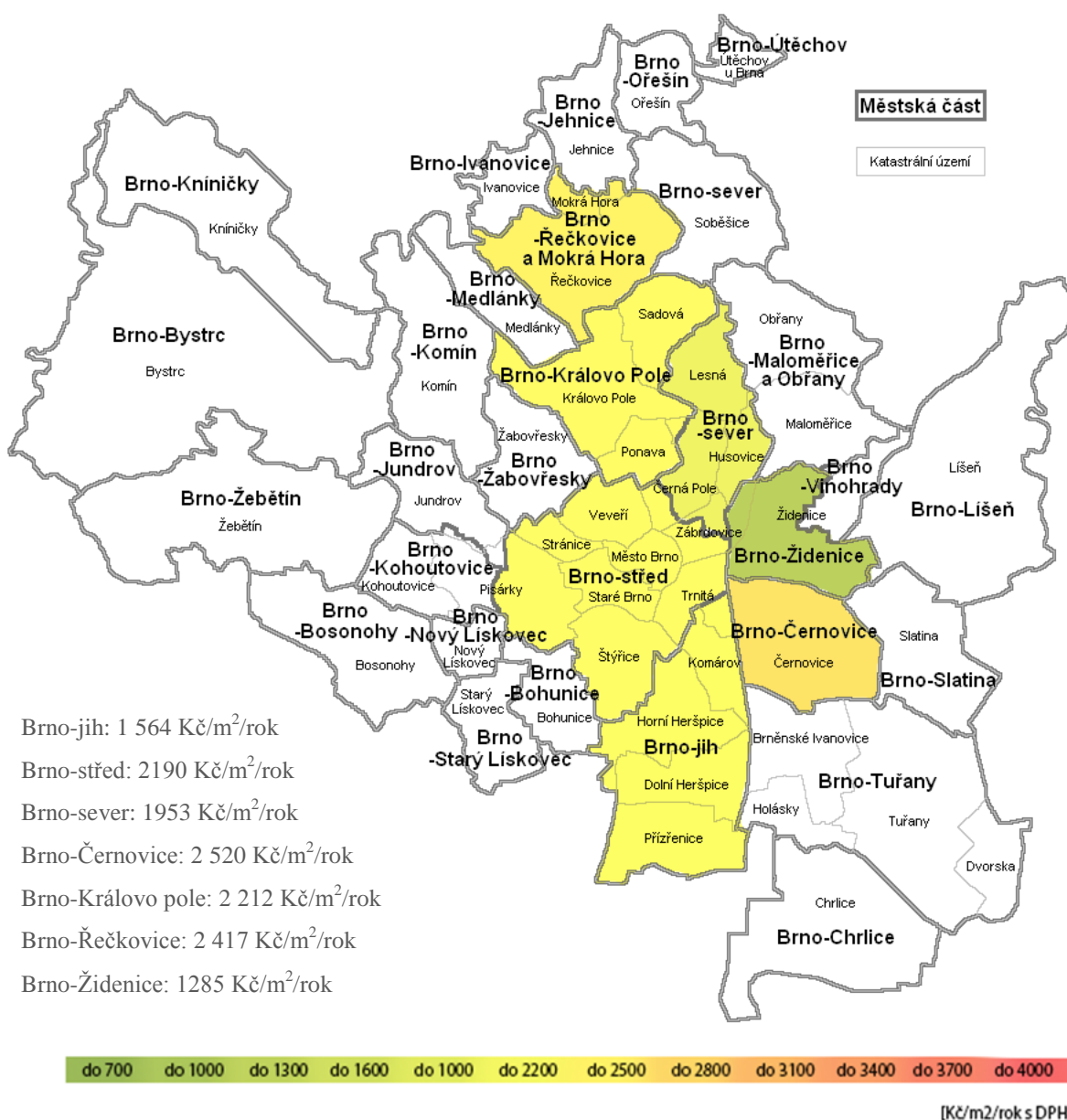
Z tabuliek cenových máp pre prenájom priestorov kancelárií a obchodov, kde má nehnuteľnosť rovnaké parametre (tzn. rovnaké využívanie) vyplýva, že cena za meter štvorcový prenajímanej plochy nehnuteľnosti s väčšou rozlohou má nižšiu cenu než plocha s menšou rozlohou. Pre nájom skladových priestorov platí, že najnižšia cena za m² čistej podlahovej plochy sa pohybuje okolo veľkosti plochy, ktorú má štandardný sklad, t.j. 308 m².

3.8 GRAFICKÁ CENOVÁ MAPA

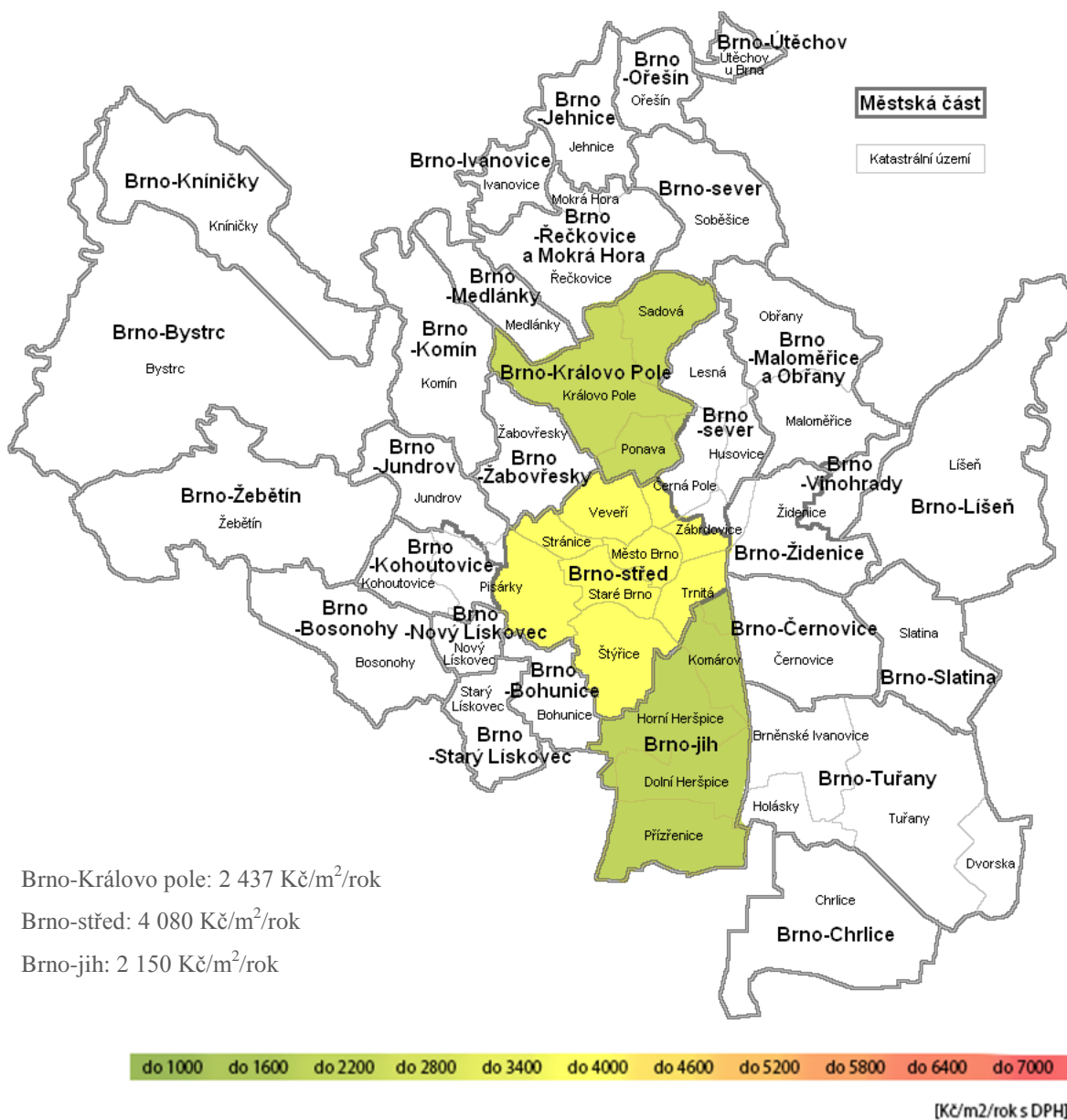
Cena v lokalite je za 1 m² čistej úžitkovej plochy za rok 2012. Hodnotu určíme porovnaním farby na mape s legendou. Grafické vyjadrenie cenovej mapy obsahuje dva typy zobrazení: plošné vyjadrenie cenovej mapy a ohniskové (bodové) vyjadrenie cenovej mapy.

3.8.1 Plošné vyjadrenie cenovej mapy

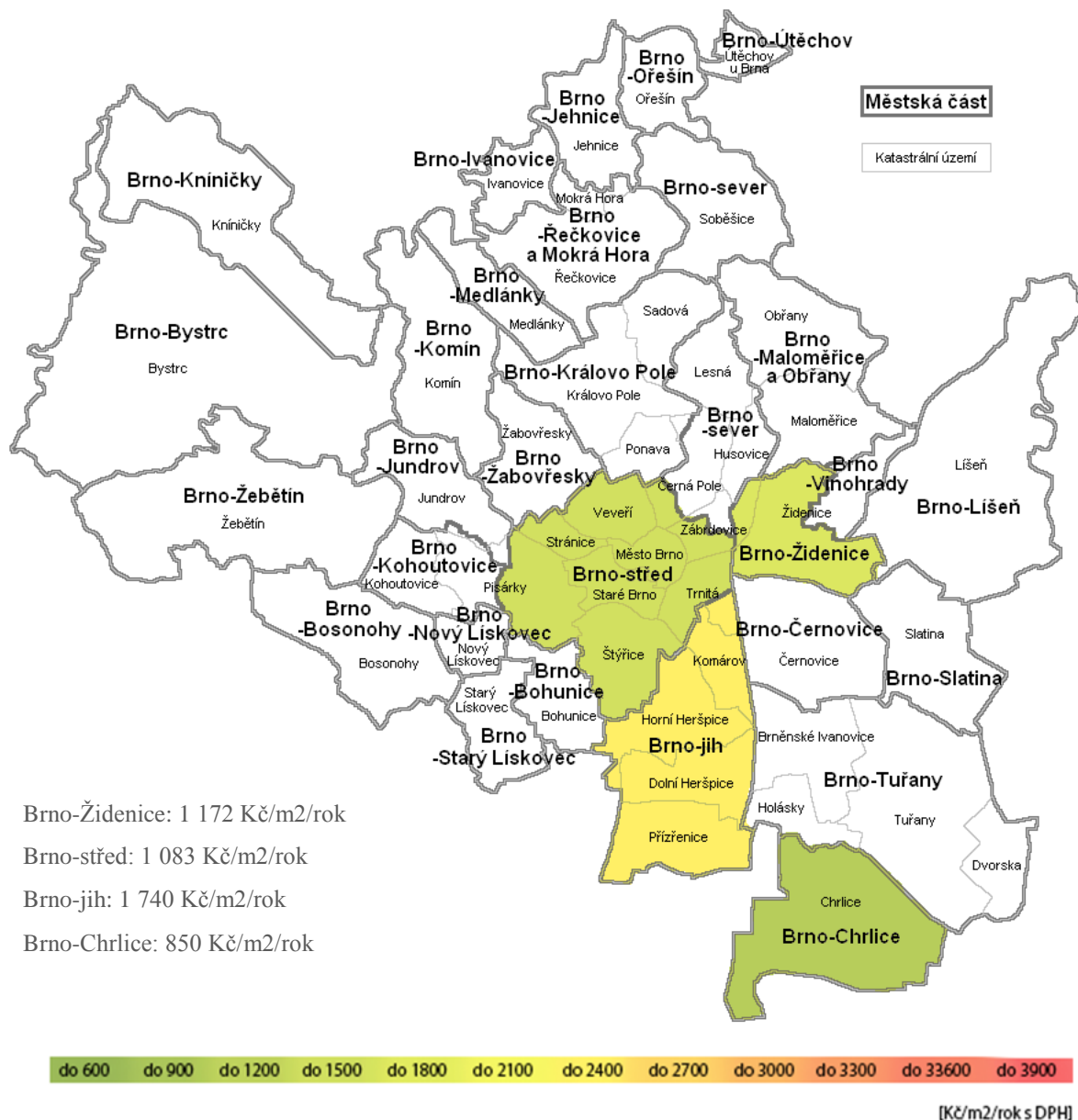
Na mapách sú vyznačené priemerné ceny za 1 m² čistej úžitkovej plochy pre vybrané mestské časti podľa farebnej škály legendy.



Obrázok 12 - Priemerné nájmy kancelárií vo vybraných mestských častiach Brna



Obrázok 13 - Priemerné nájomy obchodov vo vybraných mestských častiach Brna

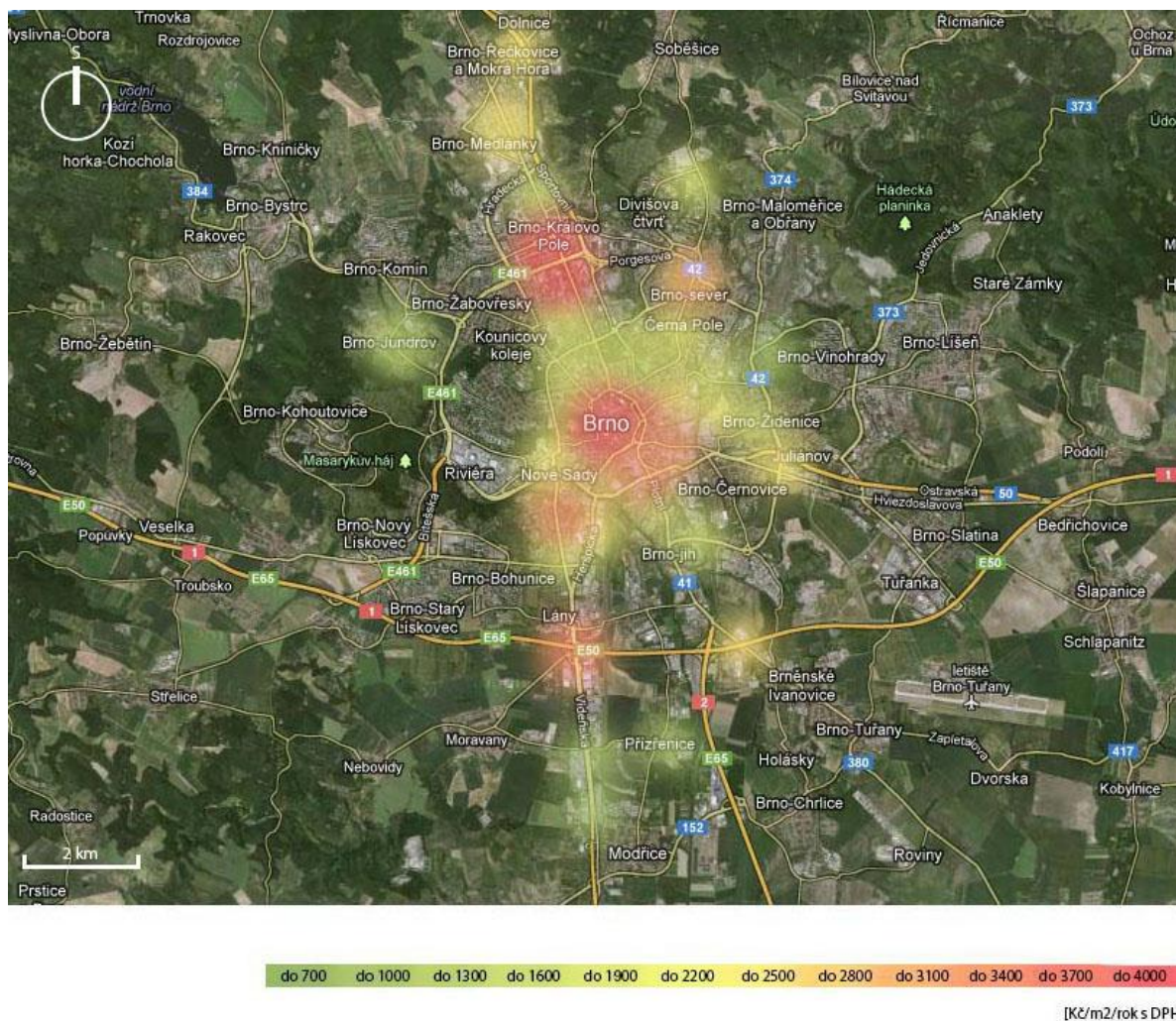


Obrázok 14 - Priemerné nájomy skladov vo vybraných mestských častiach Brna

Plošné cenové mapy boli vytvorené podľa dát v kapitole 3.5.2 Databáza kancelárií, obchodov a skladov. Priemerné ceny nájmu nebytových priestorov vybraných mestských častí Brna môžeme zistiť porovnaním ich farebnej výplne s legendou. Mapový podklad Brna bol získaný zo stránok Wikipédie [14].

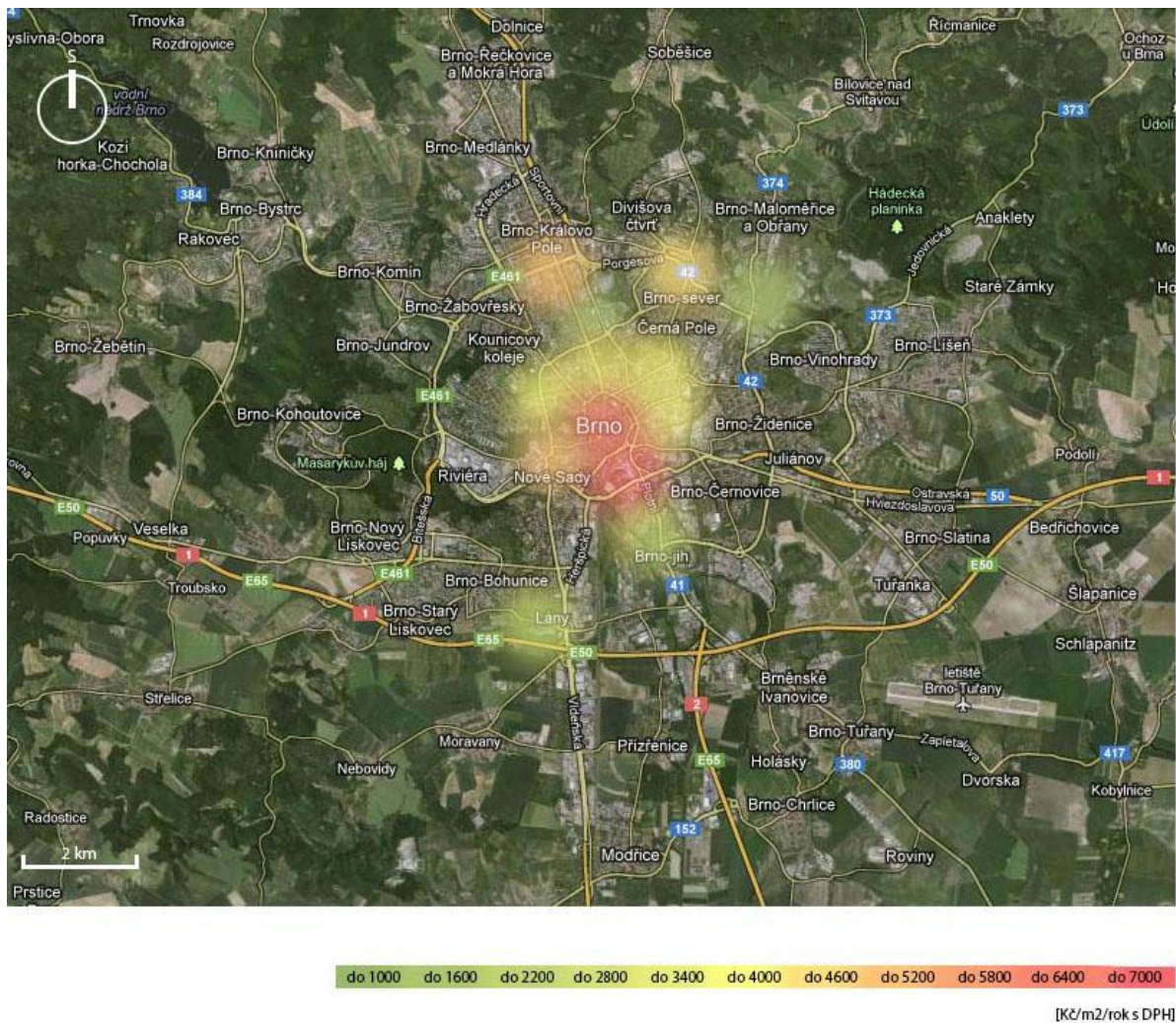
3.8.2 Ohniskové (bodové) vyjadrenie cenovej mapy

Nasledujúce mapy obsahujú farebné bodové znázornenie cien za 1 m² čistej úžitkovej plochy za rok 2012. Tieto mapy, v porovnaní s predchádzajúcimi plošnými cenovými mapami, nie sú spriemerované pre celú mestskú časť (ako to bolo v predchádzajúcich plošných cenových mapách), ale mapujú presné informácie o cenách.



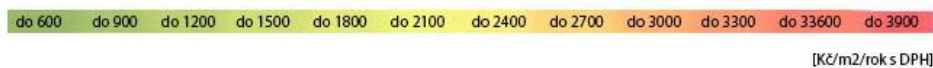
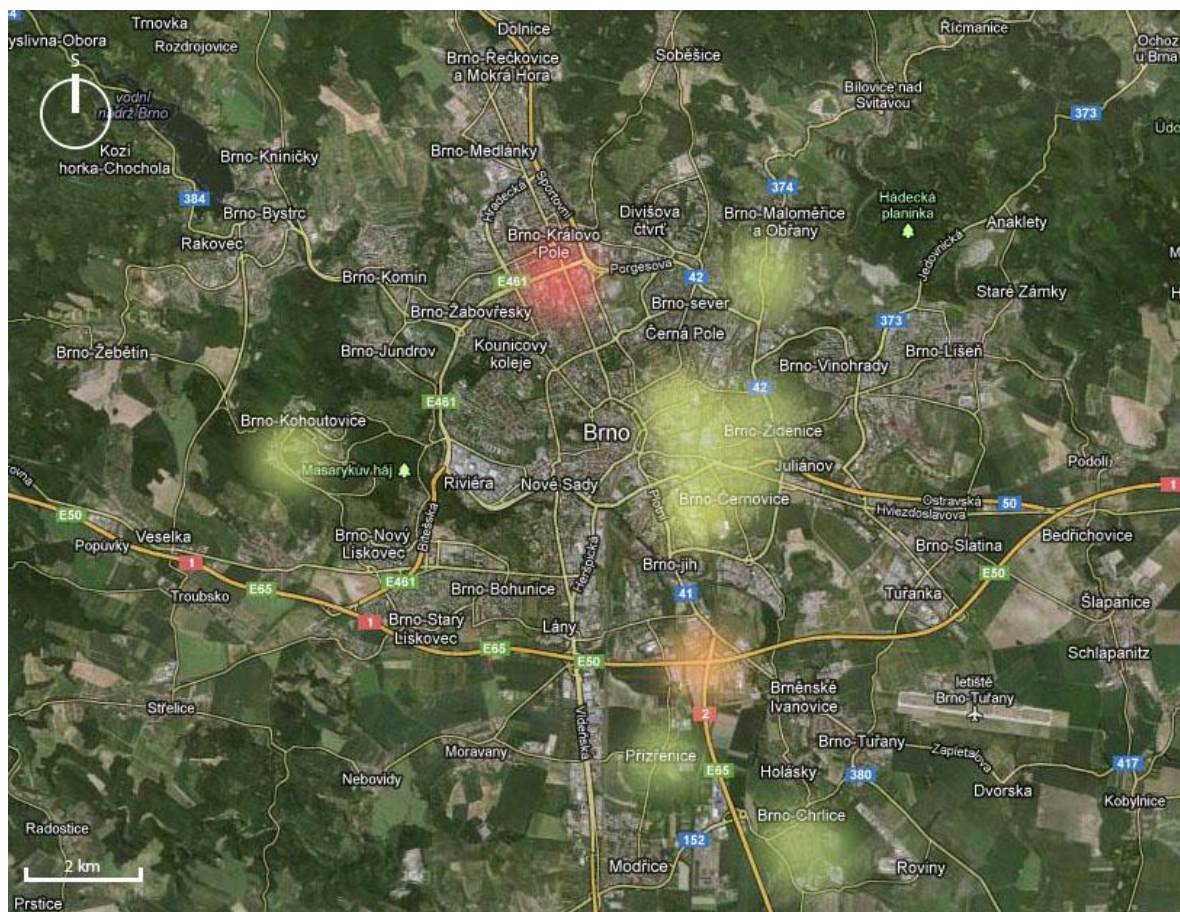
Obrázok 15 - Grafická cenová mapa nájmu kancelárií

Na obrázku 15 môžeme vidieť, že najnižšie ceny prenájmu za m² čistej úžitkovej plochy (najzelenší farebný odtieň) sa vyskytujú na juhu Brna a najvyššie (najčervenší farebný odtieň) v centre v mestskej časti Brno-střed a Královo pole. Tieto údaje sú na základe zhromaždených dát v tabuľke 6 - Databáza kancelárií, a ako mapový podklad bol použitý satelitný snímok Google Maps.



Obrázok 16 - Grafická cenová mapa nájmu obchodov

Na obrázku 16 môžeme vidieť, že najnižšie ceny prenájmu za m² čistej úžitkovej plochy (najzelenší farebný odtieň) sa vyskytujú na juhu a východe Brna a najvyššie (najčervenší farebný odtieň) v centre v mestskej časti Brno-střed. Tieto údaje sú na základe zhromaždených dát v tabuľke 7 – Databáza obchodov, a ako mapový podklad bol použitý satelitný snímok Google Maps.

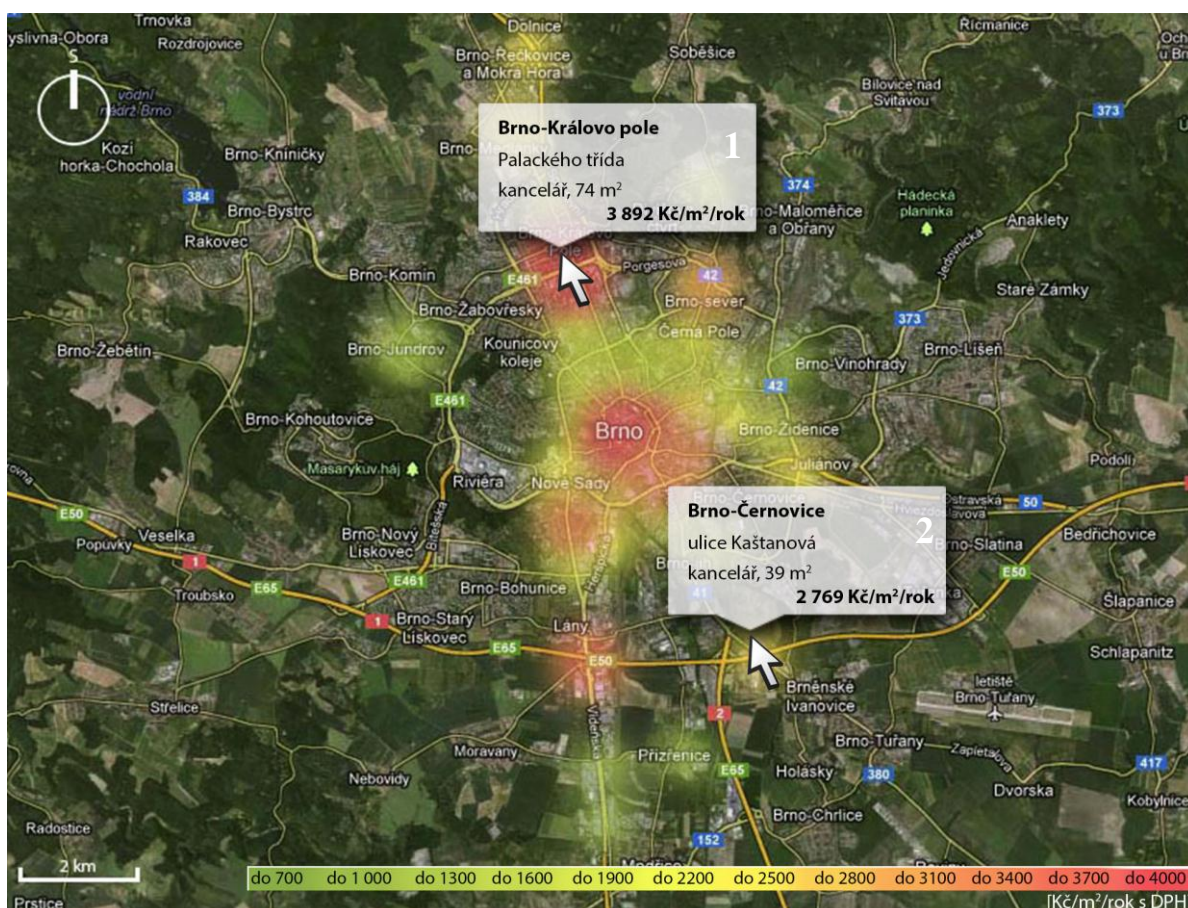


Obrázok 17 - Grafická cenová mapa nájmu skladov

Na obrázku 17 môžeme vidieť, že najnižšie ceny prenájmu za m² čistej úžitkovej plochy (najzelenší farebný odtieň) sa vyskytujú na juhu a východe Brna a najvyššie (najčervenší farebný odtieň) v mestskej časti Brno-Královo pole. Tieto údaje sú na základe zhromaždených dát v tabuľke 8 – Databáza skladov, a ako mapový podklad bol použitý satelitný snímok Google Maps.

3.9 NÁVRH GRAFIKY PRE SOFTVÉR CENOVEJ MAPY

Moja cenová mapa sama je aktuálna len pre dané časové obdobie (rok 2012). Preto je potrebné ju (z dôvodu aktuálnosti) pravidelne udržiavať, respektíve aktualizovať dáta v databáze, ktoré cenová mapa čerpá. V prípade, že je cenová mapa vytvorená tak, ako v mojej diplomovej práci (tzn. databáza s potrebnými údajmi a grafické vyjadrenie cenovej mapy vytvorenej ručne na základe dát z databázy), je potrebné aktualizovať databázu a grafické vyjadrenie cenovej mapy zvlášť. Tento spôsob je pre správu cenovej mapy veľmi časovo náročný, nepraktický a nepoužiteľný pre cenové mapy väčších obcí. Ako riešenie sa javí použitie špecializovaného softvéru, ktorý zaistí prepojenie databázy s grafickým vyjadrením cenovej mapy. Potom by stačilo aktualizovať len dáta v databáze a softvér by tieto dáta automaticky pretransformoval do grafickej podoby. Grafické vyjadrenie by potom mohlo vyzeráť nasledovne:



Obrázok 18 - Grafický návrh cenovej mapy pre softvér

Po nabehtutí kurzoru na zafarbenú plochu mapy danej mestskej časti by sa po kliknutí zobrazili detailné údaje výberu v bubline nad miestom odkliknutia (vid' obrázok 18, bublina 1 a 2).

Údaje by si obce spravovali a aktualizovali samé. Do jednotnej databázy (dostupnej pre všetky obce na jednom serveri) si zadajú nové ponuky nebytových priestorov na prenájom. Softvér podľa nazbieraných informácií v databáze tieto ponuky začlení na mape. Podľa výšky nájomého priradí farbu bodu a do bubliny vpíše názov mestskej časti, ulicu, veľkosť čistej úžitkovej plochy a cenu za m²/rok. Takáto automatizovaná cenová mapa sa zverejní na internetovej stránke, ktorá bude dostupná širokej verejnosti.

4 ZÁVER

Cieľom tejto práce bolo vytvorenie cenovej mapy nájomného nebytových priestorov pre Brno s možnosťou využitia v znaleckej praxi.

Hlavná úloha spočívala v zhromaždení a vyhodnotení ponúk prenájmov nebytových priestorov (kancelárií, obchodov a skladov) realitných kancelárií vo vybraných lokalitách mesta Brno. Zo získaných údajov bola za rok 2012 vytvorená prehľadná databáza, ktorá obsahuje 120 komerčných nehnuteľností s informáciami potrebnými k vytvoreniu textovej a grafickej cenovej mapy.

Textová (tabuľková) cenová mapa nájmu nebytových priestorov pre Brno obsahuje dva typy tabuliek, ktoré sú vytvorené na základe zhromaždených dát v databáze. Jeden typ obsahuje informácie o priemerných cenách kancelárií, obchodov, skladov a ich cenové rozmedzie, druhým typom sú tabuľky priemerných cien prenájmu pre kancelárie, obchody a sklady podľa veľkosti čistej úžitkovej plochy.

Grafická cenová mapa je vyjadrená dvomi typmi zobrazenia: plošným a bodovým. Na plošnej cenovej mape môžeme vidieť, na základe zhromaždených dát v databáze, priemerné ceny za prenájom kancelárií, obchodov a skladov pre vybrané mestské časti Brna. Bodová cenová mapa poskytuje informácie o ponukách nájmu nebytových priestorov s konkrétnou cenou pre daný objekt a jeho presnou lokalizáciou.

Cenovú mapu je dôležité vytvárať niekoľko rokov. Pravidelné udržiavanie dát zvyšuje jej kvalitu a objektivnosť. Ako riešenie sa javí použitie špecializovaného softvéru, ktorý by zaistil prepojenie databázy s grafickým vyjadrením cenovej mapy a tým zjednoduší jej aktualizáciu. Takáto cenová mapa nájomného nebytových priestorov je potom praktickým nástrojom, ktorý slúži realitným maklérom, záujemcom o prenájom stavebných komodít, prípadne iným jednotlivcom zaujímavých sa o trh s nehnuteľnosťami, ako pomôcka v orientácii medzi cenami v daných lokalitách.

POUŽITÉ INFORMAČNÉ ZDROJE

- [1] ZÁKON č. 40/1964 Sb., občanský zákoník a související předpisy, ve znění pozdějších předpisů
- [2] ZÁKON č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů
- [3] ZÁKON č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů
- [4] ZÁKON č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, novelizovaný zákonem č. 350/2012 Sb.
- [5] BRADÁČ, Albert a kol. 2009. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. Vydání. Brno : Akademické nakladatelství CERM, 2009. S. 753. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [6] ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) a o změně některých zákonů v znění neskorších předpisů, jako vyplývá ze změn vykonaných vyhláškou č. 387/2011 Sb.
- [7] Státní Fond rozvoje bydlení: Slovníček pojmů [online]. 2013. Dostupné na: <http://www.sfrb.cz/servis/mapa-najemneho/slovnicek-pojmu/>
- [8] Komerční nemovitosti [online]. 2012. Dostupné na: <http://www.komercinemovitosti.com>.
- [9] ORT, Petr. 2012. *Cenové mapy České republiky*. 2. Praha : Dashöfer, 2012. S. 70. ISBN 978-80-86897-65-3.
- [10] Ústav stavebnej ekonomiky: Technický stav a opotrebenie stavby [online]. 2013. Dostupné na: <http://use-sk.sk/index.php/sk/component/content/article/17-frontpage/82-technicky-stav-a-opotrebenie-stavby>
- [11] *Encyclopaedia Beliana*. 1. Vyd. Banská Bystrica : Veda : Stredoslovenské vydavateľstvo, 1999. 12 zv. ISBN 80-224-0554-X. Zväzok 1. (A – Belk), s. 54.
- [12] DŘÍNOVSKÝ, Lukáš. *Znalecký standard pro oceňování podniků výroby stavebních hmot*: disertační práce. Brno, 2008. 149 s. Vysoké učení technické v Brně.
- [13] BÍLKOVÁ, Marta. Znalecký posudok č.127-41/12 [online]. 2012. Dostupné na: <http://www.portaldrazeb.cz/pdf1/56115.pdf>

- [14] Wikipedia : otvorená encyklopédia [online]. 2013. Dostupné na:
<http://cs.wikipedia.org/wiki/Brno>
- [15] BRADÁČ, Albert, Miroslav KLEDUS a Pavel KREJČÍŘ. *Úvod do soudního znaleství*. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2004, 220 s. ISBN 80-720-4365-X.
- [16] ZÁKON č. 563/1991 Z. z., o účtovníctve, v znení neskorších predpisov
- [17] CUPAL, Martin. *Porovnávací (komparativní) metody oceňování nemovitostí* [online]. Brno : Vysoké učení technické v Brně, 2007. 5 s. článek. Vysoké učení technické v Brně. Publikované z:
http://www.fce.vutbr.cz/veda/JUNIORSTAV2007/Sekce_7/Cupal_Martin_CL.pdf.
- [18] SPOUSTA, Michal. *Vliv vybraných multiplikačních koeficientů na výsledný index odlišnosti při komparativní metodě oceňování nemovitostí* [online]. 2007.
www.fce.vutbr.cz/veda/JUNIORSTAV2007/pdf/Sekce_7/Spousta_Michal_CL.pdf
- [19] NĚMEČEK, Radomír. *Není metr jako metr aneb Různé metody vedou k různým výsledkům*. Časopis Realit [online]. Publikované z: www.realit.cz.
- [20] ZÁKON č. 526/1990 Z.z., o cenách, v znení neskorších predpisov
- [21] Český technologický park Brno [online]. 2013. Dostupné na:
<http://www.technologypark.cz>
- [22] Brno : Brněnská průmyslová zóna – Černovická terasa [online]. 2012.
Dostupné na: <http://www.brno.cz/podnikatel-investor/investicni-prilezitosti/brnenska-prumyslova-zona-cernovicka-terasa/>
- [23] MAIER, K., ČTYROKÝ, J.: *Ekonomika územního rozvoje*, Grada Praha, ISBN–80-71696-44-7, 2000

ZOZNAM SKRATIEK A SYMBOLOV

napr.	napríklad
tzn.	to znamená
GO	generálna oprava (celková rekonštrukcia)
s.	stran
ev.	eventuálne
Ha	hektáre
odst.	odstavec
Z.z.	zbierka zákonov
č.	číslo
vyhl.	vyhláška
a pod.	a podobne
t.j.	to jest
kol.	kolektív
Kč	korún českých
PDŽ	prvky dlhodobej životnosti
PKŽ	prvky krátkodobej životnosti

ZOZNAM ILUSTRÁCIÍ A TABULIEK

Zoznam ilustrácií

Obrázok 1 - Mapa Českej republiky s vyznačením Brna [14]	21
Obrázok 2 - Mapa rozdelenia Brna na mestské časti a katastrálne územia, modrou farbou je vyznačené analyzované územie s najväčším počtom komerčných nehnuteľností [14]	22
Obrázok 3 - Výškové kancelárske budovy v Královom poli na Šumavskej ulici, prezývané ako "Brnenské trojčatá" [14]	24
Obrázok 4 - Územný plán Českého technologického parku a jeho fázy [21]	25
Obrázok 5 - Brnenská priemyselná zóna - Černovická terasa [22]	27
Obrázok 6 - Brno-Chrlice z vtácej perspektívy [14]	29
Obrázok 7 - Mestská časť Brno-Řečkovice a Mokrý Hora [14].....	30
Obrázok 8 - Mestská časť Brno-sever [14]	31
Obrázok 9 - Webová stránka realitnej kancelárie Komerční nemovitosti s.r.o. [8]	34
Obrázok 10 - Vybraná ponuka prenájmu kancelárie v Brno-město [8]	34
Obrázok 11 - Vypĺňanie informácií o ponúkanej kancelárii do databázy v programe MS Excel [8]	35
Obrázok 12 - Priemerné nájom kancelárií vo vybraných mestských častiach Brna	66
Obrázok 13 - Priemerné nájom obchodov vo vybraných mestských častiach Brna	67
Obrázok 14 - Priemerné nájom skladov vo vybraných mestských častiach Brna.....	68
Obrázok 15 - Grafická cenová mapa nájmu kancelárií	69
Obrázok 16 - Grafická cenová mapa nájmu obchodov	70
Obrázok 17 - Grafická cenová mapa nájmu skladov.....	71
Obrázok 18 - Grafický návrh cenovej mapy pre softvér	72

Zoznam tabuliek

Tabuľka 1 - Systém cien v Českej republike podľa cenového práva [5]	11
Tabuľka 2 - Počet kancelárií, obchodov a skladov na prenájom v Brne za rok 2012	37
Tabuľka 3 - Počet kancelárií na prenájom v Brne za rok 2012	38
Tabuľka 4 - Počet obchodov na prenájom za rok 2012	39
Tabuľka 5 - Počet skladov na prenájom v Brne za rok 2012	39
Tabuľka 6 - Databáza kancelárií.....	40
Tabuľka 7 - Databáza obchodov.....	42
Tabuľka 8 - Databáza skladov	42
Tabuľka 9 - Databáza kancelárií za prvý polrok 2012	53
Tabuľka 10 - Databáza kancelárií za druhý polrok 2012	54
Tabuľka 11 - Databáza obchodov za prvý polrok 2012	56
Tabuľka 12 - Databáza obchodov za druhý polrok 2012	56
Tabuľka 13 - Databáza skladov za prvý polrok 2012.....	58
Tabuľka 14 - Databáza skladov za druhý polrok 2012.....	58
Tabuľka 15 - Koeficienty kancelárií na prenájom.....	61
Tabuľka 16 - Koeficienty obchodov na prenájom.....	62
Tabuľka 17 - Koeficienty skladov na prenájom	63
Tabuľka 18 - Cenová mapa priemerných cien prenájmu komerčných nehnuteľností v Brne za rok 2012 a ich cenové rozmedzie.....	64
Tabuľka 19 - Cenová mapa priemerných cien prenájmu kancelárií v Brne (2012)	64
Tabuľka 20 - Cenová mapa priemerných cien prenájmu obchodov v Brne (2012)	65
Tabuľka 21 - Cenová mapa priemerných cien prenájmu skladov v Brne (2012)	65

Zoznam grafov

Graf 1 - Zmena nákladov a výnosov z budovy podľa staroby [23].....	48
Graf 2 - Percentuálny podiel technického stavu kancelárií	49
Graf 3 - Percentuálny podiel technického stavu obchodov	49
Graf 4 - Percentuálny podiel technického stavu skladov	50
Graf 5 - Porovnanie priemerných cien za nájom komerčných nehnuteľností v roku 2012....	52
Graf 6 - Grafické zobrazenie ponúk databázy kancelárií za rok 2012 s vyznačenou priemernou cenou (prerušovaná línia).....	55
Graf 7 - Porovnanie cien nájmu kancelárií v prvom a druhom polroku 2012.....	55
Graf 8 - Grafické zobrazenie ponúk databázy obchodu za rok 2012 s vyznačenou priemernou cenou (prerušovaná línia).....	57
Graf 9 - Porovnanie cien nájmu obchodov v prvom a druhom polroku 2012.....	57
Graf 10 - Grafické zobrazenie ponúk databázy skladov za rok 2012 s vyznačenou priemernou cenou (prerušovaná línia).....	59
Graf 11 - Porovnanie cien nájmu skladov v polrokoch 2012	59

ZOZNAM PRÍLOH

Elektronické prílohy (CD)

Zložka „Prílohy“ obsahuje:

- Cechmanekova_DP.pdf
- Databaza_nebytovych_priestorov.xlsx