



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

PROBLEMATIKA TRŽNÍHO OCEŇOVÁNÍ KOMERČNÍCH NEMOVITÝCH VĚCÍ

VALUATION OF COMMERCIAL REAL ESTATE

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Olga Svobodová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Tereza Jandásková

BRNO 2020

Zadání diplomové práce

Studentka: **Bc. Olga Svobodová**
Studijní program: Realitní inženýrství
Studijní obor: bez specializace
Vedoucí práce: **Ing. Tereza Jandásková**
Akademický rok: 2019/20
Ústav: Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

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

Problematika tržního oceňování komerčních nemovitých věcí

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Studentka provede analýzu tržního oceňování komerčních nemovitých věcí v tuzemsku a v zahraničí. Konkrétní komerční nemovitě věci zhodnotí a ocení. Postup z případových studií zobecní a doloží vytvořením procesního modelu.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce bude vytvořit validní procesní model tržního ocenění komerčních nemovitých věcí. Součástí diplomové práce budou i případové studie.

Seznam doporučené literatury:

ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí, Vydání I. Praha: EKOPRESS, 2012, ISBN 978-80-869-9-88-0.

SHAPIRO, E. MACKMIN D. and SAMS G., Modern Methods of valuation. 11th edition. Abingdon: Routledge Taylor &Francis Group, 2013. ISBN 978-0-415-53801-5.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2019/20

V Brně, dne

L. S.

Ing. Milada Komosná, Ph.D.
vedoucí odboru

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Tato diplomová práce se zabývá problematikou oceňování komerčních nemovitých věcí. Oceněny budou dvě nemovité věci, a to výrobně – skladovací areál a administrativní budova, které se nachází ve dvou odlišných lokalitách. Obě nemovité věci budou oceněny výnosovým přístupem. Informace o výnosech a nákladech nemovité věci budou zjištěny na základě provedené analýzy trhu, přičemž ale budou také porovnány s reálnými daty. Samotná práce bude rozdělena do čtyř částí. První část práce bude věnována teoretickému základu. V druhé části budou formulovány problémy a stanoveny cíle diplomové práce v podobě hypotéz. Dále budou podrobně popsány obě nemovité věci, které budou následně oceněny v situacích, které by mohly nastat. Postup ocenění bude přehledně znázorněn ve validním procesním modelu. Na závěr budou tyto výsledky zhodnoceny.

Abstract

This diploma thesis deals with issue of commercial real estate valuation. Two real estate will be valued, namely the production and storage hall and the administrative building, which are located in a different locations. Both estates will be valued using the income approach. The income and costs information will be based on the conducted market analysis, while also being compared to the real data. The thesis itself will be divided into four parts. The first part of diploma thesis will focus on the theoretical basis. In the second part, the problems will be formulated and goals of the thesis (in the form of hypotheses) set. Next, both real estate will be described in detail and valued in a different situations that could occur. The valuation process is clearly shown in a valid process model. And finally, these results will be evaluated.

Klíčová slova

Tržní oceňování, výnosový přístup, tržní nájem, metoda přímého porovnání, komerční nemovitá věc, hala, administrativní budova, procesní model

Keywords

Market valuation, income approach, market rent, direct comparison method, commercial real estate, hall, office building, process model

Bibliografická citace

SVOBODOVÁ, Olga. Problematika tržního oceňování komerčních nemovitých věcí [online]. Brno, 2020. [cit. 2020-04-06] Dostupné také z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/120317>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znaleství ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Ing. Tereza Jandásková,

Prohlášení

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

V Brně

.....

Podpis autora

Poděkování

Chtěla bych poděkovat hlavně vedoucí diplomové práce Ing. Tereze Jandáskové za cenné rady, velice vstřícný přístup při konzultacích a odborné vedení diplomové práce. Dále bych chtěla poděkovat firmě vlastníci oceňované nemovité věci za poskytnuté podklady nutné k vypracování této diplomové práce. Firma si však nepřeje být jmenována.

OBSAH

1	ÚVOD	10
2	TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE	11
2.1	Základní pojmy	11
2.1.1	<i>Majetková práva</i>	11
2.1.2	<i>Cena a hodnota</i>	13
2.1.3	<i>Výměry staveb</i>	15
2.1.4	<i>Nájem</i>	16
2.1.5	<i>Katastr nemovitostí</i>	16
2.1.6	<i>Nemovitá věc</i>	18
2.2	Komerční nemovité věci	20
2.2.1	<i>Certifikace budov</i>	20
2.2.2	<i>SBToolCZ</i>	21
2.2.3	<i>BREEAM Europe Commercial 2009</i>	22
2.2.4	<i>Certifikace LEED</i>	23
2.3	Báze oceňování nemovitých věcí v ČR.....	24
2.4	Oceňování dle cenového předpisu	24
2.4.1	<i>Oceňování pozemků</i>	25
2.4.2	<i>Oceňování staveb</i>	26
2.5	Tržní oceňování	27
2.5.1	<i>Trh nemovitých věcí</i>	27
2.5.2	<i>Subjekty vyskytující se na trhu s nemovitými věcmi</i>	29
2.5.3	<i>Nabídka a poptávka</i>	29
2.5.4	<i>Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku (HABU)</i>	30
2.6	Přístupy tržního oceňování nemovitých věcí v ČR	31
2.6.1	<i>Porovnávací přístup</i>	32
2.6.2	<i>Nákladový přístup</i>	39
2.6.3	<i>Výnosový přístup</i>	44
2.7	Přístupy oceňování nemovitých věcí v zahraničí.....	57
2.7.1	<i>Oceňovací standardy</i>	57
2.7.2	<i>Přístupy oceňování</i>	59
2.7.3	<i>Pokročilé modelování a hodnotící nástroje</i>	60
2.8	Procesní model.....	61
2.8.1	<i>Proces</i>	61

2.8.2	<i>Procesní model</i>	62
2.8.3	<i>Vývojový diagram</i>	65
3	FORMULACE PROBLÉMŮ A STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ.....	67
3.1	Výrobně – skladovací areál Kuřim.....	68
3.1.1	<i>Základní identifikační údaje</i>	69
3.1.2	<i>Lokalita</i>	70
3.1.3	<i>Podrobný popis objektu</i>	74
3.1.4	<i>Analýza trhu s výrobními a administrativními objekty</i>	83
3.1.5	<i>Ovlivňující faktory</i>	84
3.2	Administrativní budova Dukelská třída.....	86
3.2.1	<i>Základní identifikační údaje</i>	87
3.2.2	<i>Lokalita</i>	88
3.2.3	<i>Podrobný popis objektu</i>	92
3.2.4	<i>Analýza trhu s administrativními objekty</i>	96
3.2.5	<i>Ovlivňující faktory</i>	97
4	POUŽITÉ PŘÍSTUPY A JEJICH ZDŮVODNĚNÍ	99
5	DOSAŽENÉ VÝSLEDKY	100
5.1	Výrobně – skladovací areál Kuřim.....	100
5.1.1	<i>Ocenění současného stavu</i>	100
5.1.2	<i>Hypotéza H1 – Pronajmutí hal a administrativy „haly A“ zvlášť</i>	107
5.1.3	<i>Hypotéza H2 – Vliv neobsazenosti na hodnotu objektu</i>	109
5.2	Administrativní budova Dukelská třída.....	110
5.2.1	<i>Ocenění budoucího možného stavu</i>	110
5.2.2	<i>Hypotéza H3 – Ocenění se započítáním obnovovacích nákladů</i>	116
5.3	Validní procesní model	118
6	ANALÝZA VÝSLEDKŮ ŘEŠENÍ.....	120
6.1	Výrobně – skladovací areál Kuřim.....	120
6.2	Administrativní budova Dukelská Třída	122
7	ZÁVĚR.....	124
8	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	126

1 ÚVOD

Investor má na realitním trhu možnost investovat do rezidenčních nemovitých věcí, nebo komerčních nemovitých věcí. Mezi rezidenční patří hlavně byty, a do komerčních řadíme obchodní, výrobní nebo skladovací prostory, kanceláře apod. Pronájem komerčních nemovitých věcí přináší obvykle větší výnos, ale zároveň znamená také větší riziko představující shánění nájemníků. Komerce také často vyžaduje větší počáteční investici. Je tedy volba investora, zda zvolí bezpečnější, ale méně výnosnou investici, nebo půjde do většího rizika. Důležitá je hlavně volba lokality.

Diplomová práce pojednává o problematice oceňování právě komerčních nemovitých věcí. Jedná se konkrétně o výrobě – skladovací areál a administrativní budovu. Objekty byly zrealizovány jako investice, kde výnosy plynou z nájmu.

Práce se skládá z několika částí. První část je obsáhlá a věnuje se teoretickému základu. Jsou zde popsány základní pojmy, které se k této problematice pojí a je potřeba je znát pro lepší pochopení následujících kapitol. Dále jsou rozvedeny komerční nemovité věci, jejich možný druh využití, a zmíněny jsou i certifikace budov z pohledu udržitelné výstavby. V další kapitole jsou uvedeny jednotlivé přístupy oceňování v ČR a v zahraničí. V ČR jsou to dvě základní báze. První vychází z cenového předpisu, a druhá z tržního oceňování. Obě báze jsou přesněji popsány, největší důraz je však kladen na výnosový přístup ocenění vycházející z tržního oceňování. Při popisu oceňování v zahraničí jsou uvedeny i jednotlivé oceňovací standardy používané v zahraničí. Na závěr této části je zmíněn procesní model.

V následující části jsou stanoveny formulace problémů a cíle řešení, kterými se budu dále zabývat. Jsou zde popsány oba objekty, které budou předmětem oceňování, a to výrobně – skladovací areál v Kuřimi a administrativní budova na ulici Dukelská Třída v Brně. Objekty jsou popsány jak z provozního, tak ze stavebního hlediska a je analyzována jejich lokalita. Zároveň je zhodnocena situace nabídky na trhu s tímto segmentem trhu.

V další části je zdůvodněno použití jednotlivých přístupů a metod ocenění.

Dále se zabývám již samotným oceňováním na základě zvoleného přístupu. Je popsáno několik situací, které mohou nastat, a každá je oceněna. Ocenění je doplněno validním procesním modelem, který přehledněji znázorňuje použitou bázi a přístup ocenění nemovitých věcí.

V poslední části je rekapitulace všech dosažených výsledků řešení a je vyhodnoceno, zda byly stanovené hypotézy správné.

2 TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE

Zpracování diplomové práce je založeno na teoretických předpokladech. Nejprve jsou objasněny základní pojmy, které jsou důležité pro pochopení následujících částí. Dále jsou definovány komerční budovy a jejich certifikace. V další části se práce zabývá způsoby ocenění v České republice a v zahraničí se zaměřením na výnosový přístup ocenění. Jako poslední část je objasněn procesní model.

2.1 ZÁKLADNÍ POJMY

2.1.1 Majetková práva

Následujícími právy se zabývá zákon č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále už pouze „občanský zákoník“).

Vlastnické právo

Občanský zákoník specifikuje pojem „vlastnictví“ jako: „*Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím*“. [1] Dále říká, že vlastník má právo se svým majetkem nakládat svévolně, ovšem v mezích právního řádu, a vyloučit z toho jiné osoby. [1]

Omezení vlastnického práva se popisuje v § 1013 až 1023 občanského zákoníku. Jedná se o následující položky:

- vlastník se musí zdržet činností, co způsobí, že odpad, voda, hluk, smrad, kouř, či jiné podobné účinky vniknou na pozemek jiného vlastníka,
- v případě, že se na jeho pozemku ocitne cizí movitá věc, vydá ji vlastník pozemku zpět majiteli movité věci,
- plody spadlé ze stromů a keřů na sousední pozemek, náleží pozemku, kam plod spadl,
- zákon stanovuje povolenou vzdálenost vysazení zeleně od hranice pozemku a případné nakládání s touto zelení,
- vlastník pozemku, má právo vyžadovat od souseda upravení stavby na hranici pozemku, ze které stéká voda, nebo padá sníh nebo led,
- a další. [1]

Obecně je možno vlastnické právo vyjádřit souhrnem:

- právo věc užívat, a požívat její plody a užitky,
- právo s věcí disponovat,
- právo věc držet. [16]

Nabytí vlastnického práva může být přivlastněním, nálezem, přirozeným přírůstkem, umělým přírůstkem, smíšeným přírůstkem, vydržením, převodem a nabytím. [1]

Věcná práva k věci cizí

Věcná práva k věci cizí jsou dle občanského zákoníku následující:

- právo stavby,
- věcná břemena,
- zástavní právo. [1]

Právo stavby

Pozemek může být zatížen věcným právem k cizím věcem jiné osoby mít na nebo pod povrchem pozemku stavbu. Týká se to staveb již zřízených, i dosud nezřízených. Právo stavby nelze zřídit na pozemku, který má odlišný účel využití od využití stavby. Právo stavby je věc nemovitá, a stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí. [1]

Právo stavby nabývá:

- právní smlouvou,
- vydržením,
- rozhodnutím orgánu veřejné moci. [1]

Právo stavby zřízené smlouvou vzniká zápisem do veřejného seznamu. [1]

Věcná břemena

„Věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet.“ [1] Vlastník třeba může například zatížit svůj pozemek ve prospěch sousedního pozemku. [1]

Služebnost nabývá smlouvou. Stanoví se povinný a oprávněný subjekt. Povinný subjekt je nositelem povinností, a je vlastníkem zatížené nemovitosti. Oprávněný je naopak ten, kterému svědčí právo odpovídající věcnému břemenu. [16]

Věcná břemena se vymezují dvěma způsoby:

- in rem (změna oprávněného subjektu není v tomto případě relevantní, jelikož věcné břemeno se váže k nemovitosti, nikoli ke konkrétnímu oprávněnému subjektu),
- in personam (zde se naopak věcné břemeno váže ke konkrétnímu oprávněnému subjektu. S jeho smrtí věcné břemeno zaniká.)

Obecně se věcná břemena dělí na:

- věcná břemena s povinností konat,
- věcná břemena s povinností se zdržet,
- věcná břemena s povinností trpět.

Zástavní právo

Při zajištění dluhu zástavním právem v případě, že dlužník nesplní svůj závazek včas, má věřitel právo uspokojit se z výtěžku zpeněžením zástavy do uvedené výše. Zástavou může být jakákoli věc, s níž se dá obchodovat. Zástavní právo lze zřídit pouze v případě, že zástavnímu dlužníkovi vznikne vlastnické právo teprve v budoucnu. Zřizuje se zástavní smlouvou a po uhrazení pohledávky zaniká. Může mít různou podobu, zejména pohledávka, cenné papíry, ochranné známky apod. [1][16]

Vznik zástavního práva může být:

- písemnou smlouvou,
- rozhodnutím soudu o schválení dohody o vypořádání dědictví,
- rozhodnutí soudu,
- rozhodnutí správního úřadu,
- zákon. [16]

2.1.2 Cena a hodnota

Cena je používaný pojem pro nabízenou, požadovanou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Tato částka může, ale nemusí být zveřejněna. [7]

Oproti tomu hodnota není nabízená, požadovaná nebo skutečně zaplacená částka. „*Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně.*“ [7] Hodnota vyjadřuje užitek nebo prospěch vlastníka daného zboží nebo služby k datu, ke kterému se zjištění hodnoty provádí. [7]

Existuje řada cen a hodnot. Odlišují se podle toho, jak jsou definovány. Je potřeba rozlišovat následující:

Cena zjištěná

V současnosti se cena zjištěná stanovuje na základě cenového předpisu, zákona č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů (dále už pouze „zákon o oceňování majetku“) a na něj navazujících prováděcích vyhlášek.

Celý postup výpočtu ceny zjištěné je řízen mechanismy a algoritmy příslušných právních norem. Je potřeba tento postup bezchybně dodržet. Znalce tedy prakticky vůbec nezajímá současné dění na trhu, protože veškerá data, která potřebuje, jsou součástí cenového předpisu. Cenový předpis byl vytvořen příslušnými institucemi na základě statisticky získaných dat. Na výpočet ceny zjištěné existují různé počítačové programy. [8]

Cena obvyklá

Dle zákona o oceňování majetku se obvyklou cenou rozumí „cena, která byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné, nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.“ [5] Cena obvyklá se tedy určí porovnáním se stejným nebo podobným subjektem na trhu. [5]

Zvažují se všechny okolnosti současné situace na trhu, avšak do výše obvyklé ceny se nepromítá zvláštní obliba kupujícího nebo prodávajícího, mimořádné okolnosti trhu a osobních poměrů. Mezi mimořádné okolnosti trhu lze zařadit například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího. Obě strany by měly jednat obezřetně a bez donucení. Osobní poměry jsou rodinné, majetkové, nebo jiné vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. [8][5]

Cena reprodukční

Reprodukční cena je cena, za kterou je možné pořídit stejnou nebo porovnatelnou nemovitou věc ke dni ocenění, bez odpočtu opotřebení. [7]

Cena pořizovací

Je také označována jako historická cena. Jedná se o cenu nemovité věci v době jejího pořízení, což je zpravidla doba jejího postavení. U pořizovací ceny se neodečítá opotřebení. [7]

Cena časová

Je také označována jako věcná hodnota. Jedná se o reprodukční cenu, sníženou o opotřebením. Významnou roli zde hraje stáří nemovité věci a intenzita využívání. Na časovou cenu má také vliv potenciální potřeba rekonstrukce a tím i výše potřebných nákladů na opravu. [7]

Tržní hodnota

Tržní hodnota je požadovaným výstupem oceňování na tržní bázi. Určí se vyhotovením tří přístupů – porovnávacího, nákladového a výnosového. Výsledná hodnota se stanoví provedením rekonziliace. Rekonziliace vychází z rozdílné váhy hodnot zjištěných jednotlivými přístupy. Rozložení těchto vah je také rozdílné u nemovitých věcí odlišného využití (druhu). Například u komerčního objektu nás bude nejvíce zajímat výnosová hodnota, u rodinného domu bude mít tato hodnota ale minimální váhu. [8]

2.1.3 Výměry staveb

Zastavěná plocha stavby

„Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průřezovými vnějšími líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.“ [6]

Zastavěná plocha podlaží

„Zastavěnou plochou podlaží se rozumí plocha půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy tohoto podlaží, vymezená vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží včetně omítky.“ [6]

Podlahová plocha

„Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky).“ [6]

Obestavěný prostor stavby

Obestavěný prostor je vymezen po stranách vnějšími líci stavby, dole spodním lícem podlahy v 1.NP. V případě, že je podlaha 1.NP nad terénem, připočte se i prostor obestavěný podezdívkou. Nahoře, v části, kde je půda, je ohraničen horním lícem podlahy půdy. V části, kde je

plochá nebo šikmá střecha bez půdního prostoru, je vnějším lícem střešní krytina, nebo dlažba u ploché střechy.

2.1.4 Nájem

Nájem je vyjádření prospěchu vlastníka nemovité věci v penězích. Je vztažen k určité časové jednotce, což bývá rok, čtvrtletí nebo měsíc. Velikost výnosu je pak tedy vyjádřena v Kč/časové období. [8]

Rozlišujeme dva základní druhy nájemného:

- tržní,
- smluvní.

Podle definice mezinárodních oceňovacích standardů je tržní nájemné odhadovaná částka, za kterou by nemovitá věc nebo prostor v nemovité věci měl být pronajat v den ocenění, mezi ochotným pronajímatelem a ochotným nájemcem, za obvyklých podmínek po řádném uvedení na trh, kdy každý z nich jednal vědomě, obezřetně a bez donucení. Tržní nájemné je ovlivněno trhem stejného segmentu v dané lokalitě za obvyklých podmínek. Tržní nájemné se nejčastěji používá v případě, že je objekt nově pronajímán, nebo je pronajatý za nových podmínek. [8] [13]

Smluvní nájemné vychází ze sjednaných platných smluv daného objektu. V ideálním případě by smluvní nájemné mělo odpovídat tržnímu, není to však podmínkou vždy. [8]

Lze se setkat i s pojmem prognózované nájemné, což je tržní nájemné očekávané v budoucnosti. Platí, že se zvyšujícím se časovým odstupem klesá pravděpodobnost prognózy. [8]

2.1.5 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí je veřejný soubor údajů o nemovitých věcech v ČR. Je vymezen zákonem č. 256/2013 Sb., Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále pouze „katastrální zákon“), zahrnuje soupis staveb, jejich popis, geometrické a polohové určení (druh pozemku, parcelní číslo, výměra parcely, vybrané údaje o způsobu ochrany, využití nemovitosti a řada dalších). Součástí evidence je i popis vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. [3][9][16]

Katastr je zdrojem informací pro daňové účely, k ochraně životního prostředí a nerostného bohatství, chrání zájem památkové péče, pro rozvoj území, dále slouží k oceňovacím účelům a pro vědecké, hospodářské a statistické účely. [3]

Obecně se dá katastr nemovitostí rozdělit na:

- soubor geodetických informací (katastrální mapa vč. číselného značení),
- soubor popisných informací (informace o katastrálním území, parcelách, stavbách, bytových a nebytových jednotkách, o vlastnících a jiných oprávněných, o věcných a jiných právech k nemovitým věcem),
- dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu souboru geodetických informací,
- sbírku listin která obsahuje rozhodnutí orgánů veřejné moci, smlouvy a jiné jistiny, na jejichž podkladě byl proveden zápis do katastru,
- protokoly o vkladech, záznamech, poznámkách atd. [3][9]

V katastru nemovitostí se evidují následující nemovité věci:

- pozemky v podobě parcel,
- budovy spojené se zemí pevným základem, a to:
 - budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční,
 - budovy, kterým se nepřiděluje číslo popisné nebo evidenční a které nejsou příslušenstvím jiné stavby, která je evidována na stejné parcele,
- jednotky vymezené podle občanského zákoníku,
- jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů,
- právo stavby,
- nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis. [3]

Vedení KN je založeno na několika zásadách:

- zásada konstitutivní (všechny změny v KN vznikají, zanikají, nebo se mění dnem provedení vkladu či výmazu v KN s účinky ke dni podání návrhu),
- zásada dispoziční (katastrální úřad provede vklad do KN pouze na základě žádosti, nikoli z vlastní vůle),

- zásada legality (katastrální úřad zkoumá, zda jsou pro zápis do KN splněny veškeré podstatné náležitosti v souladu s platnými závaznými předpisy),
- zásada priority (pořadí zápisů do KN se řídí podle doby, ve kterou byl návrh doručen katastrálnímu úřadu),
- zásada oficiality (na návrh nabyvatele se do KN zapíše právo vzniklé ze zákona),
- zásada materiální publicity (v případě, že je do KN zapsáno právo věci, nikoho neomlouvá neznalost zapsaného údaje, v případě, že zapsané údaje jsou v souladu se skutečným právním vztahem). [9]

2.1.6 Nemovitá věc

Tento pojem je definován v občanském zákoníku. Zákon definuje nemovitou věc v §498 takto:

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

(2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.“ [1]

Zde došlo ke změně oproti starému zákonu č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník v minulém znění 1.1.2013-31.12.2013, kde byla místo „nemovitá věc“ definována „nemovitost“. Nemovitost podle starého občanského zákoníku jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Nový občanský zákoník také změnil zásadu, že stavba je součástí pozemku. [2][7]

Pojem nemovitá věc je stále ale někde označována jako nemovitost, na což odkazuje i katastrální zákon v § 1.

Druhy nemovitých věcí

Nemovité věci lze na základě zákona o oceňování majetku rozdělit do kategorií:

- pozemky,
- stavby,
- trvalé porosty,
- věcná práva k nemovitým věcem. [5]

Pozemky

Podle katastrálního zákona se pozemkem rozumí „část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků“. [3]

Rozdělení pozemků dle zákona o oceňování majetku:

- stavební pozemky,
- zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocné sady a trvalé travní porosty,
- lesní pozemky, které jsou evidované v katastru nemovitostí jako lesní pozemky, a zalesněné nelesní pozemky,
- pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
- jiné pozemky. [5]

S pojmem pozemek úzce souvisí pojem parcela. Parcela je dle katastrálního zákona definována jako: „pozemek, který je polohově a geometricky určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem“. [3]

Stavby

Podle zákona č. 183/2006 Sb., Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále pouze „stavební zákon“), se stavbou rozumí „veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“ [4]

Podle účelu využití se stavby dělí na:

- obytné (stavby určené převážně pro bydlení, a to rodinné a bytové domy, hotely, ubytovny, rekreační objekty atd.),
- komerční (obchodní, průmyslové a administrativní objekty, sklady atd.),

- zemědělské (pro živočišnou a rostlinnou produkci),
- další se specifickým účelem využití (lomy, doly, vodní nádrže atd.).

Tato práce je zaměřena na problematiku komerčních objektů.

2.2 KOMERČNÍ NEMOVITÉ VĚCI

Komerční nemovité věci nejsou, na rozdíl od rezidenčních nemovitostí, využívány pro vlastní potřebu bydlení. Jsou zpravidla nakupovány za účelem podnikání či pronájmu s myšlenkou dosažení zisku. Výši zisku může ovšem ovlivnit neobsazenost objektu. Poptávku po komerčních objektech může zvýšit například dobře zvolená lokalita.

Mezi komerční nemovité věci se řadí administrativní budovy, budovy pro obchod a služby, výrobní a skladové objekty. Mohou se sem zařadit i nájemní domy, popřípadě hotelová zařízení. Některé objekty mohou kombinovat několik druhů využití, takové objekty se nazývají polyfunkční objekty. [17]

Tvorba ceny komerční nemovité věci má jiný charakter než tvorba ceny rezidenční nemovité věci. Komerční nemovitá věc je závislá na hospodářské situaci, která probíhá v přítomnosti, ale i která bude probíhat v budoucnosti. Vliv má hospodářská situace v tuzemsku i v zahraničí.

2.2.1 Certifikace budov

Hodnocení budov má několik důvodů. Záměrem státní správy je snižování ekologické zátěže a úspora strategických surovinových zdrojů. Investoři a developeři očekávají jistou marketingovou výhodu a uživatelé vidí snížení celkových nákladů a dopadů na životní prostředí, a zvýšení kvality vnitřního prostředí budovy. [18]

Pro certifikaci budov není jediná globální cesta. Ve státech po celém světě se používá několik certifikací kvality. V USA se používá metoda LEED, kterou vyvíjí organizace U.S. Green Building Council, ve Velké Británii je nejvíce rozšířená metoda BREEAM, kterou vyvíjí výzkumný ústav British Research Establishment. Ve Francii je používaná metodika HQE vytvořená Centre Scientifique et Technique du Bâtiment, v Německu jsou to systémy DGNB a BNB. V Itálii, Španělsku a Portugalsku se používají národní verze metodiky SBTool. [18]

Z mezinárodní metodiky SBTool, které vyvíjí organizace International Initiative for a Sustainable Built Environment (iiSBE) vznikla metodika pro Českou republiku SBToolCZ, která je výsledkem výzkumu centra CIDEAS a Centra udržitelné výstavby budov SUBSTANCE při Katedře

konstrukcí pozemních staveb na Fakultě stavební ČVUT v Praze. Tato metodika se zabývá certifikací administrativních budov, bytových a rodinných domů a školských budov. Další možností je certifikace BREEAM vytvořená ve Velké Británii s podtypem pro Českou republiku BREEAM Europe Commercial 2009, který se zaměřuje na objekty administrativní, obchodní a výrobní. Třetí variantou je certifikace LEED používaná pro zelené budovy typu novostaveb kancelářských budov, průmyslových objektů, rezidenčních do 4 pater, obchodních budov, škol, zařízení zdravotní péče, logistických staveb a ubytovacích zařízení. [18][19][20]

Všechny certifikáty používají podobné hodnotící faktory. Jisté rozdíly v nich ale nalezneme. LEED se zaměřuje spíše na správné hospodaření budovy s energiemi a na celkové snížení spotřeby těchto energií, oproti tomu BREEAM spíše hodnotí dopad budovy na životní prostředí. Co se týče rozdílu v procesu, BREEAM vyžaduje zapojení kvalifikovaného posuzovatele, certifikace LEED ale může být dosaženo bez odborníka s kvalifikací specificky pro LEED. [19][21]

2.2.2 SBToolCZ

SBToolCZ je česká metodika hodnotící kvalitu budov, která posuzuje vlastnosti budovy a okolí ve vazbě k udržitelnému rozvoji. Na základě těchto informací budova dostane jeden ze tří certifikátů: bronzový, stříbrný, nebo zlatý. Rozsah kritérií se liší podle typu budovy. [18]

Cíle metodiky jsou:

- zmírnění dopadů staveb na životní prostředí,
- snížení energetické náročnosti budov,
- vytvoření dobrého a zdravého vnitřního prostředí budov,
- zhodnocení budov v rámci dalších aspektů obsažených v oblasti udržitelné výstavby,
- poskytnutí certifikátu o souladu stavby s principy udržitelné výstavby,
- stimulace poptávky po udržitelných budovách. [18]

Struktura hodnocených kritérií pro administrativní budovy je rozdělena do čtyř základních skupin:

- environmentální kritéria (životní prostředí)
 - spotřeba primární energie, potenciál globálního oteplování, potenciál okyselování prostředí, potenciál eutrofizace prostředí, potenciál ničení ozonové vrstvy, potenciál tvorby přízemního ozonu, využití zeleně na

budově a pozemku, spotřeba pitné vody, použití konstrukčních materiálů při výstavbě, použití certifikovaných materiálů, využití půdy, zachycení dešťové vody, výroba obnovitelné energie a chlazení, [18][20]

- sociální kritéria (nebo také sociálně-kulturní)
 - vizuální a akustický komfort, tepelná pohoda v letním a zimním období, zeleň v interiéru, pozitivní stimulace vnitřním prostředím, bezbariérový přístup, flexibilita využití budovy, prostorová efektivita, využití exteriéru budovy, zdravotní nezávadnost materiálů, doprava a bezpečnost v budově, [18][20]
- ekonomika a management
 - náklady životního cyklu, facility management, zajištění provádění a provozní dokumentace a management tříděného dopadu, [18][20]
- lokalita (nevstupuje ovšem do výsledného certifikátu kvality)
 - dostupnost veřejných míst pro relaxaci, dostupnost služeb, dostupnost veřejné dopravy, živelná rizika, biodiverzita a bezpečnost budovy a okolí. [18][20]

2.2.3 BREEAM Europe Commercial 2009

Certifikace BREEAM má několik podtypů podle místa a druhu stavby. V České republice se využívá podtyp BREEAM Europe Commercial 2009, který se zaměřuje na objekty administrativní, obchodní a výrobní. Upravená verze BREEAM International je možné využít i pro jiné typy nových budov. Stejně jako standard SBToolCZ klade důraz na trvalou udržitelnost výstavby. Jde o nejstarší, a v současnosti také nejrozšířenější certifikaci v oblasti energeticky úsporných a udržitelných budov. [19][20]

Celkem je pět možných úrovní certifikace BREEAM. Pass (vyhovující), good (dobrá), very good (velmi dobrá), excellent (výborná), outstanding (mimořádná). [20]

Podle vlivu na životní prostředí je hodnocení rozděleno do devíti kategorií:

- energie (energetická účinnost a důraz na zamezení plýtvání energií),
- zdraví a pohoda prostředí (denní osvětlení a možnost přirozeného větrání apod.),
- materiály (použití materiálů s nízkým dopadem na životní prostředí),
- management (environmentální dopady výstavby),

- znečišťující látky (použití vhodného chladiva, emise sloučenin NOx (oxidy dusíku)),
- využití půdy a ekologie (zmírnění dopadu na životní prostředí),
- doprava (dostupnost veřejnou dopravou a podpora ekologických způsobů dopravy apod.),
- odpad (stavební odpady, využití recyklace apod.),
- voda (úsporné spotřebiče a opatření detekce úniku vody). [20]

2.2.4 Certifikace LEED

Certifikace LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) je certifikační program pro zelené budovy v oblasti environmentálně šetrných a udržitelných budov. Je uznáván jako měřítko pro návrh, výstavbu a provozování zelených budov. Vznikl v roce 2000 ve Spojených státech amerických. Certifikace LEED má několik podtypů podle druhu stavby. V České republice se nejčastěji používá podtyp LEED Core & Shell, který je určený pro výstavbu, kde je více než 50 % ploch určeno k pronájmu. V opačném případě, kde je méně než 50 % ploch určeno k pronájmu, je vhodný podtyp LEED for New Construction. [19][20]

Certifikáty jsou rozděleny do čtyř oblastí: certified (certifikováno), silver (stříbrný), gold (zlatý), platinum (platinový). [19][20]

Hodnocení pro novostavby administrativních budov je rozděleno do následujících kategorií:

- lokalita,
- hospodaření s vodou,
- energie a ovzduší,
- materiály a zdroje,
- kvalita vnitřního prostředí,
- inovace,
- místní priority. [19][20]

2.3 BÁZE OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ V ČR

V podmínkách ČR jsou dvě báze oceňování nemovitých věcí, a to:

- oceňování dle cenového předpisu, kde výsledkem je cena zjištěná, která bývá také označována jako administrativní či úřední,
- „tržní“ oceňování, kde výsledkem je tržní hodnota, nicméně v jeho rámci se můžeme setkat i s výsledky, které mohou představovat jiné typy hodnot

Rozdíl mezi těmito dvěma způsoby oceňování je následovný:

V případě oceňování dle cenového předpisu (označováno také jako administrativní nebo také úřední oceňování) je výsledkem cena zjištěná.

Výsledkem tržního oceňování je většinou tržní hodnota. Podstata tržního oceňování spočívá v hledání a následně zužování pásma, kde hledaná hodnota leží, a to pomocí tří základních přístupů – nákladového, porovnávacího a výnosového. Na základě těchto tří hodnot se následně provede rekonciliace. Dle využití (druhu) nemovité věci má každý přístup jinou procentuální váhu. Výsledná hodnota se provede jako vážený průměr hodnot jednotlivých přístupů. [8]

Zdrojem dat je analýza trhu ve vybraném užším segmentu trhu. Analýzu musí hodnotitel provést a je tedy součástí oceňovacího procesu. Na základě analýzy může hodnotitel provést odhad ceny. Při tržním oceňování se postupuje v souladu s Mezinárodními či Evropskými standardy, které nejsou ale přeloženy do češtiny. Institut oceňování majetku při Vysoké škole ekonomické v Praze tedy sestavil Standard ON-1 pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou, který z Mezinárodních a Evropských standardů vychází. Pro standardy je typické, že přesně nedefinují postup nebo konstanty, kterých se musí hodnotitel držet, nýbrž definují, jakým podmínkám musí výsledek vyhovovat. [8]

Zkráceně řečeno, Evropské a Mezinárodní standardy dávají odhadci do jisté míry volnost a spoléhají na jeho odbornost, zatímco při výpočtu pomocí oceňovacího předpisu se musíme striktně držet pevně danými daty a algoritmy. Jestliže jde ale o ocenění, které by mělo sloužit čistě úředním potřebám, kde by měl být prezentován pouze jediným administrativně doloženým číslem, je úřední pojetí vhodnější. [8]

2.4 OCEŇOVÁNÍ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

K oceňování dle cenového předpisu se vztahuje zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

a vyhláška č. 441/2013 Sb., Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) (dále jen oceňovací vyhláška).

2.4.1 Oceňování pozemků

Pozemky jsou rozděleny dle § 9 zákona o oceňování majetku na pozemky stavební, zemědělské, lesní, vodních ploch a jiné. Zákon o oceňování majetku v § 10 až 13 přesněji definuje způsob ocenění. Přesný postup je však zveřejněn v oceňovací vyhlášce. [5]

Nejdůležitější podklad při oceňování stavebních pozemků je cenová mapa stavebních pozemků. Není-li stavení pozemek oceněn v cenové mapě, ocenění se součinem základní ceny za 1 m² (cenové mapy) a výměry pozemku. Základní cena musí být upravena o vliv polohy, možnost využití pozemku a další vlivy působící na atraktivitu pozemku. Pokud není cenová mapa pro danou lokalitu zpracována, určí se cena na základě porovnání s cenami obdobných pozemků v dané obci, nebo srovnatelných obcích. Při srovnání se vychází ze shodného účelu využití, polohy v obci a vybavenosti pozemku. [5]

Podrobným oceňováním pozemků, v případě, že není zpracována cenová mapa, se zabývá druhá část oceňovací vyhlášky. Jsou rozlišeny obce vyjmenované a nevyjmenované. Dle § 3 se vyjmenované obce, nebo její oblasti v tab. č. 1 přílohy 2 oceňovací vyhlášky, ocenění uvedenou základní cenou v Kč za m². Obce nevyjmenované v tab. č. 1 v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky se ocenění jako součinn následujících hodnot:

- Základní cena stavebního pozemku v Kč za m² uvedená v tab. č. 1 přílohy 2 oceňovací vyhlášky
- O₁ až O₆, což jsou hodnoty kvalitativního pásma jednotlivých znaků obce, ve kterém se pozemek nachází. Jsou to velikost obce (O₁), hospodářsko-správní význam obce (O₂), poloha obce (O₃), technická infrastruktura v obce (O₄), dopravní obslužnost obce (O₅), občanská vybavenost v obci (O₆). [6]

Upravená základní cena stavebního pozemku, který je evidovaný v katastru nemovitostí jako druh zastavěná plocha a nádvoří, nebo pozemek, který je tímto účelem již užívaný, a pozemky v jednotném funkčním celku, se vypočte jako součinn základní ceny stavebního pozemku v Kč za m² (základní cena je stanovena dle § 3 oceňovací vyhlášky) a indexu cenového porovnání. Index cenového porovnání se vypočítá jako součinn indexu trhu, indexu omezujících vlivů pozemku a indexu polohy. Přesný výpočet je uveden v § 4 oceňovací vyhlášky. [6]

2.4.2 Oceňování staveb

Podle oceňovací vyhlášky lze stavbu ocenit nákladovým způsobem, kombinací nákladového a výnosového způsobu a porovnávacím způsobem. [6]

Nákladový způsob

Ocenění nákladovým způsobem je stanoveno dle § 10, 11 a 12 oceňovací vyhlášky.

Cena stavby se vypočte vynásobením ceny stavby v Kč určené nákladovým způsobem a koeficientem úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu. Cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem je součin hodnot:

- Základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, kterou určuje druh a účel užití stavby podle § 12 až 21 oceňovací vyhlášky.
 - Základní cena v Kč za m³ obestavěného prostoru se násobí koeficienty, které jsou odlišné na základě druhu objektu. [6]
- Počet měrných jednotek stavby
- Opotřebení stavby
 - Opotřebením stavby se zabývá § 30 oceňovací vyhlášky a je stanoveno podle přílohy č. 21 oceňovací vyhlášky.
 - Opotřebení může být metodou lineární, nebo analytickou. Při použití lineární metody se opotřebení rovnoměrně rozdělí na celou dobu životnosti, analytická metoda využívá výpočet opotřebení na základě cenových podílů konstrukcí a vybavení. [6]

Kombinace nákladového a výnosového způsobu

Dle odst. 1 § 31, oceňovací vyhlášky se cena stavby určí kombinací nákladového a výnosového způsobu v případě, že cena se určí nákladovým způsobem podle § 12, a pokud k datu ocenění:

- Je celá stavba pronajatá
- Je částečně pronajatá, jde-li o stavbu typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 oceňovací vyhlášky, nebo typu C, I, J, podle přílohy č. 9. oceňovací vyhlášky
- Není stavba pronajatá, ale jde o stavbu typu F, H, J, K, S, R, Z podle přílohy č. 8 oceňovací vyhlášky, nebo typu C, I, J, podle přílohy č. 9. oceňovací vyhlášky a její stavebně technický stav to umožňuje [6]

Za plochy, které nejsou pronajaté, se nájemné určí ve výši obvyklého nájemného.

Cena staveb uvedených v § 31 se podle § 32 určí výnosovým způsobem jako podíl ročního nájemného v Kč a míry kapitalizace v procentech, která je uvedena v příloze č. 22. Tento podíl se následně vynásobí stem.

Výše nájemného se určí z nájemních smluv, když nejsou k dispozici, využije se § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku. [6]

Porovnávací způsob

Porovnávacím způsobem lze ocenit stavby vyhovující podmínkám § 35 až 37 oceňovací vyhlášky. Je to rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek (§ 35), rekreační chata a zahrádkářská chata (§ 36) a garáž (§ 37).

Cena stavby určená porovnávacím způsobem se vypočítá jako součin hodnot:

- Obestavěný prostor stavby v m³
- Základní cena upravená stavby v Kč za m³
 - Základní cena upravená stavby v Kč za m³ je součin základní ceny v Kč za m³ (dle tabulky č. 1 v příloze č. 24 oceňovací vyhlášky) a indexu konstrukce a vybavení
 - Tato cena je odlišná na základě druhu objektu
- Index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1 oceňovací vyhlášky
- Index polohy pozemku, na kterém se stavba nachází podle § 4 odst. 1 oceňovací vyhlášky [6]

2.5 TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ

2.5.1 Trh nemovitých věcí

Základním a nezbytným předpokladem pro oceňování nemovitých věcí je znalost trhu nemovitých věcí. Trh nemovitých věcí lze rozdělit na objekty, účastníci se subjekty a vzájemné vztahy mezi nimi. Objekty jsou nemovité věci, respektive vlastnická práva k nim. Subjekty jsou dva, a to prodávající, kteří jsou vlastníci nějaké nemovitosti a chtějí ji prodat, a kupující, kteří se naopak chtějí stát vlastníky. Kupující chce, aby mu nemovitá věc přinášela užitek. A to ať jde o byt, kancelář, nebo sklad. Jiný užitek může představovat koupě nemovitých věcí za účelem pronájmu. Poptávka po nemovitých věcech nemusí být pouze jejich koupě, ale i výstavba. Zde se subjekt poptávající

nemovitou věc stává stavebníkem a kupní cena je pouze cena stavebního pozemku. Další náklady jsou spojené s výstavbou stavby. Z pohledu vlastníka nemovité věci (prodávajícího) platí, že prodá nemovitou věc v případě, kdy mu už nepřináší užitek. Trh s nemovitými věcmi je tedy především trhem s plochami a prostory, které lze využívat. Dalším charakteristickým znakem je, že jde o trh s použitým zbožím. [8][9]

Trh s nemovitými věcmi se odlišuje od trhu s běžným zbožím. Jedná se o trh nedokonalý. Každá nemovitá věc je svým způsobem jedinečná. Je nepřenosná, takže sdílí osud své lokality. Lze ji přirovnat k výrobku „na zakázku“. Nemusí vždy sloužit k uspokojení potřeb vlastníka, ale může působit jako prostředek k poskytování služeb. Na trh s nemovitými věcmi má přístup každý, ale jelikož se trh přirozeně dělí podle dílčích segmentů, jako je rozpočtové omezení, stav a typ nemovitosti, působení, obsazenost atd., a tím potencionálním kupujícím přístup znesnadňuje. Aby byl trh dokonalý, musel by být transparentní a čitelný, zboží by se nesmělo lišit kvalitou a musela by fungovat vzájemná zastupitelnost. [8]

Podle Duška se při analýze trhu nemovitých věcí zpravidla sledují dvě kategorie údajů. Zaprvé jde o sociální a ekonomická data. Sem lze zařadit vývoj HDP, inflace, hospodářský cyklus, míru a strukturu nezaměstnanosti, počet obyvatel, kupní sílu a také vývoj úrokových sazeb. [9]

Druhou skupinu tvoří informace o trhu nemovitých věcí. Jde převážně o následující ukazatele:

- velikost trhu (celkové množství nemovitostí daného charakteru),
- roční přírůstek nabídky (demolice, dokončené, rozestavěné a připravované projekty),
- realizovaná poptávka (m² pronajatých, resp. prodaných nemovitých věcí),
- míra neobsazenosti (procenta nepronajatých nemovitých věcí z celkového počtu v daném segmentu),
- nájemné, kupní ceny,
- míra výnosnosti,
- stavební náklady/ náklady stavebních prací. [9]

2.5.2 Subjekty vyskytující se na trhu s nemovitými věcmi

Mezi nejdůležitější subjekty patří *prodávající a kupující*. Ti uzavírají kupní smlouvu a vytvářejí tím trh v úzkém slova smyslu. O trhu hovoříme tehdy, vytváří-li ho větší množství prodávajících a kupujících, nikoli pouze ojedinelí prodávající, resp. kupující. Ke stanovení tržních cen dochází právě na základě střetu nabídky a poptávky, který tyto dva subjekty vytvářejí. [9]

Pronajímatel a nájemce jsou další dva subjekty na trhu nemovitostí. Na rozdíl od prodeje nemovitostí, není předmětem změna vlastnického práva nemovitosti, nýbrž právo nemovitost za nějakou úplatu užívat. Pronajímatel nabízí tedy nemovitost k pronájmu, a nájemce ji následně za úplatu užívá. Úplatě se říká nájem, nebo v případě zemědělských pozemků pacht. [9]

Realitní makléři představují významnou roli pro trh nemovitých věcí. Ujímají se role prostředníka mezi prodávajícími a kupujícími, resp. mezi pronajímateli a nájemci. Ti se zajímají o trh na konkrétním místě v konkrétním čase a nabídku i poptávku nemovitostí shromažďují. Často i nabízené nebo poptávané nemovitosti samy vyhledávají pro svůj zisk, který si vytvářejí pomocí provizí z prodeje nemovitosti. Realitní makléři využívají svých znalostí a know how často i k jiným činnostem jako je poradenství při koupi či prodeji nemovitosti, převod vlastnických práv v katastru nemovitostí, nebo správa nemovitých věcí. Mnohdy se zabývají i oceňováním nemovitých věcí, zde ale může dojít ke střetu zájmu vůči jejich hlavní činnosti. [9]

Dalším subjektem jsou *banky*. Banky poskytují úvěry určené k financování nemovitostí. Je zde i specifický druh bank, tzv. Hypoteční banky. Jsou to banky, které poskytují hypoteční úvěry. Hypoteční úvěr „*je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné.*“ [9] Výše úvěrů je rozdílná na základě různých kritérií. [9]

Podobnou roli jako banky i když v daleko menší míře mají *leasingové společnosti*. [9]

Důležitou roli hraje *stát*, který vytváří právní prostředí, na jehož pozadí trh s nemovitými věcmi funguje. [9]

2.5.3 Nabídka a poptávka

Nabídku a poptávku na trhu tvoří prodávající a kupující. Na jedné straně je ochotný prodávající. Čím bude vyšší cena nemovité věci, ochota prodávat se zvyšuje a poroste i počet prodávajících. Naopak když bude cena nižší, ochota prodávajících bude klesat. Prodej nemovité věci může nastat tehdy, když majiteli přestane přinášet užitek, kapacitně nestačí, nebo již nevyhovuje lokalita. Dalším faktorem podporujícím nabídku je také výstavba za účelem následného zisku z prodeje, kde vlastníkem je developer. [8][10]

Oproti tomu na druhé straně ochotný kupující chce získat nemovitou věc, aby mu přinášela užitek v podobě bydlení, nebo i místa pro podnikání. Alternativou ke koupi může být v tomto případě i pronájem. Čím bude cena vyšší, tím bude menší zájem ze strany kupujících nemovitost koupit. Naopak u nízké ceny, bude zájem velký. [8][10]

Ideální stav nabídky a poptávky je rovnovážná cena, což je průsečík křivek nabídky a poptávky. Jedná se o cenu, kdy jsou relativně spokojeni prodávající i kupující. [8]

2.5.4 Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku (HABU)

Název vychází z anglického „Highest And Best Use“, zkráceně HABU. Jedná se o první krok výpočtu tržní hodnoty, používán v mezinárodních oceňovacích standardech. Podle Orta lze nejvyšší a nejlepší využití majetku definovat jako *„takové využití majetku, které je v souladu se zákonem, je technicky proveditelné, investičně (finančně) možné, u komerčně využívaného majetku takové, které zajišťuje nejvyšší výnos a jehož výsledkem je dosažení maximální hodnoty majetku.“* [10]

Jsou ale případy, kde neznamena, že nejvyšší výnos je i nejlepší využití. Jako příklad se dá uvést firma, které pronajmeme prostory na výrobu technologie, která ale zničí pronajaté prostory. Jedná se například o nějakou chemickou výrobu, nebo výrobu s velkými otřesy a rázy. Další případ je třeba restaurace s vysokým goodwillem, který se ale může časem změnit na badwill a způsobí tak nehmotné škody. (Jako goodwill se označuje třeba právě restaurace, co má dobré vztahy se zákazníky, jméno firmy a zkušené zaměstnance). [10]

Při analýze hodnotíme následující kritéria:

- dodržení právních předpisů,
- technická proveditelnost,
- investiční proveditelnost,
- maximální ziskovost. [10]

Dodržení právních předpisů:

Zda majetek splňuje všechny zákony, nařízení a normy, zda je řádně zanesen v katastru nemovitostí, řádně zkolaudován a využíván v souladu s kolaudací, dále je majitel povinen podle stavebního zákona se o tuto nemovitost řádně starat. [10]

Technická proveditelnost:

Nemovitost nesmí být fyzicky ani morálně zastaralá, a musí být pravidelně udržována. Zde rozlišujeme fyzické zastarání, což znamená, že nemovitost je technicky dožitá a je potřeba ji nejlépe

zrekonstruovat, aby měla opět původní potenciál. Morálně zastaralá nemovitost zase neladí s aktuálními trendy. Například lokální topidla se už jako primární zdroj vytápění ve většině případů již neužívají. Nahradil je trend ústředního vytápění. Stejně tak mizí pavlačové bytové domy. [10]

Investiční proveditelnost:

Zda není investice podmíněna vysokými investičními náklady, které by znamenaly, že se investice vrátí za velice dlouhou dobu, nebo vůbec. [10]

Maximální ziskovost:

Nájemné by mělo odpovídat skutečnému tržnímu nájemnému tak, že nahradí náklady vlastníka na nájem obdobně využitelné nemovitosti. [10]

Závěrem analýzy může být:

- Využití majetku je v souladu s nejlepším a nejvyšším využitím – splněna všechna kritéria
- Využití majetku je jeho nejlepším využitím s výhradou – splněna tři ze čtyř kritérií (musíme vypočítat náklady potřebné k uvedení objektu do souladu s nejlepším a nejvyšším využitím)
- Majetek není využíván v souladu s jeho nejlepším a nejvyšším využitím – není splněno více než jedno nebo dokonce všechna kritéria (v první etapě ve spolupráci se zadavatelem ocenění (popř. dalšími účastníky) namodeluje nejlepší a nejvyšší využití, ve druhé etapě se vyčíslí náklady potřebné pro uvedení majetku do stavu, který umožňuje nejlepší a nejvyšší využití). [10]

Současně s analýzou nejlepšího a nejvyššího využití se musí provést i analýza kvality nájemních vztahů.

2.6 PŘÍSTUPY TRŽNÍHO OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ V ČR

Pro zohlednění cenotvorných faktorů, bylo vytvořeno několik oceňovacích přístupů, které jsou založeny na jednom z následujících principů:

- porovnávací přístup (resp. srovnávací hodnota),
- nákladový přístup (tzv. věcná hodnota),
- výnosový přístup (tzv. výnosová hodnota). [9]

Volba vhodných přístupů ocenění a určení tržní hodnoty je individuální záležitost podle konkrétních podmínek předmětu ocenění. [9]

2.6.1 Porovnávací přístup

Nazývá se porovnávací, srovnávací nebo také komparativní přístup, z anglického názvu Market method nebo Market approach. Vychází z porovnávání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a z ceny sjednané při jeho prodeji. Údaje o zrealizovaných cenách nemovitostí jsou ale prakticky nedostupné, a navíc mohou být zkreslené. Zkreslení může vycházet z prodeje mezi příbuznými nebo mezi spřízněnými právníckými osobami. Může se jednat o prodej pro legalizaci špinavých peněz apod. [7]

Může se vycházet z nabídek inzerce, které jsou aktuální ke dni ocenění. Zde je ale pravidlem, že cena nabízené nemovitosti je zpravidla vyšší, než jaká bude výsledně dosažena. Při postupném sledování je zřejmé, že cena nemovitosti v inzerci časem klesá, až zmizí. Takže cena, za kterou byla nemovitost vážně prodaná nebo pronajata, je pravděpodobně cena blízká poslední požadované. Z toho plyne, že cena oceňované nemovitosti nemůže být větší než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Obdobně se dá uvažovat i s nájemným. [7]

Věci movité je jednodušší ocenit. Jedná se totiž převážně o sériovou výrobu, kterou lze snadno přemístit, takže není vázaná na určitém místě. Ceny těchto věcí jsou většinou obecně známé a cena jednoho zástupce se pravděpodobně nebude příliš lišit od stejné movité věci i v jiné lokalitě. [7]

Naproti tomu nemovité věci nejsou přemístitelné a sdílí tím pádem osud dané lokality a cena dané nemovitosti je závislá na dané lokalitě. U každého druhu nemovitosti je upřednostňována jiná poloha vůči hlavním silničním tahům, centra obce nebo města, dopravního spojení apod. V důsledku obrovského vlivu lokality na cenu objektu, je tedy zapotřebí porovnávat objekty se stejnou polohou, popřípadě nepatrně jinou, která se dá upravit za použití koeficientů. [7]

Dalším vlivem, který se musí zohlednit, je, že nenajdeme dvě naprosto totožné nemovitosti. Lišit se mohou například dle druhu a účelu nemovité věci, materiálu, kvality provedení, velikosti, využitelnosti, umístění a projevy okolí, příslušenstvím, vybavením. Například nějaký byt může mít garáž, jiný zase ne, dále může být byt v bytovém domě bez výtahu, nebo s výtahem. Může se lišit technický stav nemovitosti (opotřebení, stav údržby apod.), opravitelnost, objekt může být určený k rekonstrukci, nebo třeba právě po rekonstrukci. Některý objekt může být pouze morálně

zastaralý. Důležité může být také zohlednění velikosti pozemku nebo zahrady a další kritéria. Dané rozdílnosti se dále zohledňují v ceně. [7]

Proces oceňování porovnávacím přístupem se dá rozdělit do tří etap, které se ovšem mohou vzájemně prolínat:

- přípravná fáze – sběr informací,
- porovnávací fáze – výběr vzorků, volba vhodné metody a jednotky porovnání, nalezení cenotvorných diferencí, výběr a aplikace vhodného typu porovnávací analýzy,
- závěrečná fáze – vyhodnocení dílčích výsledků, výsledná indikace porovnávací hodnoty. [8]

Přípravná fáze

Sběr informací:

Klíčem je mít informace k nemovitostem, které se v nedávné době prodaly, prodávají se nebo se jejich prodej plánuje. Jelikož jsou jednotlivé nemovitosti velice odlišné, je potřeba mít k nim více informací. Jak jsem již zmiňovala dříve, jedná se například o druh materiálu stavby, kvality provedení, velikost, využitelnost, umístění, vybavení, příslušenství atd. Informace se sbírají přímo od účastníků konkrétního prodeje, nebo zprostředkovaně od ostatních účastníků trhu. Účastníci trhu mohou být nabízející, poptávající, zástupci různých institucí spojených s trhem nemovitostí (např. realitní kanceláře). Údaje získané přímo od účastníků konkrétní transakce jsou nejcennější, protože jsou mnohem přesnější než informace ze zprostředkovaných transakcí. Musíme vzít v potaz, že se jedná o ceny nabídkové ovlivněné pouze jednostranně představami prodávajících. [8]

Za zdroj extérních dat lze považovat také katastrální úřady, kde lze získat řadu údajů souvisejících s evidencí nemovitostí a vlastnickými právy k nim. [8]

U segmentu trhu, kde je velké množství nabízených nemovitostí je možno se zaměřit na menší okruh lokality. Naopak u objektu, které se vymykají běžným měřítkům, je vhodné se zaměřit na širší geografické území. [8]

Porovnávací fáze

Výběr vzorků:

Jakmile jsou veškerá data nashromážděna, z vytvořené databáze se vybírají nemovitosti, které jsou nejvíce podobné oceňované nemovitosti a budou při porovnávání sloužit jako vzorky. Nejdůležitějším kritériem je výběr stejného segmentu trhu jako u oceňované nemovitosti. V případě odlišnosti se bude odhad stávat méně přesným. [8]

Volba vhodného způsobu a jednotky porovnání:

Jsou dva způsoby porovnávání, a to porovnání přímé a nepřímé. O této problematice se budu více zabývat později. Hlavní rozdíl mezi těmito metodami je, že u přímého porovnání se porovnává přímo oceňovaná nemovitost se vzorkem. U nepřímého porovnání se používá tzv. „ethalon“. Jedná se o „imaginární“ vzorek, vytvořený z externí databáze, který představuje obvykle průměr z výběru. Oceňovaný objekt porovnááme tady s tímto „imaginárním“ vzorkem. [8]

Jednotky porovnání jsou při aplikaci sekundárních dat v nepřímém porovnání již předem určeny (např. Kč/m³, Kč/m² apod.). U přímého porovnání je potřeba si jednotku určit, přičemž u pozemků zhodnocených stavbami se doporučuje uvádět Kč/ks, u nezastavěných pozemků Kč/m². Použít se mohou ale i jiné jednotky. [8]

Nalezení cenotvorných diferencí:

V této fázi je třeba hledat cenotvorné rozdíly mezi oceňovanou nemovitostí a vybranými vzorky. Jelikož je každá nemovitost jedinečná, nelze definovat přesný seznam položek, podle kterého by se dalo postupovat v každé situaci a který by přesně specifikoval jednotlivé diferencie. Je ovšem vhodné si rozdíly zařadit do hrubých charakteristik, podle kterých by mohl znalec postupovat a nic neopomenout, nebo naopak nezapočítat dvakrát. [8]

Objevuje se rozdílné značení těchto diferencí, kdy Dušek označuje diferencie jako hodnototvorné faktory a Zazvonil jako cenotvorné diferencie. Ve výsledku jde ale o stejné faktory ovlivňující cenu nemovitosti. Dušek se zaměřuje spíše na konkrétní hmotné rozdíly mezi nemovitými věcmi (poloha, konstrukce, vybavení, dispozice apod), Zazvonil přidává i rozdíly, které se týkají odlišností transakcí (věcná práva, finanční podmínky apod.). [8][9]

Jednotlivé cenotvorné rozdíly se budou mírně lišit na základě využití objektu. [9]

Základní cenotvorné rozdíly se dají zařadit do následujících kategorií, které pokrývají většinu cenotvorných faktorů. Prvních pět kategorií se zaměřuje na oblasti týkající se odlišností transakcí při zjištění ceny vzorku oproti podmínkám u oceňované nemovitosti. Jsou to:

- přejímaná vlastnická práva k nemovitostem

Jsou to závazky jako například věcná břemena, dlouhodobé nájemní smlouvy, předkupní práva apod, [8]

- finanční podmínky

Je potřeba se dívat například jestli byla cena za nemovitost uhrazena hotově nebo po splátkách. Při splátkách by bylo potřeba na platbu nahlížet jako na současnou hodnotu toku budoucích plateb, [8]

- podmínky prodeje

Je potřeba zhodnotit, zda realizovaná cena nebyla dosažena mezi dvěma spřízněnými subjekty v nevýhodných podmínkách pro jednu ze dvou stran. Dále cena může být ovlivněna emotivními vlivy (citová vazba k lokalitě, k vlastnímu podílu na budování nemovitosti atd.). Nemovitá věc může být zakoupena za účelem zhatění plánovaného rozvoje, [8]

- tržní podmínky transakce

Jsou většinou závislé na časovém odstupu mezi datem, kdy byla transakce realizována, a datem k němuž se oceňuje. Podmínky se totiž mohou změnit velice rychle, například vlivem živelné pohromy, [8]

- daňové podmínky

Týkají se daně z přidané hodnoty, kdy vyhledáváme buď pouze ceny prvků s daní, anebo pouze bez daně. [8]

Další kategorie se pak zaměřují na konkrétní rozdíly mezi vzorky a posuzovanou nemovitostí. Sem patří:

- poloha nemovitosti

Závisí hlavně na druhu nemovitosti. Od toho se odvíjí požadavky na polohu. Hodnotí se urbanistické vztahy, dopravní dostupnost veřejná i individuální, popřípadě i letiště nebo železnice, návaznost na hlavní silniční tahy (důležité hlavně u výrobních

hal a skladů), parkovací možnosti, tvar pozemku, orientace, sítě na pozemku a další, [8][9]

- technické faktory (konstrukce)

Nemovitosti se mohou lišit kvalitou, kvantitou nebo stavem nemovitosti jako celku. Toto kritérium jde hodnotit poměrně snadně, jelikož se jedná o parametry, které jsou viditelné, nebo snadno měřitelné. Konstrukce má vliv na výši stavebních nákladů a na životnost stavby. U výrobních hal a skladů se preferují spíše přízemní objekty se světlou výškou 6-10 m. Vícepodlažní objekty se světlou výškou 4 m jsou pro tento typ objektu hůře využitelné, [8][9]

- ekonomické faktory

Musí se uvažovat s rozdílností potenciálně možných výnosů, způsobených například velikostí pronajímané kanceláře, nebo výpadkem výnosů z důvodů neobsazenosti, velikostí provozních nákladů atd. Je důležité dispoziční řešení administrativní budovy. Vhodným zvolením komunikačních prostor se dá maximalizovat prostory možné k využití a zvolit i správnou polohu s ohledem na osvětlení prostor, [8][9]

- způsob a možnosti využití

Pointa nejlepšího a nejvyššího využití provedeného v rámci analýzy trhu. Je potřeba dbát hlavně na požadavky územně plánovacích dokumentací, [8]

- vybavení

Cena těchto prvků je zahrnuta v ceně nemovitosti, podle legislativy ovšem netvoří její část nebo příslušenství. Nájemce se musí v kanceláři cítit dobře a komfortně. Patří sem existence a způsob regulace klimatizace a vytápění, vedení rozvodů elektrické energie a počítačových sítí (jestli jsou kanály v parapetech, nebo ve zdvojených podlahách), kvalita sociálního zázemí, výtahy. Toto všechno má vliv hodnotu nemovitosti, ale i na výši nájemného. Hodnotí se i zařízení specifické pro druh nemovitosti (hotely, penziony apod.), nebo například antény, reklamy, blokové trafostanice, [8][9]

- počet parkovacích stání

Záleží i na spojení veřejnou dopravou, [9]

- nájemci a nájemní smlouvy

Administrativní budovy jsou velice často předmětem nájemních vztahů. Hodnotu dané budovy ovlivňuje bonita nájemců, ale i základní parametry nájemní smlouvy (délka, výpovědnost, výše nájemného atd.), [9]

- náklady spojené s užíváním

Nájemci musí pronajímateli platit nájemné, ale i náklady za služby (voda, elektrika apod). Tato částka se promítne do jejich celkového nájemného, [9]

- certifikace budovy

Česká metodika hodnotící kvalitu budov posuzuje vlastnosti budovy a okolí ve vazbě k udržitelnému rozvoji. Nejdůležitější kritéria jsou environmentální (spotřeba energie, potenciální ničení ozonové vrstvy, využití zeleně na budově a pozemku, spotřeba pitné vody, použití certifikovaných materiálů při výstavbě, energetická náročnost budovy, využití půdy a další), sociální kritéria (vizuální a akustický komfort, tepelná pohoda, zeleň v interiéru, bezbariérový přístup, zdravotní nezávadnost materiálů a další). Ekonomika a management (náklady životního cyklu, facility management, třídění odpadu a další) a lokalita. [18][20]

Budovy jsou podle spotřeby energií a emisí CO₂ zařazeny do energetických tříd A až G, kde třída A prokazuje nejvyšší hospodárnost, oproti tomu třída G poukazuje na minimální hospodárnost. [9]

Podrobný popis certifikace budov je uveden v kapitolách „2.2.2 SBTToolCZ“, „2.2.3 BREEAM Europe Commercial 2009“ a „2.2.4 Certifikace LEED“,

U výrobních hal a skladů se dá navíc hodnotit i:

- nosnost konstrukce

Nosnost hraje podstatnou roli hlavně v případě vícepodlažních objektů, kde se klade důraz na nosnost podlah v jednotlivých podlažích, [9]

- kancelářské plochy

Je důležité správné oddělení kancelářských a skladovacích nebo výrobních prostor. Dále je ale nutnost správně vyvážit tyto dva druhy ploch. Velké množství administrativních ploch by uživatel totiž nemusel ocenit, [9]

- typ a využití haly

Jsou haly, které jsou z pohledu využití univerzální. Haly se specifickým způsobem využití (pivovary, mrazírny atd.) musí být opět používány obdobným způsobem, což snižuje jejich potenciální okruh poptávajících. [9]

Všechny kategorie jsou stejně důležité, i když v současné době má největší vliv lokalita a technické parametry, což je špatně. [8]

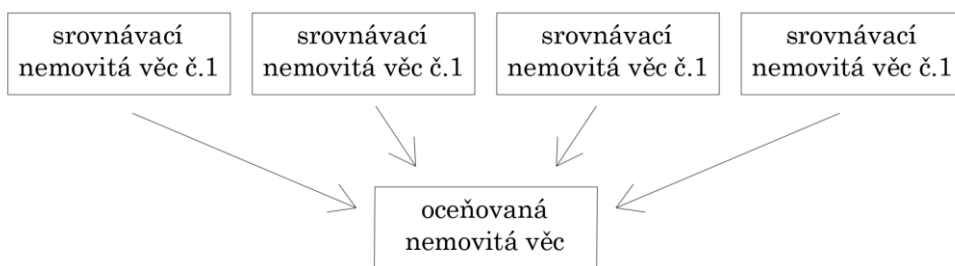
Výběr a aplikace vhodného typu porovnávací analýzy:

Formy jsou kvalitativní a kvantitativní, případně kombinace. Jestliže můžeme rozdíly konkrétně vyjádřit cenovou úpravou, jedná se o kvantitativní metodu. Nalezené diference se vyjadřují cenovými srážkami nebo přírážkami (tzv. cenovou adjustací). Jestliže můžeme pouze konstatovat, že je jedna nemovitost horší nebo lepší, jedná se o metodu kvalitativní. Zde můžeme také použít adjustaci, ale může nastat situace, kdy nepůjde hodnotu přesně vyčíslit. Lepší varianta je sestavit ze vzorků vzestupnou řadu, která se rozdělí na dvě poloviny- „horší“ a „lepší“ a signalizovaná cena je někde v intervalu nejbližší ceny „horšího“ a „lepšího“ vzorku. [8]

Přímé porovnání vs. nepřímé porovnání

Odlišnost těchto dvou metod spočívá ve způsobu porovnávání vlastností objektů a výběru vzorků.

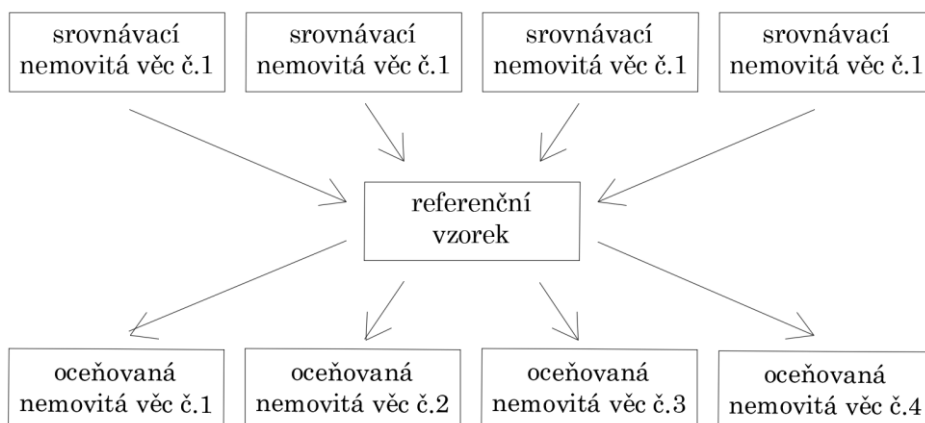
U přímého porovnání má porovnávací vzorek vždy konkrétní podobu, je to tedy přímo konkrétní nemovitost. Porovnává se oceňovaná nemovitá věc přímo se vzorkem. [8]



Obr.č. 1 – Metoda přímého porovnání [7]

Oproti tomu při nepřímém porovnání se oceňovaná nemovitá věc porovnává s referenčním vzorkem. Za referenční vzorek může být považována typická nemovitost, nazývaná také jako „ethalon“, která má určité vlastnosti a cenu. Může to být nemovitost, oceněná pomocí přímého porovnání. Jedná se například o byt v konkrétním bytovém domě, kde už jeden byt je čerstvě oceněný. [8]

Druhá možnost je převzít cenu referenčního vzorku ve formě dat z nějaké externí databáze. Jedná se o „imaginární“ vzorek vytvořený z externí databáze, který představuje obvykle průměr z výběru. Oceňovaný objekt porovnáváme tady s „imaginárním“ vzorkem. Musíme dát pozor hlavně při aplikaci sekundárních dat. Mezi sekundární data můžeme taky zařadit i cenové mapy pozemků, které ovšem nejsou zpracovaná pro všechna území ČR a velké riziko představuje aktuálnost mapy. [8]



Obr.č. 2 – Metoda nepřímého porovnání [7]

2.6.2 Nákladový přístup

V některých pramenech, je název tohoto přístupu překládán jako „Metoda věcné hodnoty“ z anglického názvu „Cost method“ nebo „Cost approach“. [10]

Nákladový přístup lze považovat za nejstarší způsob oceňování. Nákladový přístup se používá při stanovení pojistné hodnoty, někdy při náhradě škody při pojistné události, a při tržním oceňování. [10]

Základní myšlenkou oceňování podle nákladového přístupu je otázka, jakým způsobem, z čeho a s jakými náklady majetek vznikl. [10]

Tímto přístupem se musí řídit v několika případech. Jedná se o situaci, kdy nemovitost slouží jako zástava úvěru a musí být pojištěna. V tomto případě se zjišťuje reprodukční cena (při pojištění na cenu novou), nebo věcná hodnota (při pojištění na cenu časovou). Dále sestavení nákladového přístupu poskytne odpovědi ohledně charakteristik stavebních materiálů, které určují tepelné vlastnosti materiálů. Z toho vyplývají náklady na vytápění, ale i únosnost a s tím spojená využitelnost objektu. Další rozdíl je třeba v životnosti jednotlivých materiálů. [10]

Nákladový přístup vychází primárně z nákladů, které by bylo potřeba vynaložit na postavení stejné nemovitosti. Tato hodnota se musí ale snížit o znehodnocení nemovitosti zapříčiněné užíváním a musí se zohlednit i podmínky prostředí, ve kterém je stavba umístěna. [10] [8]

Částečné výstupy z tohoto přístupu se mohou použít jako podklad pro výnosový nebo porovnávací přístup. [10]

Postup při výpočtu ceny objektu je následovný:

- popis majetku,
- výpočet obestavěného prostoru,
- stanovení typu objektu,
- výpočet reprodukční ceny,
- životnost,
- opotřebení,
- funkční nedostatky,
- ekonomické nedostatky. [10]

Popis majetku

Nemovitý majetek se dělí na tři části, a to:

- pozemky,
- hlavní stavby,
- vedlejší stavby a venkovní úpravy. [10]

Pozemky:

Popis má dvě části, v první se zabývá tvarem pozemku, svažitostí, přístupností, účelem a využitím pozemku apod. Další část je přesnější a zaměřuje se již na konkrétní parcely s jejich číslem, rozlohou a způsobem využití. [10]

Hlavní stavby:

Stejně jako pozemek se v první části zaobírá nejprve širšími vztahy a v druhé části pak konkrétní nemovitostí. Uvádí se číslo a název stavby, parcelní číslo pozemku, na němž stojí, účel a využití stavby, materiálová charakteristika, stáří, životnost, obestavěný prostor, zastavěná plocha a další. [10]

Vedlejší stavby a venkovní úpravy:

Do této kategorie patří například venkovní krytý bazén nebo kůlna. Dále sem můžeme zařadit zpevněné plochy, obrubníky, přípojky kanalizace, oplocení apod. Popis vedlejších staveb je stručnější než hlavních. [10]

Výpočet obestavěného prostoru

Jsou dva základní způsoby výpočtu obestavěného prostoru.

Podle ČSN 73 40 55, kde používají URS ceníky a různé programy pro rozpočtáře. V této variantě se počítá se všemi prvky včetně základů, střechy apod. [10]

Výpočet na základě cenového předpisu (podle oceňovací vyhlášky-příloha č.1). Tato metoda nezapočítává základy a umožňuje různá zjednodušení. [10]

Stanovení typu objektu

V cenících je reprodukční cena stanovena pro jednotlivé typy objektů. Je tedy potřeba nejprve objekt správně zatřídit. Nejtypičtější jsou cenové ukazatele RTS nebo ÚRS Praha. [10]

První zatřídění je dle oboru výstavby. Jedná se o budovy občanské výstavby, pro bydlení, pro výrobu a služby, věže, stožáry, komíny, nádrže, komunikace pozemní a letiště, vedení trubní dálková a přípojná a další. [10]

Další dělení je podle druhu staveb. Zde jsou více specifikované jednotlivé obory výstavby. Například budovy občanské výstavby se dále dělí ještě na budovy pro zdravotní péči, tělovýchovu, vědu, kulturu a osvětu, výuku a výchovu, sociální péči, obchod a společné stravování, pro společné ubytování a rekreaci a další. [10]

Poslední rozdělení je konstrukčně materiálová charakteristika, kde rozlišujeme, jestli je nosná konstrukce zděná, monolitická nebo montovaná, tyčová nebo plošná, betonová, kovová nebo dřevěná, popřípadě jiné materiály. [10]

Výpočet reprodukční ceny

Reprodukční cena stavby je cena, za kterou by bylo možné postavit v současné době stejnou stavbu.

Reprodukční cenu lze stanovit několika způsoby:

- Použitím cenové soustavy na základě výše zmíněných charakteristik dle cenových ukazatelů RTS nebo ÚRS Praha. Tato metoda je nejpoužívanější. Nevýhoda ale je, že nezohledňuje místní podmínky. Další nevýhoda je, že data se obnovují začátkem kalendářního roku, to znamená,

že na konci roku jsou už skoro rok zastaralé. Jako výhoda je brána srozumitelnost a jednoduchost. Cena se stanovuje na základě agregované ceny. Agregovaná cena v sobě obsahuje více jednotlivých cenových položek, které jsou vztaženy k jedné jednotce. V tomto případě to jsou m³. [10]

- Další způsob je shromažďovat si vlastní databázi založenou na vážně zrealizovaných nákladech na výstavbu různých druhů staveb. To je ale časově náročné, navíc je těžké se k takovým informacím dostat. [10]

- Ceník stavebních prací je další způsob, který také obsahuje agregované ceny. Výhodou oproti cenovým ukazatelům jsou přesnější výsledky, metoda je ale časově náročnější. Když bude mít znalec již nějaké realizované stavby v uplynulém roce včetně údajů, bude stanovení ceny přesnější. Ceník prací se dělí na hlavní stavební výrobu, přidruženou stavební výrobu a vedlejší a ostatní náklady stavby. Určí se tedy zvlášť ceny pro zemní práce, základy, svislé a vodorovné konstrukce, úpravu povrchů, klempířské práce, a další. [10]

- Nejpřesnější způsob je rozpočtování. Cena je stanovena dle konkrétního položkového rozpočtu. Sestavit ale rozpočet pro stávající stavbu je velice složité, takže se dnes provádí už jenom ve výjimečných situacích. V položkovém rozpočtu se popisuje celá stavba od betonu v základech, přes dveře, až po oplechování komína. [10]

- Pokud známe cenu nemovitosti v minulosti, můžeme použít také přepočtení ceny na současnou hodnotu. Provádí se to pomocí inflačního koeficientu za dané období. Tuto metodu ovšem nelze použít tam, kde byly na budově prováděny nějaké rekonstrukce nebo technická zhodnocení. Tato metoda by se dala použít v případě, kdy máme veškeré podklady o rekonstrukcích nebo modernizacích, což je nepravděpodobné. Dá se říct, že se tato metoda dá použít u staveb do stáří 10 let, pokud nebyly nějakým způsobem měněny, nebo byly změny doloženy. [10]

- Jestliže známe cenu identického objektu, je možnost použít porovnání. Taková situace může nastat například u řadových domů stejné výstavby, nebo u bytu bytového domu. [10]

- Další možnost je využít oceňovací vyhlášku. Cena se vypočítá jako součin základní ceny za jednotku, počet měrných jednotek a opotřebení stavby.

Tyto ceny musíme ještě zohlednit koeficientem vybavení. Můžou být třeba nová okna, vybavení koupelen nebo kuchyně apod. Můžeme buď celý objekt vynásobit koeficientem 0,8-1,2, který vyjadřuje, jestli je stavba spíše nadstandardní nebo naopak. Druhý způsob je analyticky, kdy hodnotíme jednotlivé prvky stavby zvlášť. [10]

Stavba může obsahovat historická díla, jejichž hodnotu musíme přičíst k reprodukční ceně stavby. [10]

Životnost

Životnost může být technická, tj. období, kdy je možné stavbu bezpečně obývat. Životnost jednotlivých prvků je rozdílná. U prvků dlouhodobé životnosti (železobetonové základy, svíslé a vodorovné nosné konstrukce, schodiště apod.) je životnost cca 200 let, tj. po celou dobu stavby. Po skončení životnosti těchto prvků je stavba neobyvatelná. Životnost například kotle je menší. [10]

Právní životnost je doba od vzniku nemovitosti až po její zánik jako věci z právního hlediska.

Ekonomická životnost je doba, kdy je nemovitost možná komerčně využívat a přináší výnos. Životnost končí, když se nemovitost stane prodělečnou. [10]

Morální životnost značí funkční zastarání budovy. Jsou to prvky, které lze nahradit novými, modernějšími prvky.

Všechny druhy životností mají obrovský vliv na cenu nemovitosti. Nemovitosti se musí udržovat, popřípadě rekonstruovat a modernizovat, aby neztratily svoji hodnotu. [10]

Opotřebení

Opotřebení je pokles kvality nemovitosti způsobené užíváním, atmosférickými vlivy nebo změnami v materiálu. Opotřebení souvisí s životností. Opotřebení lze stanovit lineární metodou, kdy uvažujeme, že stavba se s postupem času přímočaře opotřebovává. Novostavba má tedy nulové opotřebení. Je to jednoduchá, ale nepřiliš přesná metoda. Nelze použít u staveb, které byly modernizovány nebo rekonstruovány. [10]

Nelineární metoda vychází z předpokladu, že opotřebení neprobíhá lineárně. V prvních letech je opotřebení nízké, ale ve třetině životnosti prudce stoupá. [10]

Poslední metoda je nejpřesnější a nejpracnější metoda, a to analytická metoda. Rozkládá stavbu na jednotlivé části (základy, svíslé konstrukce, vodorovné konstrukce, okna, krytiny apod.) a stanovuje jednotlivá opotřebení zvlášť. Použijeme ji pro stavbu po rekonstrukci nebo modernizaci, pro stavbu v mimořádně špatném stavu, nebo u nedokončené stavby. [10]

Funkční a ekonomické nedostatky

Funkční nedostatky zohledňují morální zastarání stavby. Odečteme cenu oceňovaného zastaralého objektu a „ideálního“ objektu. Když se vydělí cena tohoto rozdílu a cena objektu bez funkčních nedostatků, dostanou se procenta, o která se musí snížit reprodukční cena stavby. [10]

Musí se zohlednit i provozní nedostatky vyplývající z provozu budovy. Jsou to například zvýšené náklady na vytápění, náročnější údržba, aj. Výpočet se provádí obdobným způsobem. [10]

Ekonomické nedostatky vyjadřují vztah mezi věcnou hodnotou (reprodukční cena snížená o opotřebení) a tržní hodnotou. Jelikož toto kritérium se v ČR nehodnotí dlouho a není zatím dostatek podkladů, vychází se z oceňovací vyhlášky. Důvodem, proč se začalo hodnotit toto kritérium bylo, že dosažená tržní cena byla jen zlomkem ceny určené nákladovým způsobem. [10]

2.6.3 Výnosový přístup

V některých pramenech, je název tohoto přístupu překládán jako „Příjmový přístup“ z anglického názvu „Income method“ nebo „Income approach“. [10]

Jedná se o přístup, který použijeme prioritně v případě, kdy vlastník nemovitosti není současně i uživatel dané nemovitosti. Vlastník tedy na základě smlouvy umožní jiné osobě (nájemci) za úplatu (nájem) užívat danou nemovitost.

Výnosový přístup vychází z užitečnosti oceňovaného majetku a je založen na koncepci časové hodnoty peněz a relativního rizika investice. Investor nakupuje nemovitost jako budoucí tok výnosů. Základem je určit nejlepší a nevyšší využití dané nemovitosti, Tržní hodnota je potom rovna výnosu z dané nemovitosti po dobu ekonomické životnosti stavby, tzn. po dobu, kdy se vyplatí danou nemovitost z finančního hlediska provozovat. Tržní hodnota je tedy čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví dané nemovitosti jako věci, která přináší výnos. [7] [10]

Při aplikaci výnosového přístupu je potřeba provádět tyto dvě operace:

- prognózovat a konkretizovat budoucí prospěch,
- transformovat jej k datu ocenění (k tomu se používají diskontní techniky nebo kapitalizační techniky). [8]

Metody výnosového přístupu

Metod spadajících do rámce výnosového přístupu je nespočet. Většina těchto metod jsou ale různými modifikacemi nebo kombinacemi metod základních. Metody základní můžeme rozdělit do dvou skupin:

- diskontní techniky,
- kapitalizační techniky.

Diskontní techniky (metoda diskontovaných peněžních toků):

Diskontní techniky se používají v případech, kdy je hodnotitel schopen předpovědět budoucí výnosy po dobu ekonomické životnosti stavby. Výnosovou hodnotu představuje součet všech budoucích výnosů diskontovaných k současnosti. Ve většině se používá čistý roční výnos v jednotlivých letech toku.

Tato metoda by se použila v případě, když očekáváme výkyvy v ročních výnosech, nebo když v některých letech budou větší investiční výdaje. Lze zde například zohlednit, že náklady na opravu a údržbu budou v počátečních letech vyšší než později. Dále je možné zohlednit neobsazenost způsobenou výměnou nájemců pouze v zasaženém období. Někdy se provozní výdaje nestanovují, a jsou zohledněny ve výši diskontní míry. [8][9]

Kapitalizační techniky:

Kapitalizační techniky využijeme tehdy, když nemůžeme určit budoucí výnosy po dobu ekonomické životnosti stavby, ale pouze v podobě jednoho ročního výnosu, který je ovšem pro nemovitost typický a lze jej uvažovat i v dalších letech po dni ocenění.

Tato metoda je typická pro nemovitosti, které jsou stabilizované, a předpokládá se, že se budoucí výnosy nebudou již měnit. Uvažuje se pouze s pravidelným růstem výnosů. [8]

Výpočet čistého ročního výnosu (NOI)

Čistý roční výnos se rovná hrubému efektivnímu výnosu sníženému o provozní náklady stavby. Vypočítá se dle vzorce:

$$\text{NOI} = \text{HEV} - \text{PN} \quad (1)$$

kde značí

NOI čistý roční výnos,

HEV hrubý efektivní výnos,

PN provozní náklady. [8]

Hrubý efektivní výnos se vypočítá následovně:

$$\text{HEV} = \text{HPV} - \text{RV} \quad (2)$$

kde značí

HEV hrubý efektivní výnos,

HPV hrubý potenciální výnos,

RV odhad rizika výpadku výnosu. [8]

Hrubý efektivní výnos získáme odečtením ztráty vlivem neobsazenosti od hrubého potenciačního výnosu. [8][10].

Hrubý potenciální výnos se rozumí jako veškerý výnos, kterého lze dosáhnout při plném obsazení nemovitosti. Stanovuje se jako součin komerčně využitelné plochy a nejvyššího trvale dosažitelného nájemného nebo nájemného uzavřeného podle smluv. Do hrubého potenciačního výnosu započítáváme i pronájem z ostatních ploch, jako jsou reklamní plochy, parkovací stání apod. [8][10]

Riziko výpadku výnosu započítává skutečnou situaci na trhu, kde musíme započítat možnost, že nemovitost nebude zcela obsazená, anebo mohou nastat ztráty vlivem neplacení nájmu. Při stanovování neobsazenosti vycházíme ze současné situace na trhu. Vliv na neobsazenost má zejména poloha nemovitosti, typ a vybavení nemovitosti, celková situace ekonomiky a schopnost facility managementu. Výpadek výnosu se uvažuje v procentuální výši z hrubého potenciačního výnosu. U rizik, která se nedají předpovídat, se určí na základě minulých zkušeností. U rizik, která lze předvídat, se dá konkretizovat na základě délky nájemních smluv. [8][10]

Provozní náklady jsou náklady související s provozem objektu, nikoli náklady týkající se činnosti, provozované v objektu. Dají se dělit na fixní náklady (předpokládají se každý rok stejné), variabilní náklady (každý rok se mohou měnit) a obnovovací náklady. Při odhadnutí výše provozních nákladů je třeba uvažovat s náklady, které zatíží pouze vlastníka, nikoli případné nájemce. Vztah lze tedy vyjádřit podle vzorce: [7][8][10]

$$PN=FN+VN+ON \quad (3)$$

kde značí

PN provozní náklady,

FN fixní náklady,

VN variabilní náklady,

ON obnovovací náklady [8]

Fixní náklady jsou náklady, kde lze očekávat stejnou výši každý rok a náklady tedy nejsou závislé na využití nemovitosti. Jako základna pro výpočet fixních nákladů se uvažuje reprodukční cena. Lze sem zařadit pojištění. Existují tzv. základní životní pojištění, které kryjí události jako požár,

výbuch, úder blesku, a tzv. doplňková pojištění, které kryjí povodeň, záplavu, krupobití, sesuv půdy nebo vichřici. Dále do skupiny fixních nákladů řadíme daň z nemovitosti, kterou je povinen platit (až na pár výjimek) každý vlastník nemovitosti, a revize. [7][8][10]

Variabilní náklady jsou proměnlivé v závislosti na využívání nemovitosti a jeho intenzitě. Jako základna pro výpočet variabilních nákladů se uvažuje hrubý efektivní výnos (HEV). Do skupiny variabilních nákladů řadíme náklady vynaložené na správu budovy, opravu a údržbu budovy, úklid, dodávku energií, odvoz a likvidace odpadů, facility management (náklady spojené s vyhledáváním nájemců), právní služby, náklady na mzdy (vrátný, strážný, recepční) apod. [7][8][10]

Obnovovací náklady jsou suma peněz, kterou je vhodné si odkládat na případné rekonstrukce, které se musí provést po skončení životnosti majetku. Jedná se například o obnovu střešní krytiny, fasády apod. Lze sem započítat i budoucí možné změny, jako třeba možné budování výtahu nebo klimatizace. Obnovovací náklady se vypočítají jako podíl reprodukční ceny objektu a životnosti. Reprodukční cena je cena, za kterou by bylo možné pořídit totožnou nemovitost v době ocenění bez odpočtu opotřebení. Oproti standardnímu určení reprodukční ceny ale pro výpočet neuvažuje s konstrukcemi, které nebývají předmětem rekonstrukce (jsou to prvky dlouhodobé životnosti-základy, svislé a vodorovné nosné konstrukce, schodiště atd.) U metod na základě diskontace je možné obnovovací náklady započítat přímo ke konkrétním obdobím, kdy budou jednotlivé práce probíhat. [7][8][10]

Mezi ostatní provozní náklady lze zařadit i výdaje na nájem pozemku u staveb stojících na jiném pozemku, nebo výdaje na věcná břemena spojená s nemovitostí. [7]

Diskontní techniky

Jak již bylo řečeno, diskontní techniky se používají v případech, kdy je hodnotitel schopen předpovědět budoucí výnosy po dobu ekonomické životnosti stavby. Ve většině případů je uplatňován čistý roční výnos z jednotlivých let. Obecně lze pro diskontování využít tzv. univerzální vzorec, v němž jsou jednotlivé výnosy násobeny konkrétními odúročiteli a takto upravené následně sečteny. Jde však o řadu, nebo úsek, který vykazuje systematické prvky. Jako například výnosy v řadě mají konstantní výši, nebo se periodicky mění, popřípadě se takto chová diskontní míra. Takové toky nazýváme rentami. [7][8]

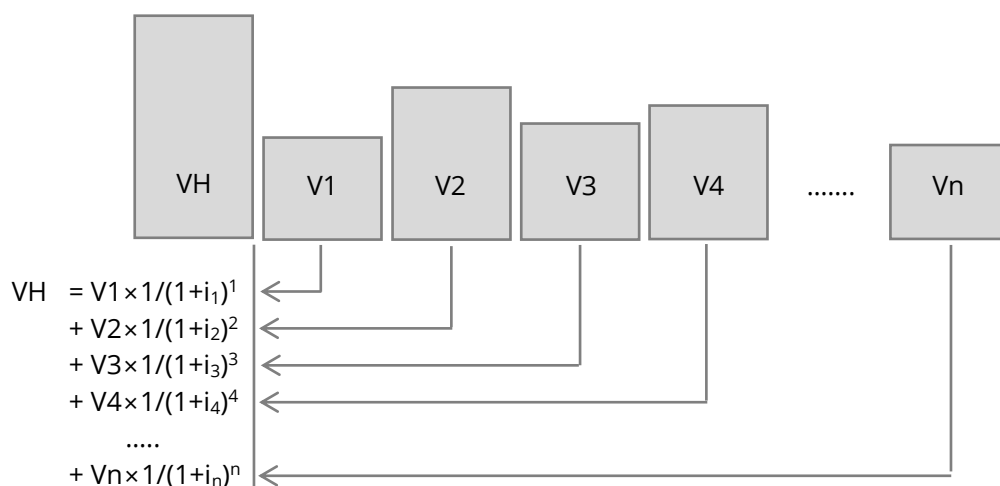
Univerzální diskontní vzorec je následující:

$$VH = \sum \left\{ V_n \times \frac{1}{(1 + i_{vn})^n} \right\} \quad (4)$$

kde značí

- VH výnosová hodnota,
 V₁ až V_n výnos z příslušných období,
 i_{v1} až i_{vn} zvolená diskontní míra pro příslušné období,
 1 až n pořadí, resp. počet uvažovaných období. [8]

Princip univerzálního diskontního vzorce lze vyjádřit následujícím schématem:



Obr.č. 3 – Schéma univerzálního vzorce diskontování [8]

V praxi bývá vzorec však často zjednodušován, například diskontní míra se volí ve všech obdobích stejná. Další zjednodušení může spočívat ve zvolení stejných výnosů s konstantní výnosovou mírou. [8]

V případě, že se jedná o nekonečnou řadu, kde jsou nekonečné výnosy a konstantní diskontní míra, jedná se o věčnou rentu. V tomto případě je vzorec zjednodušen následujícím způsobem:

$$VH = V \times \frac{1}{i_v} = \frac{V}{i_v} \quad (5)$$

kde značí

- VH výnosová hodnota,
 V stejný výnos z příslušných období,
 i_v diskontní míra stejná pro všechna období. [8]

V případě, uvažujeme-li s určitým obdobím, kdy bude daná nemovitost přinášet vlastníkovu příjem a pak zanikne, nebo ji vlastník prodá, je vhodnější zvolit dočasnou rentu, která má následující vzorec:

$$VH = V \times \frac{1 - \frac{1}{(1 + i_d)^n}}{i_d} \quad (6)$$

kde značí

- VH výnosová hodnota,
- V stejný výnos z příslušných období,
- i_d roční diskontní míra,
- n délka trvání renty v rocích. [35]

Dalšími rentami jsou odložená věčná renta a odložená dočasná renta. V případě, že jsou výnosy v prvních letech proměnlivé, a za určitý počet let se uvažuje s konstantními výnosy, využije se v případě nekonečné řady výnosů odložená věčná renta, a v případě následného výnosu po určitou dobu odložená dočasná renta.

Odloženou věčnou rentu lze vyjádřit následujícím způsobem:

$$VH = V \times \frac{1}{i_v} \times \frac{1}{(1 + i_v)^m} \quad (7)$$

kde značí

- VH výnosová hodnota,
- V stejný výnos z příslušných období,
- i_v diskontní míra,
- m věčná renta odložená o m roků. [35]

Odloženou dočasnou rentu lze vyjádřit následujícím způsobem:

$$VH = V \times \frac{1 - \frac{1}{(1 + i_d)^n}}{i_d} \times \frac{1}{(1 + i_v)^m} \quad (8)$$

kde značí

- VH výnosová hodnota,
- V stejný výnos z příslušných období,
- i_d diskontní míra,
- n dočasná renta v trvání n roků
- m odložená renta v trvání m roků. [35]

Je potřeba zvážit, co nastane po ukončení toku výnosů. Může dojít k následnému prodeji nemovité věci, což by značilo další výnosy. Možná je ale i situace, že bude potřeba nemovitou věc odstranit, nebo uvést do původního stavu, a tím naopak vzniknou náklady. Obě situace mají na výpočet veliký vliv. Výnosy z prodeje nemovité věci obvykle mnohonásobně převyšují výnosy plynoucí v průběhu let. [8][10]

V případě prodeje nemovité věci po ukončení toku výnosů lze rozlišovat dva případy. První je v případě prodeje stejný rok jako je poslední generovaný výnos. Druhý je při prodeji následující rok.

$$VH = \sum \left\{ V_n \times \frac{1}{(1+i_v)^n} \right\} + R \times \frac{1}{(1+i_v)^n} \quad (9)$$

$$VH = \sum \left\{ V_n \times \frac{1}{(1+i_v)^n} \right\} + R \times \frac{1}{(1+i_v)^{n+1}} \quad (10)$$

kde značí

VH výnosová hodnota,

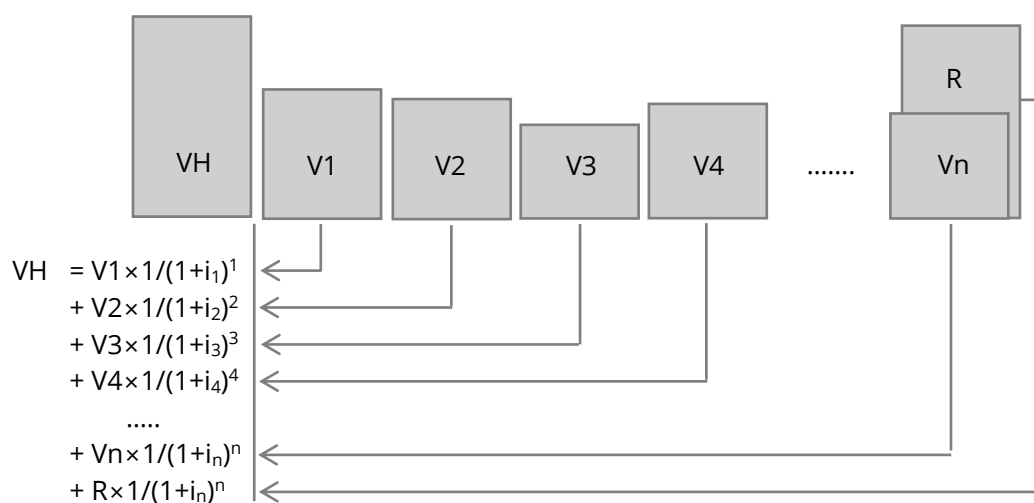
V₁ až V_n výnos z příslušných období,

i_v zvolená diskontní míra pro příslušné období,

n počet uvažovaných období,

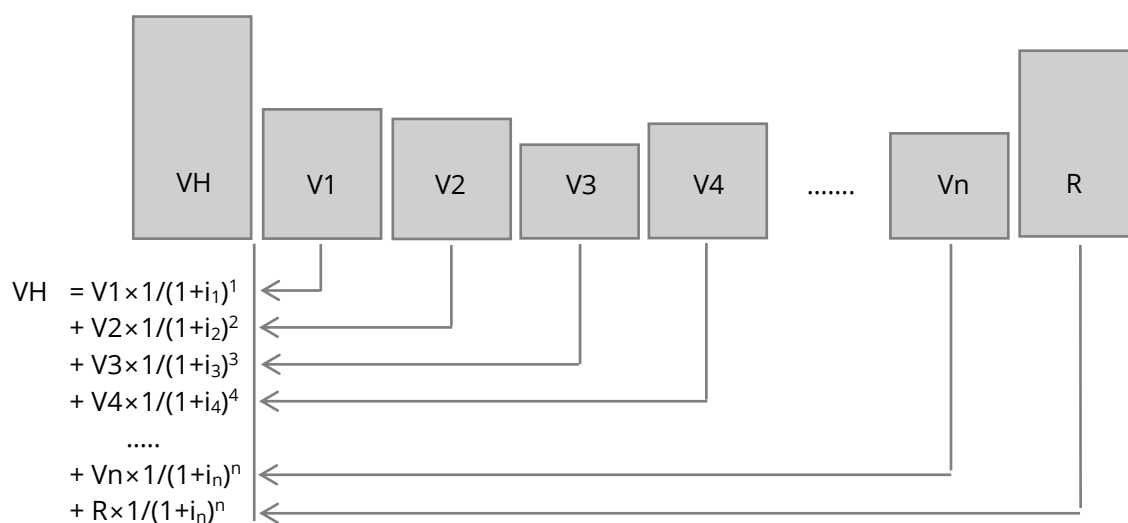
R velikost reverzního výnosu. [8][10]

Princip vzorce diskontování se zvážení prodeje na konci v případě, že prodej nastane stejný rok jako je poslední výnos lze vyjádřit následujícím schématem:



Obr.č. 4 – Schéma vzorce diskontování s prodejem na konci stejný rok, jako je poslední výnos [8]

V případě prodeje následující rok, je schéma vyjádřeno:



Obr.č. 5 – Schéma vzorce diskontování s prodejem na konci následující rok, než je poslední výnos [8]

Diskontní míra je poměr očekávaného čistého výnosu a jejich hodnoty, vyjádřené v procentech. Diskontní míra se využívá k převádění budoucích příjmů na současné hodnoty. Její hodnotu nelze početně určit, ale pouze odhadnout na základě předpokládaných rizik ve srovnání s jinými investičními příležitostmi. Jedním z rizik je i inflace. Diskontní míra by měla motivovat investora. S rostoucím rizikem, by měla být tedy vyšší, a naopak. [8]

Existují dvě schémata. První vychází z bezpečných investic a měr u nich dosahovaných v závislosti na zvětšování rizika. Tuto situaci znázorňuje vzorec:

$$i_V = i_B + \Sigma\sigma \quad (11)$$

kde značí

i_V diskontní míra,

i_B základní míra výnosnosti,

$\Sigma\sigma$ riziko [8]

Druhé schéma vychází z porovnání obdobné investice a míry u ní dosahované jako reakci na diferenci rizik:

$$i_V = i_Z \pm \Sigma\sigma \quad (12)$$

kde značí:

i_V diskontní míra,

i_Z základní míra výnosnosti,

$\Sigma \sigma$ riziko. [8]

Kapitalizační techniky

Jak bylo řečeno výše, kapitalizační techniky se používají v případě, že neznáme přesný výnos v jednotlivých budoucích letech. Předpokládaný budoucí výnos tedy nelze vyjádřit v řadě, ale pouze v podobě jednoho ročního výnosu očekávaného v příštím roce, který je ovšem pro nemovitou věc typickým a je očekáván i v dalších letech. Princip kapitalizace je založen na kapitalizační míře i_k . Je spousta kapitalizačních metod, u nás je nejpoužívanější přímá kapitalizace. Jedná se o konstantní výnos po neomezenou dobu bez prodeje na konci. [7][8]

Vzorec přímé kapitalizace je následující:

$$VH = \frac{V}{i_K} \quad (13)$$

kde značí

VH výnosová hodnota,

V roční výnos očekávaný v příštím roce,

i_K kapitalizační míra. [8]

Rozeznáváme dvě základní varianty přímé kapitalizace v závislosti na uplatněném typu ročního výnosu, a to hrubý či čistý roční výnos. Je důležité zachovat bilanci mezi čitatelem a jmenovatelem. Jinak řečeno kapitalizační míru volíme tak, aby byla vztažena buď ke hrubému, nebo k čistému ročnímu výnosu. Při nedodržení této úvahy, by mohlo dojít ke zkreslení výsledku. Kapitalizační míra vztažená k hrubému výnosu, bude vždy vyšší než míra vztažená k čistému výnosu. Ve velice vzácných případech by se mohly rovnat. [8]

Existuje i jiná varianta s násobitelem. Násobitel je koeficient, udávající kolikrát je ustálená hodnota v daném segmentu větší než roční výnos. Dá se vyjádřit následujícím vzorcem:

$$VH = V \times n \quad (14)$$

kde značí

VH výnosová hodnota,

V hrubý (popř. čistý) roční výnos očekávaný v příštím roce po datu ocenění,

n násobitel. [8]

Obecně platí, že většina metod přímé kapitalizace stanovuje míru kapitalizace na základě čistého ročního výnosu, zatímco násobitel n se většinou aplikuje na hrubý roční výnos. Metody s násobitelem se využívají většinou k předběžné orientaci. [8]

Varianta kapitalizačních technik je výnosová kapitalizace, sloužící pro přesnější model konkrétní situace s menším rizikem zkreslení výsledků. Jedná se o konstantní výnos, bez prodeje na konci. Vzorec je stejný jako u přímé kapitalizace, rozdíl spočívá v určení kapitalizační míry. Ta je u přímé kapitalizace určena na základě porovnání s obdobnými výnosy podobných segmentů trhu, u výnosové kapitalizace je kapitalizační míra složena ze dvou složek, a to míry výnosnosti a složky reverzibilní návratnosti investice. Zjednodušeně se vychází z dosahovaných měr výnosnosti podobného segmentu trhu, které jsou závislé na velikosti rizik spojených s investicí. Míra výnosnosti také zohledňuje předpokládanou návratnost investice. V tom je také hlavní rozdíl oproti přímé kapitalizaci, která návratnost nezohledňuje. [7][8]

Při porovnání jednotlivých technik lze říct, že výnosová kapitalizace je jednodušší oproti diskontaci, naopak složitější než přímá kapitalizace. A to hlavně z důvodu, že přímá kapitalizace vychází z jednoho typického ročního výnosu. Výnosová kapitalizace lze srovnat s věčnou rentou, tj. diskontní model uvažující s nekonečnou časovou řadou výnosů. Vzorce jsou sice shodné, chápání je ale odlišné. Věčná renta aplikuje míru výnosnosti a výnosy chápe jako perpetuální řadu, oproti tomu přímá kapitalizace aplikuje míru kapitalizace a pracuje s jediným výnosem. [8]

Kapitalizační míra je svým způsobem vyjádření míry zhodnocení kapitálu vloženého do podniku. Míra kapitalizace hraje velmi podstatnou roli při výpočtu a je to velice citlivá položka. [7][10]

Rozeznáváme nominální a reálnou úrokovou míru. V tzv. nominální úrokové sazbě není započten vliv inflace, která znehodnocuje dosažené úroky. Proto pro výpočet výnosnosti je vhodnější využít reálnou úrokovou sazbu se započtením vlivu inflace. [7]

Stanovení kapitalizační míry je následující:

Ideální je zjistit míru kapitalizace porovnáním z již realizovaných prodejů průměrem. Podobně tak u koeficientů prodejnosti. [7][8]

- U přibližně stejných objektů se setinná míra kapitalizace stanoví prostým aritmetickým průměrem, který odvodíme pomocí vzorce:

$$i_k = \frac{1}{n} \times \sum_{j=1}^n \frac{z_j}{COB_j} \quad (15)$$

kde značí

- i_k míra kapitalizace,
- n počet realizovaných srovnatelných prodejů,
- z_j dosažený čistý roční čistý výnos z objektu j ,
- COB_j dosaženou prodejní cenu objektu j . [7]

Míra kapitalizace v procentech se potom stanoví jako $u=i \times 100\%$

- U nestejně velkých, jinak srovnatelných objektů by bylo možno použít i vážený průměr, kde čistý výnos z většího objektu se projeví větší vahou:

$$i_k = \frac{\sum_{j=1}^n \frac{z_j}{COB_j} \times v_j}{\sum_{j=1}^n v_j} \quad (16)$$

kde značí

- i_k míra kapitalizace,
- n počet realizovaných srovnatelných prodejů,
- z_j dosažený čistý roční čistý výnos z objektu,
- COB_j dosaženou prodejní cenu objektu j ,
- v_j váha, jež je přiřkládána objektu j . [7]

Jinou možností je vycházet z míry výnosnosti upravenou o složku návratnosti tak, aby při předpokládaném nárůstu hodnoty docházelo k odečtu z míry výnosnosti, a při poklesu k připočtu. Teoreticky tento způsob kopíruje prvky výnosové kapitalizace, ovšem s rozdílem, že při výnosové kapitalizaci je výpočet založen spíše na intuici a na základě zkušeností, druhý způsob je už ale postaven na určité predikci změny hodnoty v určitém časovém horizontu.

Dále byl stanoven vzorec pro výpočet míry kapitalizace, který je stanoven v univerzální podobě. Tento výpočet se často nazývá stavebnicový model:

$$i_k = i_1 + i_2 + i_3 + i_4 \quad (17)$$

kde značí

- i_k míra kapitalizace,
- i_1 základní míra výnosnosti,
- i_2 míra rizika,

i_3 míra inflace,

i_4 míra návratnosti, souvisí s ekonomickou životností objektu. [8]

Výpočet kapitalizační míry na základě stavebnicového modelu byl v ČR hodně používán v devadesátých letech minulého století. Jako základní míra výnosnosti jsou zvolené například státní dluhopisy s téměř nulovým rizikem. Riziko lze chápat jako nějaké nebezpečí nebo újma spojená například s výskytem nečekané možné události (přírodní jevy, lidé, zvířata nebo činnosti). Dále to může být nebezpečí fyzické nebo psychické újmy, nebo pravděpodobnost, že se skutečná hodnota odchýlí od očekávaných hodnot, nebo kombinace pravděpodobnosti a škody apod. [8] [35]

Analýza rizika se provádí na základě identifikace konkrétní situace, která by mohla nastat, pravděpodobnosti, že nastane a jejích možných následků. Rizika se stanoví na základě tří hlavních kritérií:

- technické kvality nemovitosti (stavebně technický stav, stáří, způsob údržby apod.), [35]
- ekonomiky nemovitosti (poloha nemovitosti, její okolí, pronajmutelnost, kapacita, ekonomická životnost, doba trvání nájemních smluv, spod.), [35]
- právní úrovně nemovitosti (zda je nemovitost na vlastním nebo cizím pozemku, věcná břemena váznoucí na nemovitost, kvalita nájemních smluv, zajištění správy a právních služeb k nemovitostem, jak je po právní stránce zajištěn přístup k nemovitostem apod.). [35]

Míra kapitalizace lze stanovit také dle oceňovací vyhlášky. Příloha č. 22 oceňovací vyhlášky popisuje míru kapitalizace v % pro jednotlivé typy staveb. Postupně sleduje vývoj úrokových měr v peněžních ústavech a míru inflace v ČR. [8]

Kapitalizační neboli výnosová míra u výnosové kapitalizace se určí několika způsoby. Nejjednodušší varianta využívá periodicky se měnící výnos o konstantní částku v jednotlivých letech. Nepředpokládá se úročení částek zajišťující návratnost. Vzorec je následující:

$$i_k = i_v - \left(\pm \Delta_H \times \frac{1}{n} \right) \quad (18)$$

kde značí

i_k míra kapitalizace,

i_v zvolená míra výnosnosti,

Δ_H očekávaná celková relativní změna hodnoty v závěru zvoleného výhledového intervalu,

n počet let výhledového intervalu,

$1/n$ reciproční hodnota let výhledového intervalu. [8]

Δ_H lze vyjádřit následovně:

$$\Delta_H = n \times \delta_H \quad (19)$$

kde značí

δ_H periodická změna hodnoty o konstantní částku v jednotlivých letech. [8]

V případě složitější varianty výpočtu, kde lze využít součtu úročených částek, je vzorec následující:

$$i_k = i_v - (\pm \Delta_H \times \frac{1}{S}) \quad (20)$$

kde značí

i_k míra kapitalizace,

i_v zvolená míra výnosnosti,

Δ_H očekávaná celková relativní změna hodnoty v závěru zvoleného výhledového intervalu,

$1/S$ finanční koeficient. [8]

Finanční koeficient nám udává, kolik Kč/rok se musí pravidelně spořit, aby se při počtu let, kterému odpovídá úrok, nastřádala požadovaná částka. Vzorec pro výpočet finančního koeficientu je následující:

$$\frac{1}{S} = \left[\frac{i_f}{(1 + i_f)^n} - 1 \right] \quad (21)$$

kde značí

i_f zvolená úroková míra,

n počet let výhledového intervalu. [8]

Jiná technika výnosové kapitalizace je v případě, že se výnosy mění během výhledového intervalu periodicky o konstantní poměr. Predikce hodnoty je tedy založena na procentuální periodické změně výnosu oproti předchozímu roku.

$$i_k = i_v - (\pm\delta_E) \quad (22)$$

kde značí

i_k míra kapitalizace,

i_v zvolená míra výnosnosti,

δ_E roční procentuální periodická relevantní změna hodnoty. [8]

2.7 PŘÍSTUPY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ V ZAHRANIČÍ

V důsledku globalizace podnikání a růstu zahraničních trhů je snaha zavést společná pravidla pro oceňování nemovitých věcí. Používá se nespočet přístupů, mnoho z nich je možná však využít jenom při konkrétní situaci nebo na konkrétním území. Nejznámější jsou přístupy používané ve Velké Británii, a v ostatních zemích používajících The Red Book (Červená kniha, RICS Appraisal and Valuation Manual), a oceňovací standardy IVS a EVS. Jsou velice podobné přístupům používaným v České republice, vyskytují se zde ale jisté odlišnosti. Lze je ale přirovnat k ocenění nemovitosti porovnávacím, výnosovým nebo nákladovým přístupem. [11] [12]

2.7.1 Oceňovací standardy

Standardy IVS

Standardy IVS (International Valuation Standards) vydává nezisková organizace IVSC (International Valuation Standards Committee). Tato organizace se sídlem v Londýně byla založena na počátku 80. let řadou profesních organizací zabývajících se oceňováním. Cíle IVSC je vývoj vysoce kvalitních mezinárodních standardů a tím zvýšení úrovně a spolehlivosti, podpora přijímání standardů a jejich používání, usnadnění spolupráce s jinými mezinárodními organizacemi a mezi svými členskými organizacemi. Slouží jako mezinárodní hlas pro profesi oceňování. IVSC se skládá z více než 130 členských organizací z celého světa a je podporována řadou sponzorů. Přijetí standardů je působivé také v zemích, jako jsou USA, Kanada, Čína, Indie, Japonsko a několik evropských zemí. [12][14]

Standardy mají část A, B a C. V části A se zabývají základními principy a koncepty, jako jsou oceňovací úsudek a objektivita. Jsou definovány základní pojmy jako cena a hodnota, trh, tržní aktivita a účastníci trhu. V části B jsou popsány oceňovací základy, tržní hodnota, metoda HABU (nejlepší a nejvyšší využití) a další. Kapitola C už popisuje jednotlivé oceňovací přístupy a metody. [12]

Standardy RICS („The Red Book“)

Další používané standardy jsou standardy oceňování a hodnocení RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors, hovorově známé jako „The Red Book“, v překladu „Červená kniha“). Prvopočátky se datují již v 70. letech, avšak standardy nabyly účinnosti od 1.května roku 2003 (RICS, 2003). Tento rok byla zveřejněna příručka RICS Valuation and Appraisal Standards. Jedná se o páté vydání, které mělo odrážet rostoucí mezinárodní status RICS. V důsledku nové „normy“ objasní rozdíl mezi normami, které mají význam pro členy na celém světě a standardy, které jsou specifické pro praxi ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irsku. V předchozích vydání se standardy zabývají pouze procesem a hodnototvornými základy, nikoli metodami oceňování. RICS přijímá a plně podporuje IVCS mezinárodní oceňovací standardy. Ve skutečnosti z těchto standardů vychází. Ke sjednocení došlo právě již ve zmiňovaném pátém vydání. [13]

Kniha je rozdělena na dvě části. První jsou standardy na globální bázi (kapitoly 1-4), druhá se vztahuje na normy konkrétně pro Spojené království (kapitoly 5-6). Červená kniha má tedy 6 kapitol: [13]

- „Status a application“ - status standardů a jejich aplikací
- „Glossary“- glosář pojmů
- „Practice statements (global) – praktické informace (celosvětové využití)
- „Guidance notes (global)“ – směrnice (celosvětové využití)
- „Practice statements (UK)“ – praktické informace (využití pro United Kingdom)
- „Guidance notes (UK)“ – směrnice (využití pro United Kingdom)

TEGoVA

TEGoVA (The European Group of Valuers) je evropské neziskové sdružení složené ze 72 asociací odhadců ze 38 zemí. V současné podobě se TEGoVA objevila v červnu roku 1997. Jedná se o zastřešující organizaci národních asociací odhadců se sídlem v Bruselu. Jejím hlavním cílem je návrh a prosazování evropských standardů oceňování (EVS) pro přijetí v celé Evropě a doporučení standardního přístupu k metodologii oceňování. Dále dbají na vzdělání. Členové evropských profesních organizací musí splňovat vzdělávací požadavky a kvalifikaci. Důležitým cílem je také profesní uznání, jako ukazatel kvalifikace a zkušeností. Zastupují názory oceňovacích profesí v orgánech Evropské unie během procesu tvorby a legislativy. [15]

TEGoVa publikuje evropské standardy oceňování (EDS) od počátku 80.let. EDS poskytuje pět standardů, které jsou aktuálně vylepšeny a posíleny o osmé vydání: EVS 2016 (European

Valuation Standards, známé také jako „Blue Book“, v překladu „Modrá kniha“) z května roku 2016. [15]

Knihy je rozdělena do čtyř částí: [15]

- Evropské normy oceňování a poznámky k pokynům,
- Evropské kódy,
- Legislativa Evropské unie a oceňování majetku,
- Technické dokumenty.

2.7.2 Přístupy oceňování

V zahraničních zemích, které oceňují dle mezinárodních standardů IVS, RICS a TEGoVA, je celkem pět základních oceňovacích přístupů. Je to tržní přístup (porovnávací metoda), příjmový přístup (investiční metoda), zbytkový přístup (vývojová metoda), ziskový přístup a nákladový přístup (metoda dodavatele). Některé z nich se podobají přístupům používaným v České republice, a to porovnávacímu, nákladovému a výnosovému. V některých věcech jsou ale odlišné. [17]

Tržní přístup, porovnávací metoda (The market approach or comparative method)

Je to přístup, kdy se porovnávají ceny srovnatelných nemovitostí na stejném trhu a ve stejné době. Nejlépe metoda funguje, když jsou objekty identické, v opačném případě je potřeba rozdíly mezi objekty zohlednit. [17]

Příjmový přístup. Investiční metoda (The income approach or investment method)

Oceňování je založeno na principu, že vlastník nemovité věci ji pronajímá za nějakou úplatu. Jedná se o objekty určené pro bydlení, tak i pro podnikání. Výše nájmu určuje dobu, kdy se investorovi vrátí jeho investice do nemovité věci a začne mu přinášet zisk. [17]

Zbytkový přístup, vývojová metoda (The residual approach or development method)

Budovy se na konci jejich životního cyklu stávají zastaralé, a je potřeba jejich rekonstrukce, renovace nebo modernizace. Díky novým změnám, se často změní i účel objektu. Hlavním cílem tohoto přístupu je zjištění, kolik by stála úprava objektu. Dalším důležitým bodem je posouzení budoucích peněžních výnosů, které bude přinášet objekt po úpravě. [17]

Ziskový přístup (The profit approach)

Některé nemovité věci lze ocenit na základě mnoha různých faktorů, které v kombinaci mohou vynášet různou úroveň zisku. V některých případech jsou faktory tak jedinečné, že není

možné srovnání s obdobnými nemovitými věcmi a hodnota musí být určena na základě skutečného výnosu z podnikání. [17]

Typickým příkladem je čerpací stanice. Mohou být dvě čerpací stanice s podobnými vlastnostmi umístěné v podobné pozici na frekventované silnici, každá ale bude mít jinou úroveň zisku z prodeje paliva. [17]

Z toho vyplývá, že hodnota může být stanovena na základě znalostí z jejich hrubého zisku. [17]

Nákladový přístup, metoda dodavatele (The cost approach or contractor's method)

Tento přístup je vhodný pro nemovitosti, které jsou svým účelem specifické a nejsou běžně kupovány a prodávány a nevykazují žádný zisk. Jsou to například kostely, radnice, školy, policejní stanice a další. Cena nemovitosti je srovnatelná s náklady na výstavbu nové nemovitosti snížené o opotřebení. [17]

2.7.3 Pokročilé modelování a hodnotící nástroje

Americká společnost Altus doposud již zveřejnila několik systémů, které usnadňují jak samotné úvahy o vhodném investování do komerční nemovité věci, tak i její správu. Může sloužit také ke shromažďování a organizování důležitých údajů a mnohem více. [22]

Zhruba před deseti lety začala společnost pracovat na v řadě již šestém systému, a to Agrus Enterprise. Tento systém by měl nahradit tři různé systémy, co doposud společnost vyvinula. V roce 2014 ji přijal britský trh a od té doby se různá odvětví snažila nástroj ještě vylepšit. Princip systému byl směřován blíže k oceňovacím metodám využívaných v USA, kde je věnována větší pozornost riziku poklesu budoucích příjmů. To vyvolalo debatu o tom, zda zvyšující se nájem v budoucnosti budou schopni nájemci, zejména v podtlakových odvětvích, jako je maloobchod, stále platit. [22][23]

Rozdíly mezi britským a americkým způsobem oceňování jsou nepatrné, ale stále podstatné. Hodnoty Spojeného království a jejich peněžní toky předpokládají zpětný odhad nájemného pouze směrem nahoru a vrácení odhadované hodnoty nájemného v okamžiku přerušování leasingu, což umožňuje, aby ocenění rozvah bylo vyšší, než kdyby bylo aktivum prodáno na volném trhu. Americký model je založen na diskontovaných peněžních tocích, které zohledňují volitelný počet „srovnatelných“ položek a provádí individuální hodnocení budoucích příjmů. Okamžitý přechod Spojeného království na tento model by mohl ovšem změnit hodnoty nemovitostí, ačkoliv byl pro tuto zemi upraven. Vhodný je tento model například pro globální

investory, kteří potřebují současné srovnání. Argus Enterprise ovšem také podporuje původní metodiku oceňování podporovanou ve ValCap, doposud používaný nástroj pro oceňování ve Spojeném království. Nový software tedy nepovede k okamžitému posunu metodiky oceňování napříč sektorem, ale pomůže odhalit, jak jsou hodnoty určeny a jaké předpoklady jsou při jejich uvažování stanoveny. [22]

Argus Enterprise v první řadě vytváří modely aktiv, které charakterizují dané nemovité věci. Jsou to základní údaje o nemovitých věcech, jejich výnosy a výdaje, nájemní smlouvy, nebo investiční struktury. [23]

Další dovedností systému je hodnocení výnosů a výdajů. Importuje skutečné hodnoty historických výnosů a výdajů a prozkoumá alternativní scénáře pronájmů s časovými plány volných míst a příležitostmi k přerušení pronájmu. Do úvah započítává i ostatní zdroje příjmů, což může být například pronájem parkovacího stání, prodejní automaty, nebo prostory pro akce. Mimo jiné výdaje, jako například údržba, uvažují i s možností budoucí modernizace společných prostor na úroveň srovnatelnou s podobnými nemovitými věcmi na trhu. [23]

Na závěr provede tržní ocenění, které je založeno na standardech RICS, tržní kapitalizaci, metodě diskontovaných peněžních toků a dalších. [23]

2.8 PROCESNÍ MODEL

2.8.1 Proces

Proces může mít různý význam v závislosti na odvětví, ve kterém se používá. Například biolog nebo lékař bude dýchání označovat jako proces udržující život. V matematice pojem náhodných nebo deterministických procesů vyjadřuje výskyt událostí. V politice je důležitost volebních procesů jasná, a ve vzdělávání je zase klíčovým konceptem proces učení. Proces obecně lze definovat jako přírodní jev charakterizován postupnými změnami, které vedou k určitému výsledku. Může být také přirozená nepřetržitá činnost nebo funkce, nebo řada akcí nebo operací, které vedou k nějakému výsledku. [24]

Existuje několik typů procesů, záleží na tom, jak je na ně nahlíženo. Procesy lze rozdělit podle časové prosperity. Rozeznáváme krátkodobou prosperitu, to může být například výroba a prodej produktů, a dlouhodobou prosperitu, sem patří například výzkum a vývoj. Rozlišujeme také procesy technologické, jako například výroba, a informační, jako například průzkum trhu. V praxi se nejčastěji využívá dělení procesů na hlavní, řídicí a podpůrné. Hlavní napomáhají ke

splnění hlavního cíle společnosti, řídicí popisuje plánování a strategie organizace, a podpůrné poskytují služby a produkty zákazníkům. [25]

2.8.2 Procesní model

Procesní model schematicky znázorňuje proces. [24]

Základními prvky modelu jsou:

- proces,
- činnost,
- podnět,
- vazba-návaznost,
- výstup. [26]

Proces je modelován jako struktura vzájemně navazujících činností. Tyto činnosti se vyvíjí od samotné počáteční myšlenky až k dosažení stanoveného cíle a probíhají na základě definovaných podnětů. Podněty mohou být vnitřní a vnější. Vnější podněty nazýváme „události“, a řadíme sem činnosti, které se objevují z okolí procesu. Vnitřním podmětem jsou pak určité situace, ve kterých se určitá činnost z hlediska procesu nachází. Vnitřním podnětům se říká „stav procesu“. Na konci procesu je výstup procesu, což jsou požadované informace, kvůli kterým proces vznikl. [24][26]

Procesní model spočívá v rozdělení na hlavní proces a řadu subprocessů. Subprocesy jsou pro lepší přehlednost odděleny od hlavního procesu, jsou ale i nadále pro hlavní proces důležité. V některých případech (hlavně u validních procesních modelů, kdy se už zabýváme konkrétním problémem) nemusí být množství subprocessů velké. Může nastat případ, že nebude žádný. [24]

Rozlišujeme obecný procesní model a validní procesní model. Obecný procesní model znázorňuje veškeré postupy, které by mohly nastat a jejich možná řešení. Oproti tomu validní procesní model už znázorňuje pouze postupy a řešení, které nastanou při řešení konkrétní situace.

Validní procesní model je zpracován v následujících kapitolách.

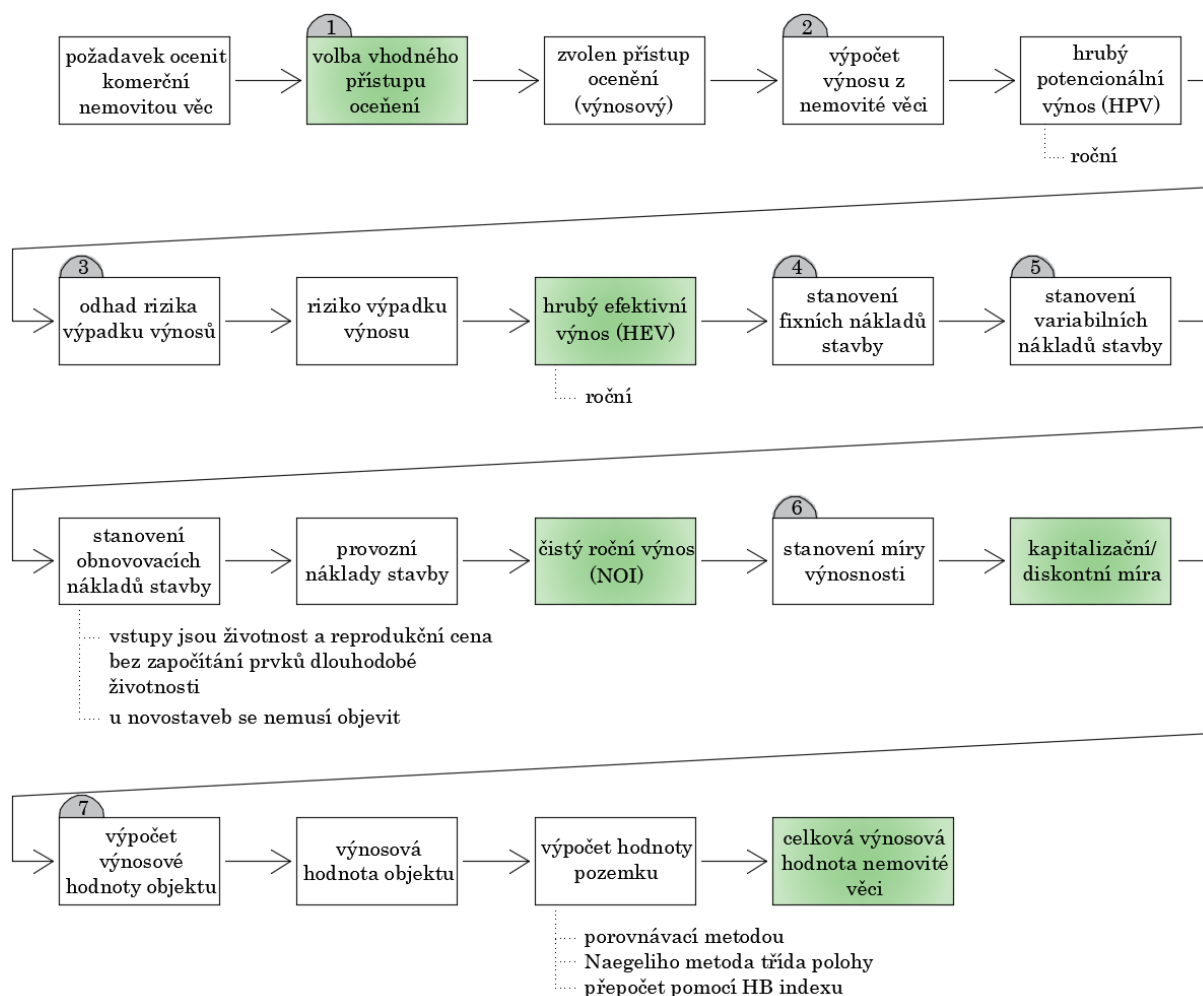
Obecný procesní model

Obecný procesní model zachycuje základní problematiku oceňování komerčních nemovitých věcí výnosovým způsobem. Dle mezinárodních oceňovacích standardů, by bylo ideální získat hodnoty oceňovaného objektu porovnávacím, nákladovým i výnosovým přístupem, a na

závěr pomocí rekonciliace tyto hodnoty sloužit a získat výslednou hodnotu. Tato diplomová práce se ovšem zabývá pouze výnosovým přístupem, tudíž je tento přístup rozveden i v grafickém znázornění procesů. Slovní postup je uveden v předchozích kapitolách.

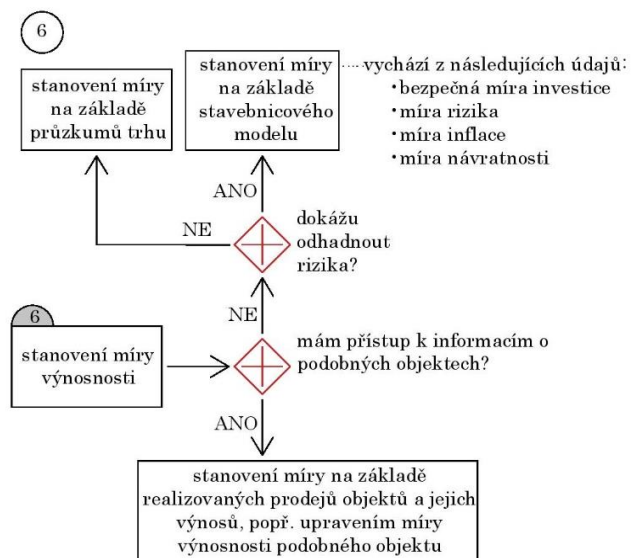
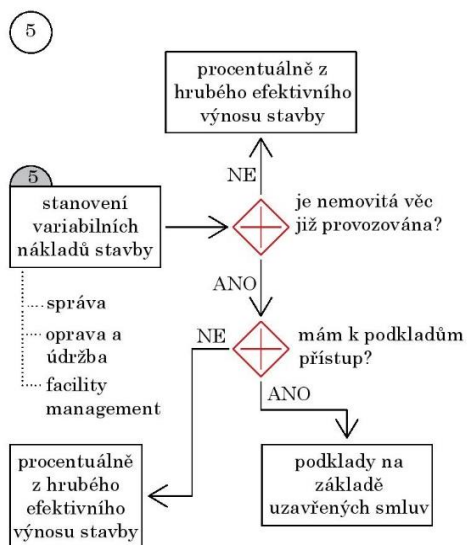
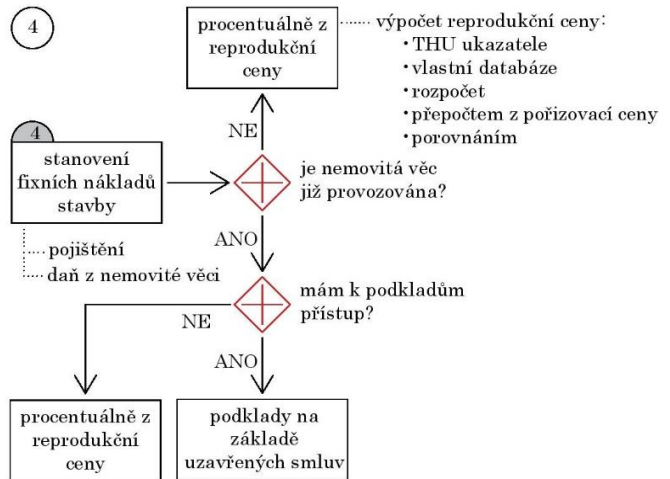
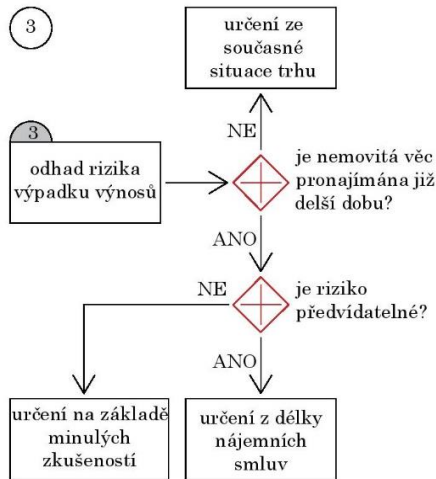
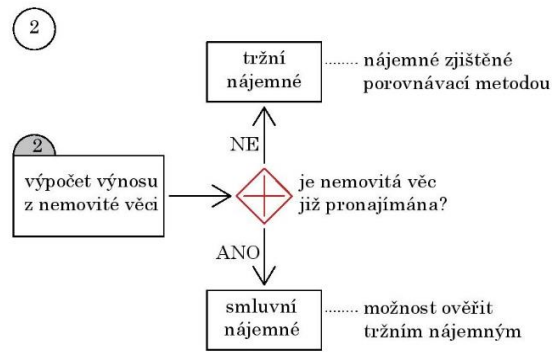
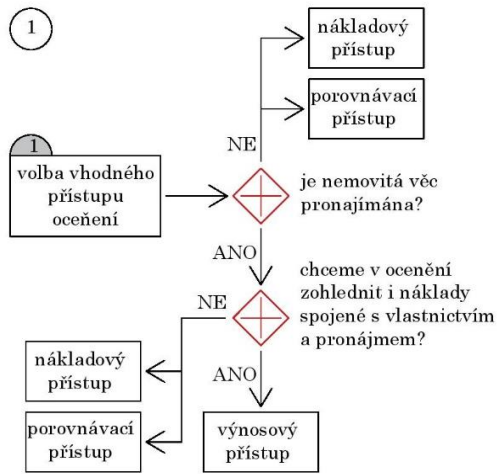
Následující grafické znázornění zobrazuje hlavní proces, kde jsou zeleně vyznačeny nejdůležitější body procesu. Čísly jsou pak označeny subprocessy, které jsou odděleny od hlavního procesu a rozvedeny samostatně. Slovní popsání modelu je uvedeno v kapitole „2.6.3 Výnosový přístup“.

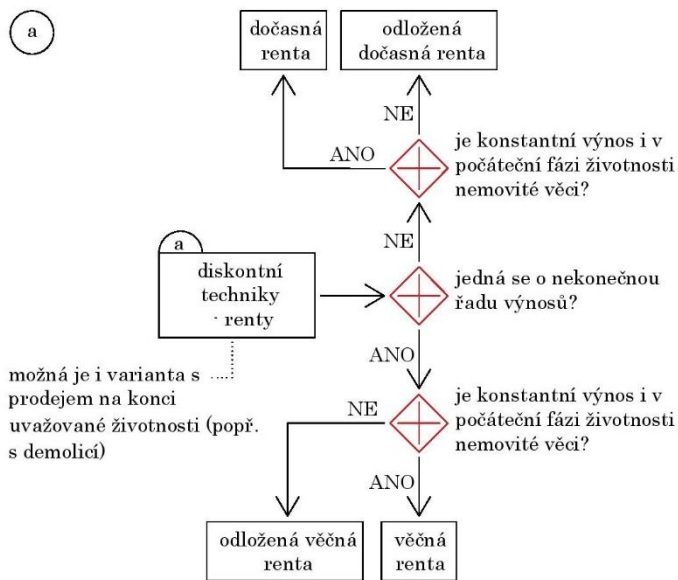
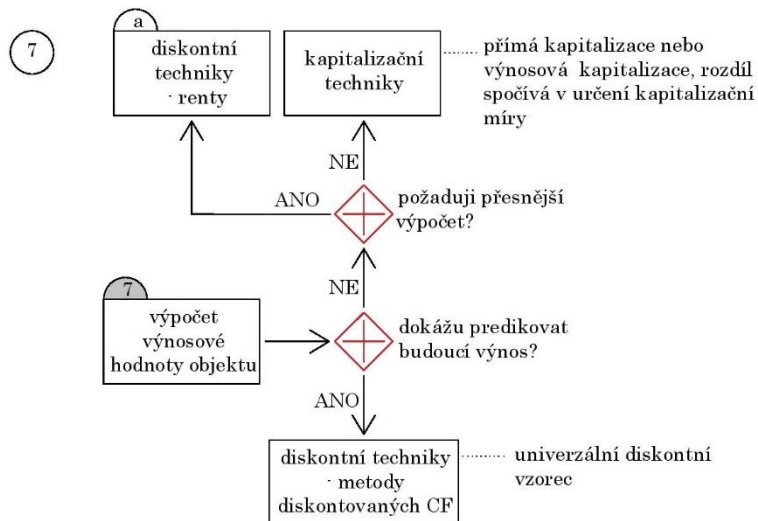
Hlavní proces:



Obr.č. 6 – Obecný procesní model – hlavní proces [vlastní zpracování]

Subprocesy:





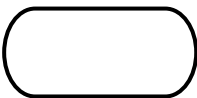
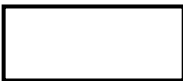
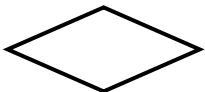


Obr.č. 7 – Obecný procesní model – subprocessy [vlastní zpracování]

2.8.3 Vývojový diagram

Alternativou procesního modelu je vývojový diagram, který graficky znázorňuje jednotnou formu popisu kroků algoritmu. Obsahuje grafické symboly s textem a spojnice formou šipek mezi nimi. Výhodou vývojového diagramu jsou sjednocené symboly jednotlivých operací. Grafické znázornění daného procesu (algoritmu) je často velice přehlednější než slovní popis. [27]

Oproti procesnímu modelu jsou veškeré procesy znázorněny v jednom grafickém vyjádření bez oddělených subprocessů.




Jednotlivé operace mají různé grafické znázornění. Nejčastěji využívané jsou: [27][28]

Značka	Symbol	Význam
Začátek/konec algoritmu		Značí začátek nebo konec vývojového diagramu.
Zpracování dat		Zobrazuje vnitřní akce.
Větvení (podmínka)		Pro podmínky, z nichž se diagram větví. Často pro odpovědi Ano/Ne.
Vstup/výstup dat		Slouží ke vstupu nebo výstupu dat. Symbol má pouze jeden vstup a jeden výstup. Zobrazuje nějakou činnost, co musíme udělat.
Spojnice symbolů		Slouží k propojení symbolů, šipka znázorňuje sled jednotlivých kroků.

Tab č. 1 – Základní symboly vývojového diagramu [vlastní zpracování]

Šipky v diagramu znázorňují sled kroků. Nejčastěji se používá směr čtení shora dolů, popř. zleva doprava.

Další už méně využívané symboly jsou následující:

Značka	Symbol	Význam
Podprogram (podproces)		Zobrazuje skupinu kroků procesu. Může se opakovat bez toho, aniž by byly jednotlivé kroky znázorněny samostatným vývojovým diagramem.
Dokument		Písemný záznam, dokument, doklad. Symbol má pouze jeden vstup.
Ruční vstup		Umožňuje ruční zadání dat (např. vstup dat z formuláře). Má pouze jeden výstup.

Tab č. 2 – Další symboly vývojového diagramu [vlastní zpracování]

3 FORMULACE PROBLÉMŮ A STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ

Cílem diplomové práce je zaměřit se právě na komerční nemovitosti. Budou popsány dva objekty. Jeden slouží jako výrobně – skladovací areál v Kuřimi, severně od Brna, druhý je administrativní budova v Brně v městské části Brno – Husovice. Rozdíl mezi těmito objekty je kromě druhu využití také jejich současný stav. Výrobně – skladovací areál je v provozu od roku 2017, a nyní je z cca 97 % pronajat, oproti tomu administrativní objekt na ulici Dukelská Třída v Brně je ve fázi výstavby.

V předešlých kapitolách jsou popsány možné přístupy oceňování nemovitých věcí. Důraz je kladem na výnosový přístup, kterým budou v dalších kapitolách diplomové práce oceněny již zmíněné objekty. Postup oceňování bude přehledně graficky znázorněn pomocí validního procesního modelu.

Nejdříve se zabývám výrobně – skladovacím areálem, který bude nejprve oceněn v současném složení funkčních celků, tj. haly společně s administrativními vestavky, u administrativního objektu je 1.NP pronajato společně s „boxem 07“ „haly A“, 2.NP obsahující pouze kanceláře je pronajato zvlášť. Podrobné rozložení jednotlivých částí areálu je popsáno v následující části diplomové práce.

Hypotéza H1 bude představovat ocenění za předpokladu, že se administrativní vestavky budou pronajímány odděleně od haly. Předpokládám, že jednotková cena haly tím klesne, jelikož se tím zabrání přístupu k hygienickému zázemí. Toto řešení ale nevidím jako nereálné, haly by se ale daly využívat spíše jako skladovací prostory.

Hypotéza H2 znázorní vliv neobsazenosti u výrobně – skladovacího areálu. V současné době je areál pronajímán z cca 97%, může ale nastat nečekaná situace, a počet neobsazených prostor by se mohl zvýšit. Neobsazenost bude mít na výnosnost negativní vliv, a je potřeba tedy zvyšovat využití prostorů na maximum.

Poté přejdu k ocenění administrativního objektu na ulici Dukelská Třída v Brně. Ocenění bude provedeno za předpokladu, že v 1.NP se dvě kanceláře pronajímají odděleně, a 2.NP až 4.NP bude pronajímáno po celých patrech, jelikož to dispozice umožňuje. Podrobný popis objektu bude proveden v následující části diplomové práce. Důležité je zmínit, že u výpočtu čistého ročního výnosu nebude uvažováno s obnovovacími náklady, jelikož to u novostavby nepovažuji za relevantní.

V hypotéze H3 zvážím ale i variantu, kdy obnovovací náklady započítám. Z výpočtu vyloučím vyšší provozní náklady, a tím i menší výnosová hodnota. Započítání obnovovacích

nákladů je určitě důležité, doporučuji ale spíše u starších staveb, kde se v brzké době předpokládají výrazné opravy.

Shrnutí:

- Výrobně – skladovací areál
 - hypotéza H1 – při odděleném pronájmu hal a administrativy u „haly A“ klesne jednotková cena za pronájem jednoho m² plochy haly a zmenší se výnos z objektu a celková hodnota objektu,
 - hypotéza H2 – při větší neobsazenosti objektu se sníží výnos z objektu a celková hodnota objektu.
- Administrativní budova na ulici Dukelská Třída
 - hypotéza H3 – při započítání obnovovacích nákladů do výpočtu provozních nákladů se výrazně sníží celková hodnota objektu.

3.1 VÝROBNĚ – SKLADOVACÍ AREÁL KUŘIM

Prvním řešeným objektem je výrobně skladovací areál nacházející se v Kuřimi v průmyslové zóně. Objekt byl uveden do provozu v roce 2017. Cílem areálu je uspokojit zájem poptávky po moderních kancelářských prostorech spojených se showroomy a navazujícím výrobně – skladovým zázemím severně od Brna. Areál obsahuje přibližně 9 000 m² pronajímatelných ploch flexibilně dělitelných dle potřeb klientů. Samozřejmostí je dostatečný počet parkovacích stání a dostupnost areálu kamionovou dopravou. V neposlední řadě areál poskytne příjemné prostředí pro zaměstnance včetně parkové relaxační zóny.

Pozemek přiléhá z východní strany k ulici K AMP, na kterou je napojen mostem. Ze severní části přiléhá pozemek k potoku Kuřimka. Západní část je ohraničena stávajícími stromy a z jihu se nachází pěšina pro pěší k vedlejší budově.



Obr.č. 8 – Vizualizace výrobně – skladovacího areálu [28]

3.1.1 Základní identifikační údaje

Kraj: Jihomoravský

Okres: Brno – venkov

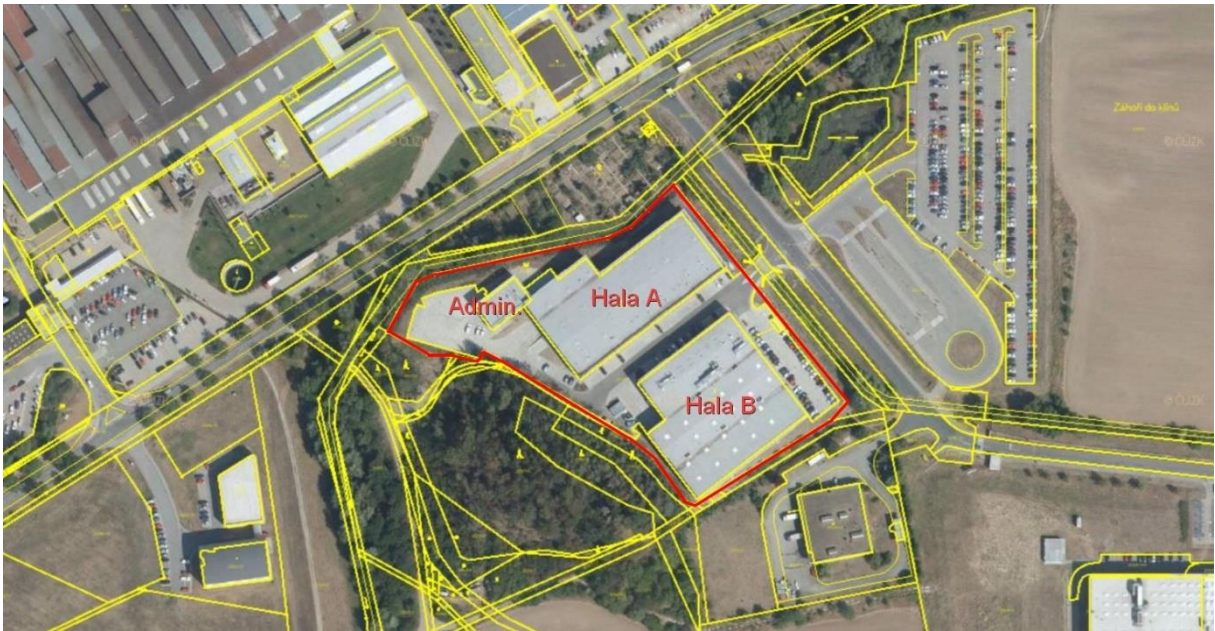
Obec: Kuřim

Typ obce: Město

Parcely dotčené stavbou: 3048/1, 3048/2, 3048/3, 3048/4, 3048/5

Katastrální území: Kuřim [677655]

Areál tvoří soubor objektů, a to haly „A“ a „B“ a administrativní objekt navázaný na „halu A“ „box 07“. Haly jsou rozděleny na jednotlivé funkční celky – boxy. Tyto boxy jsou funkčně odděleny a obsahují vždy administrativní a skladově – výrobní část. Na obrázku je červenou barvou znázorněna plocha výrobně skladovacího areálu.



Obr.č. 9 – Umístění výrobně – skladovacího areálu [28]

Pozemek areálu tvoří několik parcel. Jedná se o tři objekty na samostatných parcelách, jednu parcelu tvoří zpevněné plochy komunikace a parkoviště kolem budov a poslední tvoří zeleň přilehlá k okolním parcelám.

V následující tabulce jsou jednotlivé parcely popsány podrobněji.

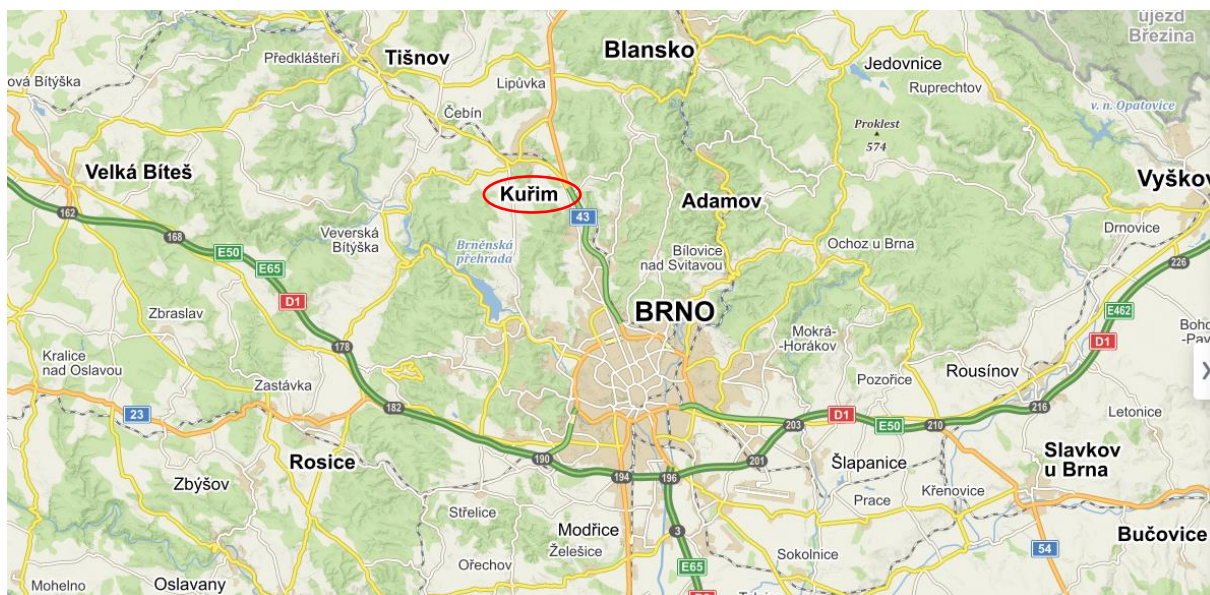
Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Stavba na pozemku
3048/1	6 166	Ostatní plocha	Ostatní komunikace	-
3048/2	3 733	Ostatní plocha	Zeleň	-
3048/3	388	Zastavěná plocha a nádvoří	-	Stavba č.p. 2024; stavba pro administrativu
3048/4	4 110	Zastavěná plocha a nádvoří	-	Stavba č.p. 2025; stavba pro výrobu a skladování
3048/5	4 562	Zastavěná plocha a nádvoří	-	Stavba č.p. 2026; stavba pro výrobu a skladování
Σ	18 959			

Tab č. 3 – Seznam všech parcel na pozemku výrobně – skladovacího areálu [28]

3.1.2 Lokalita

Oceňovaný areál se nachází ve městě Kuřim, které je vzdáleno cca 13 km severozápadně od města Brna. Kuřim je největším městem okresu Brno – venkov a jeho nejvýznamnějším

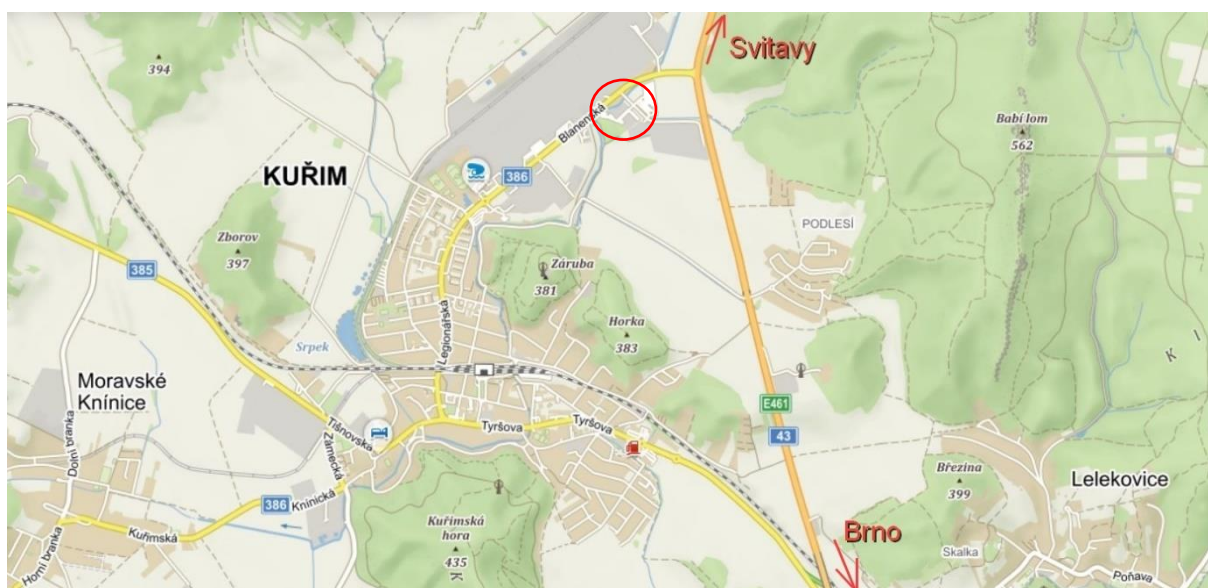
průmyslovým centrem. Leží na okraji České vysočiny a zasahuje sem nejvýznamnější tektonický zlom České vysočiny – Boskovická brázda. Městem protékají vodní toky Kuřimka a Luční.



Obr.č. 10 – Poloha města Kuřim [30]

Město Kuřim má k 1.1.2019 podle malého lexikonu obcí 10 997 obyvatel. Celý správní obvod má katastrální rozlohu 1720 ha. Kuřim je obec s rozšířenou působností, spadá pod ni dalších devět katastrálních území, a to Lelekovice, Česká, Jinačovice, Rozbrojovice, Moravské Knínice, Čebín, Chudčice, Veverská Bitýška a Hvozdec. [29]

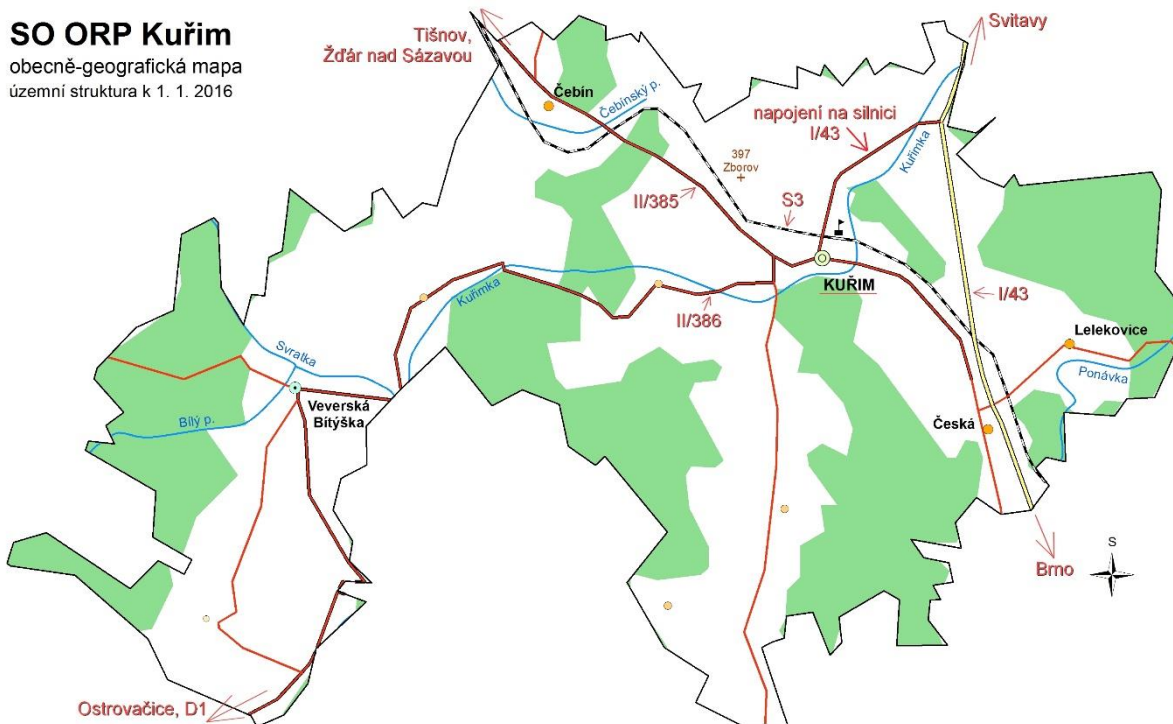
Samotný areál se nachází v severní části města v průmyslové zóně. Má výhodnou polohu v rámci města blízko nájezdu na státní silnici I/43 Brno – Svitavy.



Obr.č. 11 – Poloha výrobně – skladovací areálu v rámci města Kuřim [30]

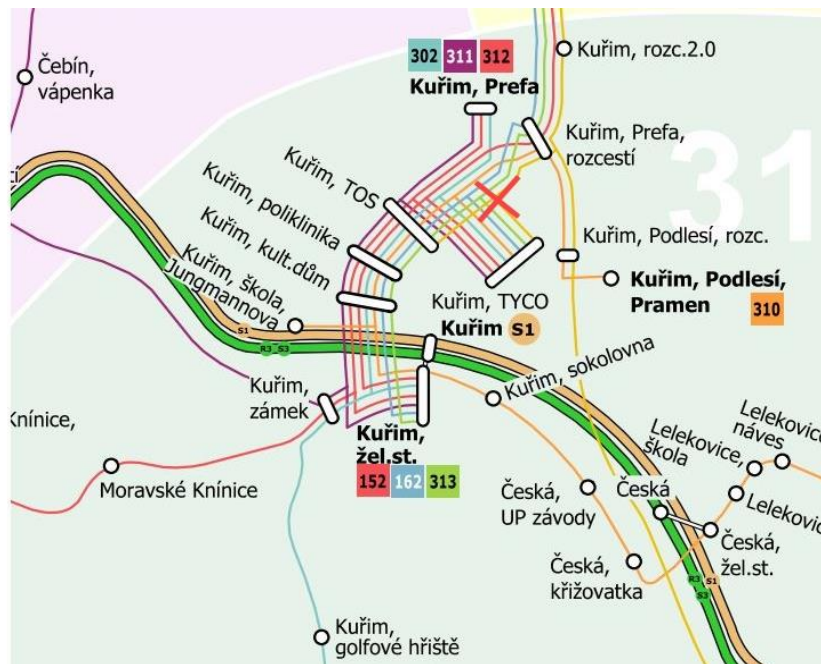
Dopravní dostupnost

Město Kuřim leží křižovatce silnic druhé třídy II/385 (Tišnov, Žďár nad Sázavou) a II/ 386 (Ostrovačice, nájezd na dálnici D1). V těsné blízkosti se nachází státní silnice první třídy I/43 vedoucí z Brna do Svitav. Městem prochází železniční trať (Kúty-Brno-Havlíčkův Brod-Praha). A vlakové spojení zajišťuje dráha S3, R3 (Žďár nad Sázavou-Brno-Břeclav). Spojení zajišťují i autobusové linky 71, 91, 152, 162, 301, 302, 310, 311, 312 a 313. Autobusové spojení nabízí spojení do měst Blansko, Boskovice, Vranov, Tišnov, Lysice a Brno.



Obr.č. 12 – Dopravní infrastruktura města Kuřim [29]

V rámci města i mimo něj funguje integrovaný dopravní systém Jihomoravského kraje (IDS JMK). Po městě je několik zastávek autobusové dopravy a jedno vlakové nádraží. Oceňovaný areál se nachází v severní části města (v místě červeného křížku následujícího obrázku). Pro veřejnou dopravu je tedy vhodné využít autobusové linky ze zastávek Kuřim Prefa, Kuřim Prefa rozcestí, Kuřim TYCO, nebo Kuřim TOS. Vlakové nádraží je vzdáleno 2,7 km, k nádraží je možnost využít autobusové dopravy po městě.



Obr.č. 13 – Síť veřejné dopravy města Kuřim [31]

Inženýrské sítě

Území města Kuřim je vybaveno veškerými inženýrskými sítěmi. Je zde vodovod, splašková a jednotná kanalizace, plynovod, elektrické a informační sítě. Areál je napojen ke všem sítím. Dešťová voda je svedena v rámci areálu do retenční nádrže, přebytek je odveden do potoka Kuřimka, který protéká na hranici pozemku.

Občanská vybavenost

Město Kuřim může nabídnout rozsáhlou občanskou vybavenost. Ve městě je pět mateřských škol, dvě miniškolky, čtyři základní školy, jedna odborná škola a odborné učiliště a plavecká škola.

Jako kulturní vyžití zde obyvatelé mohou využít veřejnou knihovnu s několika pobočkami, galerie, kulturní zařízení, středisko pro volný čas dětí a mládeže. Zajímavou stavbou je kostel sv. Máří Magdalény v barokním stylu s přilehlým hřbitovem, vodní kaple Jana Nepomuckého, nebo zámek v renesančním stylu. Je zde řada restaurací, barů, obchodů, supermarketů. Na okraji obce se nachází věznice. Na své si přijdou i příznivci sportu. V Kuřimi je několik bazénů (z toho jeden jsou lázně spojené s wellness), hřišť, tělocvičen, jeden otevřený stadion, lezecká stěna a další.

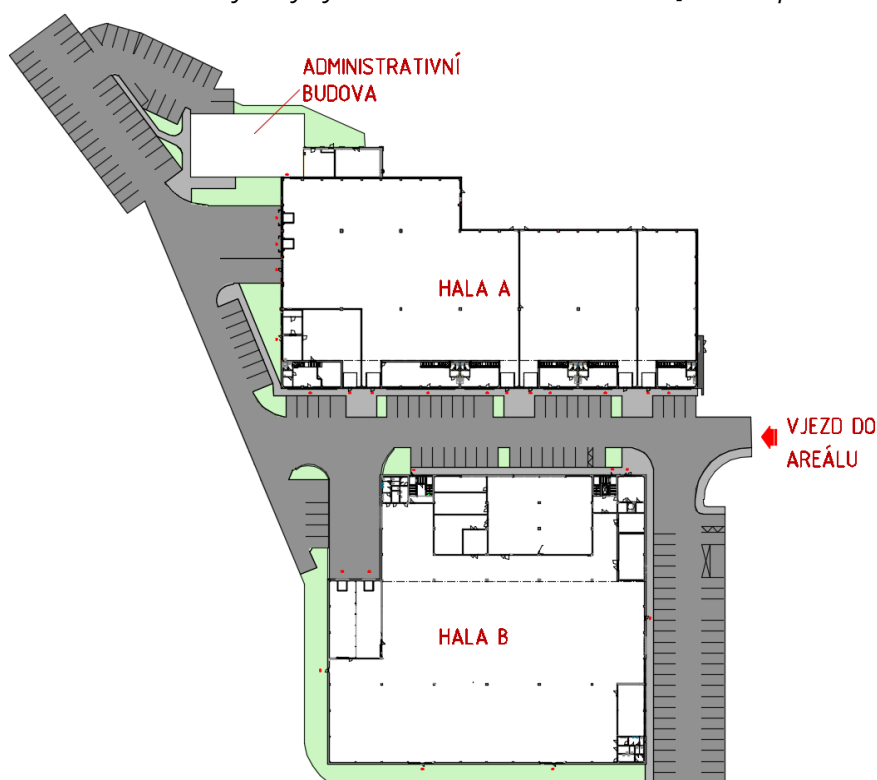
3.1.3 Podrobný popis objektu

Celý areál se skládá ze tří objektů. Největší jsou dvě haly „A“ a „B“ a dále je to administrativní objekt navázaný na „halu A“ a „box 07“. Haly jsou rozděleny na jednotlivé funkční celky – boxy. Boxy lze mezi sebou vzájemně spojovat, a tím vytvořit větší prostor.

Hlavní cesta areálu je situována mezi halami „A“ a „B“ a z východní strany areálu je pomocí mostku napojena na ulici K AMP. Kolem obou hal jsou umístěna parkovací stání.

Základní údaje		
Zastavěná plocha		
Hala A		4 108 m ²
Hala B		4 498 m ²
Administrativní budova		374 m ²
Celkem		8 980 m²
Obestavěný prostor		
Administrativa	Hala A	6 157 m ³
	Hala B	7 719 m ³
	Administrativní budova	3 347 m ³
Haly	Hala A	34 503 m ³
	Hala B	38 253 m ³
Celkem		89 980 m³
Počet parkovacích stání		143 ks

Tab. č. 4 – Základní rozměry výrobně – skladovacího areálu [vlastní zpracování]



Obr.č. 14 – Identifikace objektů – skutečný stav [upraveno dle 32]

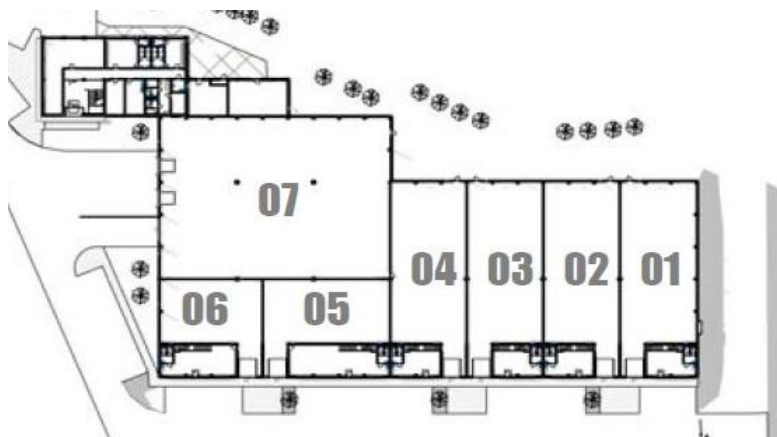
„Hala A“ i „hala B“ jsou jednopodlažní haly z prefabrikovaných ŽB dílců. V částech přilehlých ke komunikacím jsou zbudovány administrativně sociální vestavky, které jsou řešeny jako dvoupodlažní. Tyto vestavky mohou, ale nemusí být pronajímány jako funkční celek společně s výrobní halou. Administrativní budova je dvoupodlažní, nosná konstrukce je ŽB skelet s výplňovým zdivem. Střeška hal je vazníková, administrativní objekt má střechu plochou.

„Hala A“



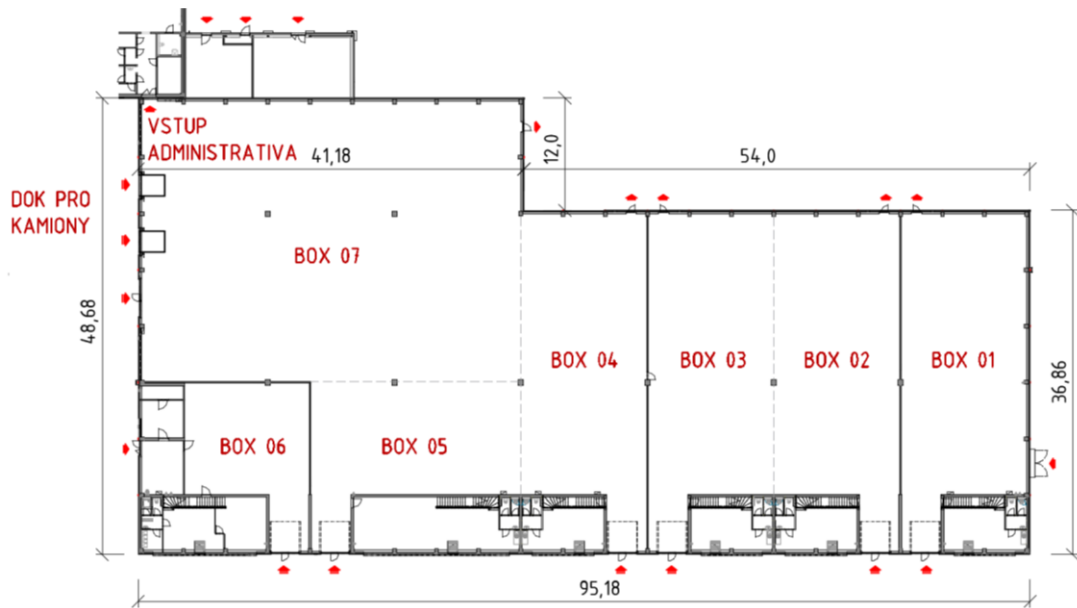
Obr.č. 15 – Vizualizace „hala A“ [32]

„Hala A“ má půdorys složený ze tří obdélníků. Boxy 01, 02, 03 a 04 tvoří jeden obdélník o velikosti 54×36,68 m, boxy 05, 06 a 07 tvoří druhý obdélník o velikosti 41,18×48,68 m a za boxem 07 jsou dvě místnosti technického zázemí o půdorysných rozměrech 18,04×6,9 m. Nejdelší délka haly A situovaná ke straně komunikace mezi halami „A“ a „B“ je 95,18 m.

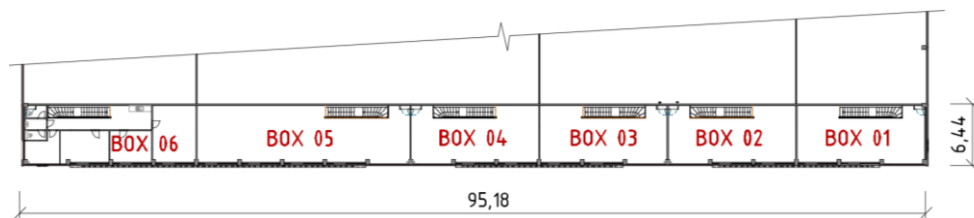


Obr.č. 16 – Rozložení boxů v „hale A“ – studie [32]

Jak již bylo řečeno, boxy je možno dle libosti spojovat. V současné době jsou některé boxy sloučené a vytvořily celkem čtyři funkční celky. „Box 01“ zůstává. „Box 02“ se sloučil s „boxem 03“ a vytvořil tím větší prostor. „Box 04“ se sloučil s „boxem 05“ a „boxem 07“, je odtud i nadále přístup do administrativní budovy. „Box 06“ zůstává.



Obr.č. 17 – Půdorys 1.NP „haly A“ – skutečný stav [upraveno dle 32]



Obr.č. 18 – Půdorys 2.NP „haly A“ (administrativní vestavek) – skutečný stav [upraveno dle 32]

Dispoziční řešení:

„Box 01“ je přístupný z hlavní komunikace (mezi „halami A“ a „B“) pomocí úrovně vjezdu (sekčních vrat s integrovanými vstupními dveřmi) přímo do haly. Do haly je vstup i malými dveřmi z opačné strany haly. Z hlavní komunikace je také vstup do administrativního vestavku prosklenými dveřmi. Z vestavku je možnost přímého vstupu dveřmi do haly. V 1.NP administrativní části se nachází hygienické zázemí, po schodišti je vstup do kanceláře v 2.NP.

Sloučené „boxy 02“ a „03“ mají díky sloučení dva úrovně vjezdy z hlavní komunikace pomocí sekčních vrat s integrovanými vstupními dveřmi přímo do haly. Stejně tak dva identické vestavky, které jsou stejné jako v „boxu 01“. Vstup je z hlavní komunikace prosklenými dveřmi, z vestavku je možnost vstupu do haly. V 1.NP se nachází hygienické zázemí a schodiště do kanceláře v 2.NP.

Sloučené „boxy 04“, „05“ a „07“ mají dva úrovně vjezdy do haly z hlavní komunikace pomocí sekčních vrat s integrovanými vstupními dveřmi. Další dva vstupy pomocí sekčních vrat (teď už ale bez integrovaných vstupních dveří) jsou z boční strany objektu. Vrata z boční strany jsou

z pohledu exteriéru ve výškové úrovni podlahy nákladového prostoru kamionu, takže je zajištěna pohodlná nakládka a vykládka z haly přímo na kamion. V exteriéru je vyhrazen dok pro stání kamionu tak, aby kamiony nebránily provozu zbytku areálu. Vstup do haly malými dveřmi je z boční strany. Další možnost je bezbariérový vstup do haly z administrativního objektu. Vestavek je řešen opět stejně. Vstup je z hlavní komunikace prosklenými dveřmi, z vestavku je možnost vstupu do haly. V 1.NP se nachází hygienické zázemí a schodiště do kanceláře v 2.NP.

„Box 06“ má vstup do haly z hlavní komunikace pomocí sekčních vrat s integrovanými vstupními dveřmi, další vstup jsou dvoukřídlé dveře z boční strany. Administrativní vestavek opět na stejném principu se vstupem z hlavní komunikace, možností vstupu přímo do haly, s hygienickým zázemím v 1.NP a vstupem po schodišti do kanceláří 2.NP, kde není jedna velká kancelář, ale tři menší. Hygienické zázemí je i v 2.NP.

Haly ve všech boxech mají světlou vnitřní výšku 8 m.

Konstrukční řešení:

Zakládání	Zakládání na hlubinných pilotách, piloty opatřeny monolitickou pilotovou hlavicí s kalichem pro osazení sloupu. Na horní hranu kalichů jsou ukládány základové nosníky.
Nosné svislé konstrukce	ŽB sloupy, v místě 1.NP pórobetonové stěny tl. 200 mm sloužící jako podpora vestavku 2.NP.
Obvodové stěny	Montované kovové stěnové panely vyplněné minerální vlnou tl. 140 mm. Povrch panelů tvoří žárově pozinkované plechy, vnitřní plech s povrchovou úpravou polyesterovým lakem. Soklová část je řešena z prefabrikovaných panelových dílců s vnějším tepelným zateplením z EPS.
Příčky	Dělicí příčky mezi boxy – montované kovové stěnové panely vyplněné MW pěnou tl. 100 mm. Sádkartonové – pro příčky ve vestavcích. Nosný systém z CW a UW profilů, dvojitě opláštění
Schodiště	Ocelové zalomené. S točitými stupni bez mezipodesty, schodnicové.
Stropní konstrukce	Nosnou konstrukci vestavby tvoří předpjaté stropní panely tl. 200 mm na rozpon 6 m, které jsou ukládány na průvlaky tvaru „L“ a na cihelné zdivo.
Překlady	Kotvení obvodového pláště v okolí otvorů bude provedeno do výměn z ocelových profilů jákl, do kterých budou kotveny i samotné výplně otvorů. Ve stěnách z pórobetonu (v 1NP) budou osazeny systémové překlady.
Střešní plášť	Střešní konstrukci hal tvoří předpínané sedlové a pultové vazníky průřezu „I“ na rozpon 18m a 12m. Na vazníky jsou ukládány železobetonové vaznice v rastru 6 m. Střecha je doplněna železobetonovými ztužidly ve štítových osách a trubkovým diagonálním zavětrováním podél krajních os. Nosnou vrstvu střešního pláště haly tvoří trapézový plech, který je v místě světlíků doplněn ocelovými tenkostěnnými výměnami.

	Střecha je plochá jednoplášťová.
Omítky	Fasádní panely zůstanou bez dodatečných úprav, Zděné příčky v 1.NP zůstanou do strany boxů neomítnuté, do stran administrativy/showroomů budou opatřeny omítkou. Sádkartonové příčky budou opatřeny malbou.
Obklady	Budou použity v hygienickém zázemí – toalety v 1NP, popř. 2NP.
Podlahy	Průmyslová drátkobetonová v halách, dlažba v hygienickém zázemí, v místě administrativy/showroomu stěrka, dlažba nebo koberec
Výplně otvorů	Okna jsou plastová, kombinace fixního a otevírací/sklpná část. Vstupní dveře jsou jednokřídlé, otevíravé z hliníkových dělených profilů. Vrata do jednotlivých boxů jsou sekční s integrovanými vstupními dveřmi velikosti 3x3 m. Lamely jsou ocelové sendvičové, vyplněné tepelnou izolací. Vrata do „boxu 07“ jsou bez integrovaných dveří, s průhlednými okny. Dveře vnitřní jsou standartní.
Sítě v areálu	Vodovod, splašková kanalizace, dešťová kanalizace, elektroinstalace, plyn, el. zásuvky 400/250 V
Vytápění/chlazení	Vytápění hal je teplovzdušné pomocí cirkulačních plynových teplovzdušných agregátů ROBUR. Výkon a počet agregátů je dle velikosti výrobní a skladové plochy. Jsou osazeny na konzole 3,5 m nad podlahou. Odvod spalin potrubím DN 80 přes zeď do volného prostoru. V „hale A“ je 14 ks, v „hale B“ 16 ks. Vytápění a chlazení administrativního vestavku zajišťuje systém klimatizace VRV, skládající se z vnitřních kazetových jednotek a venkovní kondenzační jednotky umístěné na střeše objektu. Vnitřní jednotky jsou ovládány nástěnnými ovladači
Větrání	Haly jsou řešeny podtlakově s nuceným odvodem vzduchu pomocí střešního ventilátoru. Přívod vzduchu je přívodními otvory ve fasádě objektu. Podtlakově je řešeno i hygienické zázemí. Větrání vestavků je přirozené okny.

Tab. č. 5 – Konstrukční řešení „haly A“ [upraveno dle 32]

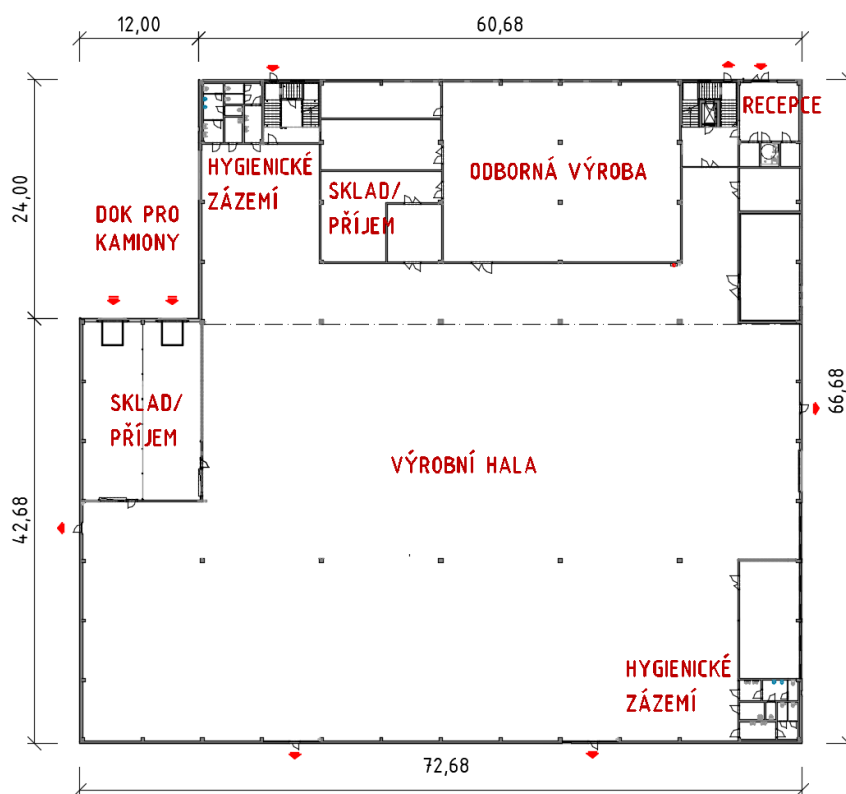
„Hala B“



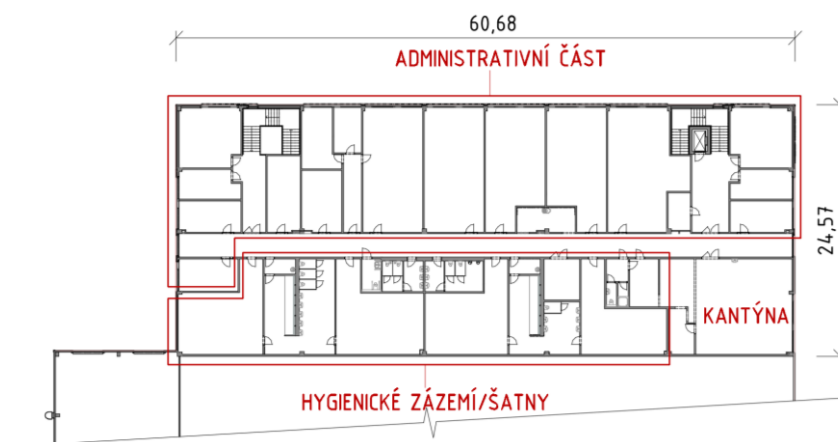
Obr.č. 19 – Vizualizace „hala B“ [32]

„Hala B“ má půdorys obdélníku o rozměrech 66,68×72,68 m s dokem pro kamion v západním rohu objektu o rozměru 12×23,26 m.

„Halu B“ v původní studii tvořilo 10 boxů. Na přání nájemce, který chtěl pronajmout celý objekt, se ještě v projektové fázi udělaly úpravy dispozice. V 1.NP jsou výrobní a skladovací prostory s hygienickým zázemím a nakládací můstky. 2.NP obsahuje administrativní část vestavby a hygienické zázemí se šatnami a hromadnými sprchami.



Obr.č. 20 – Půdorys 1.NP „haly B“ – skutečný stav [upraveno dle 32]



Obr.č. 21 – Půdorys 2.NP „haly B“ (administrativní vestavek) – skutečný stav [upraveno dle 32]

Dispoziční řešení:

V severním rohu objektu je z hlavní komunikace areálu hlavní vstup do objektu. Nachází se zde recepce a malé hygienické zázemí. Odtud je vstup na schodiště do 2.NP nebo do haly. V zrcadle schodiště je umístěn výtah. Druhý vstup do objektu je z téže strany (od hlavní komunikace). Je zde také možnost jít rovnou do haly, nebo po schodišti do 2.NP. U tohoto schodiště se v 1.NP nachází sociální zázemí s přístupem z haly. Mezi schodišti jsou technické místnosti, odborná výroba, sklad, a příjem. Všechny tyto místnosti jsou pouze na výšku jednoho podlaží.

V západním rohu objektu je prostor pro příjem/výdej zboží a sklad. Jsou zde umístěny dvojce sekční vrata do exteriéru. Vrata jsou z pohledu exteriéru ve výškové úrovni podlahy nákladového prostoru kamionu, takže je zajištěna pohodlná nakládka a vykládka z haly přímo na kamion. Prostor pro stání kamionů je v exteriéru vyhrazen tak, aby nebránil provozu zbytku areálu. Místnosti skladu a příjem/výdej jsou pomocí dveří a sekčních vrat propojeny s výrobní halou, která tvoří podstatnou část půdorysné plochy. Do haly je vstup dveřmi z jihozápadní části, dvojce dveře jsou i na jihovýchodní části. Ve východním rohu objektu se v propojení s halou nachází hygienické zázemí a dílna. V severním rohu objektu je v propojení s halou místnost pro stlačený vzduch a rozvodna NN.

Po dvou schodištích je přístup do 2.NP, které je zřízeno cca nad třetinou půdorysné plochy. Zbytek tvoří dvoupodlažní výrobní hala. Podélná chodba ve 2.NP pomyslně rozděluje podlaží na dvě části. V části blíže k venkovní komunikaci je umístěno celkem čtrnáct kanceláří různé velikosti a dvě zasedací místnosti. V druhé části, dále od venkovní komunikace, jsou prostory pro zaměstnance. Jsou zde dvě šatny pro muže, dvě šatny pro ženy, umývárna a hygienické zázemí oddělené pro muže a pro ženy přístupné ze šaten, a pak oddělené hygienické zázemí přístupné z chodby. Je zde i prostor pro výdej jídla a kantýna, opět napojeno na hygienické zázemí. Z chodby je přístupná čajová kuchyňka.

Konstrukční řešení:

Konstrukční řešení „haly B“ je obdobné jako řešení u „haly A“. Liší se pouze schodiště, která jsou tříramenná, železobetonová, s mezipodestou. Světla výška haly je stejně jako u „haly A“ 8 m.

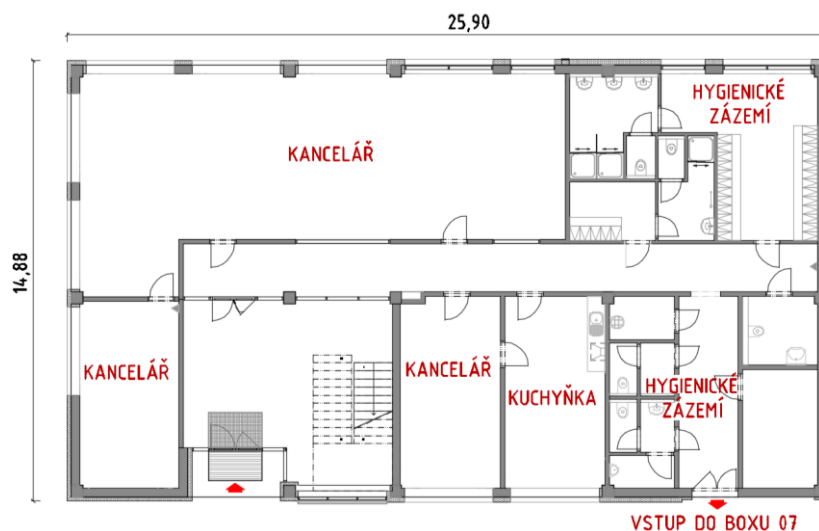
Administrativní budova



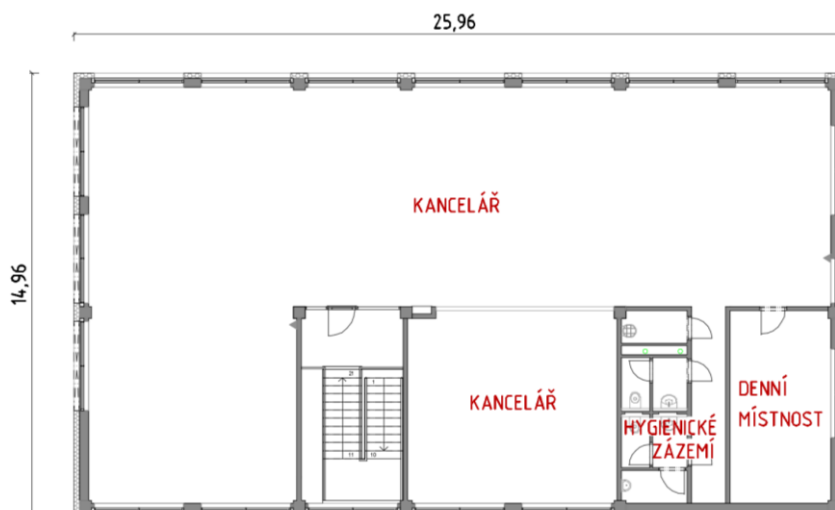
Obr.č. 22 – Vizualizace administrativní budova [32]

Administrativní budova má půdorys obdélníku o rozměrech 25,92×14,88 m. Objekt je přístupný jak z exteriéru, tak z „boxu 07“ „haly A“.

Dvoukřídlými dveřmi v 1.NP se vstupuje do haly se schodištěm do 2.NP. Ze vstupní haly je také přístup do podélné chodby. V levé části objektu jsou tři kanceláře, z toho jedna větší. V pravé části objektu je oddělené hygienické zázemí pro muže a ženy a šatny se sprchami. Nachází se zde i kuchyňka. Z pravé části objektu je přístup do „boxu 07“. 2.NP tvoří open space kancelář s hygienickým zázemím.



Obr.č. 23 – Půdorys 1.NP administrativní budovy [upraveno dle 32]



Obr.č. 24 – Půdorys 2.NP administrativní budovy [upraveno dle 32]

Konstrukční řešení:

Zakládání	Zakládání na hlubinných pilotách, piloty opatřeny monolitickou pilotovou hlavicí s kalichem pro osazení sloupu. Na horní hranu kalichů jsou ukládány základové nosníky.
Nosné svíslé konstrukce	ŽB skelet – ŽB sloupy rozměru 0,4×0,4 m s průvlaky ve tvaru „T“ nebo „L“ v případě obvodových prvků.
Obvodové stěny	Vyzděny z keramických tvárnic do ŽB prefabrikovaného skeletu. Na zděný plášť je umístěna tepelná izolace EPS tl. 140 mm.
Příčky	Sádrokartonové – nosný systém z CW a UW profilů, dvojitě opláštění
Stropní konstrukce	Nosnou konstrukci stropu tvoří předpjaté panely tl. 250 mm na rozpon 6,1 a 7,3 m, které jsou ukládány na průvlaky ve tvaru „T“ nebo „L“ v případě obvodových prvků.
Překlady	Překlady nad okny tvoří ŽB průvlaky.
Střešní plášť	Nosnou konstrukci střechy tvoří předpjaté stropní panely tloušťky 200 mm na rozpon 6,1 a 7,3 m, které jsou ukládány na průvlaky tvaru „T“ a „L“. Střecha je plochá jednoplášťová.
Omítky	Fasáda je zateplena a následně opatřena omítkou šedé, popř. bílé barvy. Zdivo v interiéru je taktéž opatřeno omítkou, sádrokartonové příčky budou opatřeny malbou.
Obklady	Budou použity v hygienickém zázemí – toalety, sprchy v 1NP i 2NP.
Podlahy	Dlažba, v kancelářích zátěžový koberec, kuchyňka a chodba PVC
Výplně otvorů	Okna jsou plastová, kombinace fixního a otevírací/sklonná část. Vnější dveře plastové, vnitřní dřevěné v obložkové zárubni.
Sítě v areálu	Vodovod, splašková kanalizace, dešťová kanalizace, elektroinstalace, plyn
Vytápění/chlazení	Vytápění a chlazení v 1.NP i 2.NP zajišťuje systém klimatizace VRV, skládající se z vnitřních kazetových jednotek a venkovní kondenzační jednotky

	umístěné na střeše objektu. Vnitřní jednotky jsou ovládány nástěnnými ovladači.
Větrání	Větrání kanceláří bude přirozeně okny. U hygienických místností pomocí vzduchotechniky pod tlakem, přívod mezerou pode dveřmi, odvod pomocí ventilátoru nad střechu. Pod tlakem je řešen i odvod vzduchu ze šaten a sprch v 1.NP. Z kuchyňky je odvod od kuchyňské digestoře.

Tab. č. 6 – Konstrukční řešení administrativní budovy [upraveno dle 32]

Celý výrobně skladovací areál je opatřen aktivním zařízením bleskosvodu. Vodovod je napojen přes vodoměrnou šachtu a pokračuje dvěma větvemi do „haly A“ + administrativní budovy a „haly B“. Zařizovací předměty jsou napojeny na kanalizaci přes zápachovou uzávěrku, připojovací a odpadní potrubí je z materiálu PP-HT, svodná kanalizace pod základy je z PVC-KG SN8. Dešťové vody jsou sváděny do retenční nádrže s řízeným odtokem do vodního toku Kuřimka. Potrubí je z materiálu PP-HT, v zemi z PVC-KG SN8. Dešťová voda z parkoviště nad 20 parkovacích stání bude odváděna přes odlučovač ropných látek. Ze zpevněných ploch je voda odváděna přes uliční vpusti nebo liniové žlaby.

Odvoz odpadů je zajištěn komunálními službami, je podporováno třídění odpadů, kontejnery jsou umístěny na vyhrazené ploše u „haly B“. V areálu je zbudováno venkovní osvětlení stožárními svítidly ovládanými pomocí časových hodin a soumrakového snímače, popř. spínači. Obě haly i administrativní budova spadají do energetické náročnosti budovy skupiny B.

V areálu je vybudováno 143 parkovacích stání většinou šíře 2,5 m, hloubka 5 m, některé krajní parkovací stání jsou ale komfortnější s větší šířkou. Komunikace mezi stáními na parkovišti mají šíři 6 m.

Obvod areálu je oplocen poplastovaným pletivem výška 1,8 m. U vjezdu do areálu je zřízena pojízdná brána, která bude v době mimo provoz areálu zavřena. Prostor areálu je osvětlen.

3.1.4 Analýza trhu s výrobními a administrativními objekty

Ke stanovení ceny výrobně – skladovacího areálu je potřeba znát cenu podobných inzerovaných objektů v daném čase a lokalitě. Byly hledány výrobní/skladovací a administrativní prostory, a to ve spojení s halou, nebo i jako samostatné kanceláře nebo kancelářské budovy. Inzeráty byly vyhledávány na serveru www.sreality.cz a www.lnnem.cz po dobu několika měsíců.

Podrobně byly sledovány pouze nájmy, jelikož prodeje daného segmentu se v dané lokalitě moc neuskutečňují, a pro vytvoření databáze k provedení analýzy byl počet nedostatečný. Navíc pro provedení výpočtu hodnoty objektu pomocí zvolené metody byly důležité hlavně nájmy. Veškeré výrobní/skladovací haly pro analýzu nájmu jsou situovány v průmyslové zóně v Kuřimi,

stejně jako oceňovaný objekt. V okolí Kuřimi se jiné prostory k nájmu nevyskytovaly. Nejbližší další možné nájmy byly až v jižní části Brna nebo v obci Rosice západně od Brna, tyto objekty jsem už ale do analýzy nezahrnovala. Všechny sledované objekty byly v inzerci delší dobu. Na prodej se v Kuřimi nenacházel žádný objekt, nejbližší objekty na prodej byly v Blansku, nebo opět až v Brně. Za dobu sledování inzerce byly některé objekty prodány.

Oproti výrobním/skladovacím halám se nájem kancelářských prostor nacházel jak v Kuřimi, tak i v okolních obcích v poměrně velkém množství. Kancelářské prostory na prodej byly po dobu sledování inzerce v Kuřimi čtyři, v inzerci ovšem dlouho nebyly. Oproti tomu pronájmy kancelářských prostor byly v inzerci umístěny po delší dobu.

U nájmu bylo sledováno hlavně stáří objektu a jeho stavebně technický stav. Jelikož oceňovaná nemovitost je novostavba v poměrně vysokém standardu, sledovala jsem i jak je objekt z databáze moderní a vybavený. Do databáze byly zařazeny pouze vhodné objekty. V databázi se nachází výrobní/skladovací haly s plochou od 226 m² do 4171 m², ceny 900 Kč/m²/rok až 1320 Kč/m²/rok. Kancelářské prostory databáze jsou velikosti 22 m² až 156 m², ceny 1200 Kč/m²/rok až 3000 Kč/m²/rok.

Většina skladových i administrativních ploch jsou starší objekty, tato skutečnost se výrazně projevila na jednotkové ceně oceňovaného objektu.

3.1.5 Ovlivňující faktory

V kapitole „2.6.4 Porovnávací přístup“ jsou uvedeny cenotvorné diference stanovující rozdíly mezi oceňovanou nemovitostí a nemovitostí z databáze. Málokdy, spíše nikdy, totiž nastane situace, že by byly dva objekty naprosto totožné. Tyto diference jsou velice důležité pro stanovení tržního nájmu na základě porovnávacího přístupu. Každý objekt má tyto diference odlišné v závislosti na prioritním využití daného objektu.

Zaměřuji se spíše na konkrétní rozdíly mezi vzorky a posuzovanou nemovitou věcí.

- Poloha nemovitosti – areál má velice výhodnou lokalitu v průmyslové zóně na kraji města Kuřim s rychlou možností připojení se na státní silnici I/43 Brno – Svitavy. Pro lidi využívající hromadnou dopravu je skoro před areálem autobusová zastávka, a v přiměřené vzdálenosti železniční trať s nádražím. Areál má dostatek parkovacích míst.
- Technické faktory konstrukce – oceňovaný objekt byl zrealizován v roce 2016, jedná se tedy téměř o novostavbu. Nedávná doba výstavby také udává vyšší standart

a kvalitu konstrukcí, než má většina starších objektů. Výhodou hal je určitě jejich světlá výška na výšku dvou podlaží, která je u hal velice doceněná.

- Ekonomické faktory – areál je složen z několika funkčních celků, které lze různě spojovat. Tato vlastnost je výhodou, jelikož se prostor může více přizpůsobit požadavkům potencionálního nájemce a zvýšit tím zájem o tyto prostory. Dále do této kategorie patří snaha o co nejmenší náklady objektu. Ty jsou zmenšeny například použitím kvalitních izolačních materiálů obvodových konstrukcí nebo využitím světlíků ve střeše pro osvětlení haly a dalších.
- Způsob a možnost využití – jedná se převážně o výrobní/skladovací plochy, malé procento tvoří i administrativní plochy. Areál je umístěn na kraji průmyslové zóny města Kuřim, nenarušuje tedy požadavky územně plánovací dokumentace a svým využitím do této oblasti zapadá.
- Vybavení – jedná se o objekty s vysokým standardem vybavení. Objekt je hlídáný pomocí kamerového systému, některé haly mají mimoúrovňové rampy, hygienické zázemí přístupné vždy pouze pro konkrétní funkční celek a je větrané pomocí vzduchotechniky. Malou nevýhodou by mohla být absence jeřábových drah v halách.
- Počet parkovacích stání – v areálu se nachází dostatek parkovacích stání.
- Nájemci a nájemní smlouvy – současní nájemci mají sjednány smlouvy po dobu 3-10 let. Již při výstavbě byly některé dispozice mírně přizpůsobeny požadavkům nájemce, je tedy předpoklad, že nájemní smlouvy budou i nadále prodlouženy.
- Náklady spojené s užíváním – nájemci si placení služeb zajišťují individuálně v závislosti na spotřebě.
- Certifikace budovy – certifikace budovy vyjadřuje standart daného objektu. Součástí je i hodnocení energetické náročnosti budovy, které se hodnotí písmeny A (mimořádně úsporná) až G (mimořádně nevhodná). Oceňovaný areál spadá do třídy B – velmi úsporná. Hodnocení celkové certifikace budovy by bylo velice náročné, a často jsou tyto informace nepřístupné, jako hodnotící kritérium je tedy zvolena pouze energetická náročnost budovy.

U hal se navíc hodnotí:

- Nosnost konstrukce – jedná se o jednopodlažní haly tvořené železobetonovým skeletem a obvodovým pláštěm z izolačních pěnových panelů, popřípadě výplňového keramického zdiva. Haly mají podlahu vyhovující velkému zatížení.
- Kancelářské plochy – výhodou hal je přítomnost kancelářských ploch, které jsou situovány vždy v jednom funkčním celku s halou. Plocha haly ovšem stále převládá a umístění administrativních vestavků negativně neovlivňuje využití haly.
- Typ a využití haly – jedná se o univerzální haly bez specifického napevno zabudovaného vybavení, co by striktně určovalo využití haly.

3.2 ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA DUKELSKÁ TŘÍDA

Druhý řešený objekt je administrativní budova nacházející se na ulici Dukelská třída v Brně – Husovicích. Objekt je ve fázi výstavby. Předpokládané dokončení je v létě 2020. V budově se budou nacházet čistě kancelářské prostory se zázemím – zasedací místnosti, hygienické zázemí a podobně. Jedná se o tvarově čistý čtyř podlažní objekt bez podsklepení s plochou střechou, který svým tvarem respektuje obrysy pozemku a okolní stavby. Objekt bude zděný v kombinaci s betonovými monolitickými sloupy a stropy. Fasáda bude řešena kontaktním zateplovacím systémem, do ulice s lepeným obkladovým keramickým páskem.

V místě zapuštěného parteru bude průjezd na zbývající část pozemku za objektem, na kterém se budou nacházet parkovací stání řešené pomocí zasakovací zatravněvací distanční dlažby.



Obr.č. 25 – Vizualizace administrativní budovy [32]

3.2.1 Základní identifikační údaje

Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno – město
Obec:	Brno
Městská část:	Brno – sever
Typ obce:	Město
Parcelly dotčené stavbou:	736, 737, 1505/2
Katastrální území:	Husovice [610844]

Stavba se nachází na nezastavěných pozemcích, v zastavěném území. Na pozemku se nacházel dříve bytový dům, který byl z důvodu nevyhovujícího stavebně – technické stavu zbourán. Z jižní strany navazuje na řešenou stavbu sousední objekt (bytový dům). Ze severní strany je v současné době také proluka, která čeká na své zastavění. Z východní strany je komunikace a ze západní jsou zahrady. Do současnosti nebyl pozemek po demolici bytového domu zastavěn ani jinak využit.

Na následujícím obrázku jsou červeně znázorněny parcely, na kterých budou objekt a parkovací stání umístěna.



Obr.č. 26 – Umístění administrativní budovy [28]

Pozemek areálu tvoří dvě parcely. Jelikož se jedná o objekt ve fázi výstavby, v katastru nemovitostí není stavba zatím zanesena. V následující tabulce jsou jednotlivé parcely popsány podrobněji.

Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Stavba na pozemku
736	557	Ostatní plocha	Jiná plocha	-
737	497	Zahrada	-	-
Σ	10 054			

Tab č. 7 – Seznam všech parcel na pozemku administrativní budovy [28]

3.2.2 Lokalita

Oceňovaný objekt se nachází v městské části Brno – sever. Statutární město Brno leží na soutoku řek Svitavy a Svratky. Je to druhé největší město České republiky a největší město Moravy. Tvoří samostatný okres Brno – město, je to krajské město. Poloha města je mezi Českomoravskou vrchovinou a nížinami jižní Moravy, což způsobuje mírné klima.

Město Brno má k 1.1.2019 podle malého lexikonu obcí 380 681 obyvatel. Celý správní obvod má katastrální rozlohu 23 018 ha. Město je rozděleno na 29 městských částí. Jednotlivé městské části jsou rozdělené ještě více, a vzniká 48 katastrálních území.

V následujícím obrázku je znázorněn okres Brno – město a jeho městské části, které jsou odděleny červenou barvou, katastrální území jsou oddělená šedě. Zeleně je znázorněna městská část Brno – sever, modře pak její část Husovice, v níž se nachází oceňovaný objekt. Další části městské části Brno – sever jsou Černá pole, Soběšice, Lesná a Zábrdovice.



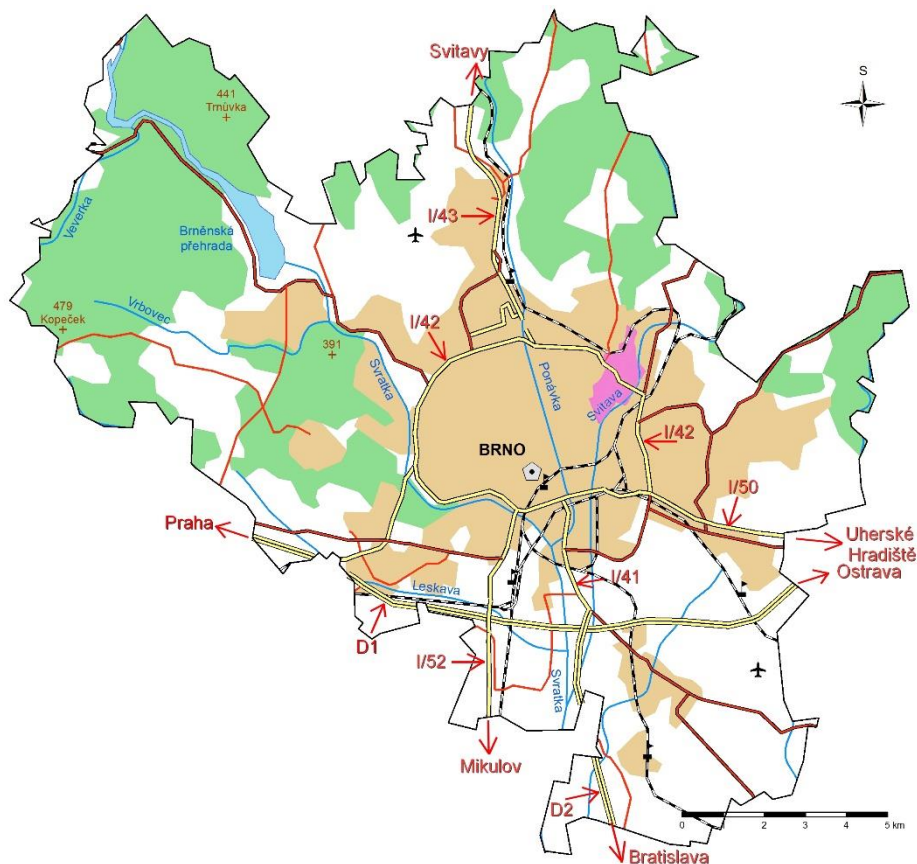
Obr.č. 27 – Okres Brno – město a jeho městské části [33]

Dopravní dostupnost

Brno je důležitým dopravním uzlem. Vede sem jak silniční, tak železniční doprava. Na severu Brna je i mezinárodní letiště Tuřany, v Medlánkách na severu Brna je rekreační letiště.

Pro samotné Brno je klíčová silniční doprava po Velkém městském okruhu, silnici první třídy I/42, která zmírní provoz v centru. Na tento okruh se napojuje několik důležitých silnic prvních tříd. Na severu je to I/43 vedoucí z Brna přes Svitavy na Lanšroun a do Polska, Z jihu to je I/52 vedoucí z Brna na česko - rakouskou hranici u Mikulova, kde na ni navazuje rakouská dálková silnice do Vídně. Druhá silnice první třídy z jihu je I/41, které spojuje brněnský městský okruh s dálnicemi D1 a D2. D1 spojuje Prahu, Brno a Ostravu, D2 vede z Brna na jih na Slovensko do Bratislavy. Silnice I/50 vede na západ od Brna přes Uherské Hradiště a odtud dále směr Trenčín a Zvolen. Poslední důležitá silnice je I/23 vedoucí přes Vysočinu na západ od Brna. [34]

V následujícím obrázku je růžovou barvou zaznačena oblast Husovic a šipkami označeny důležité silnice.

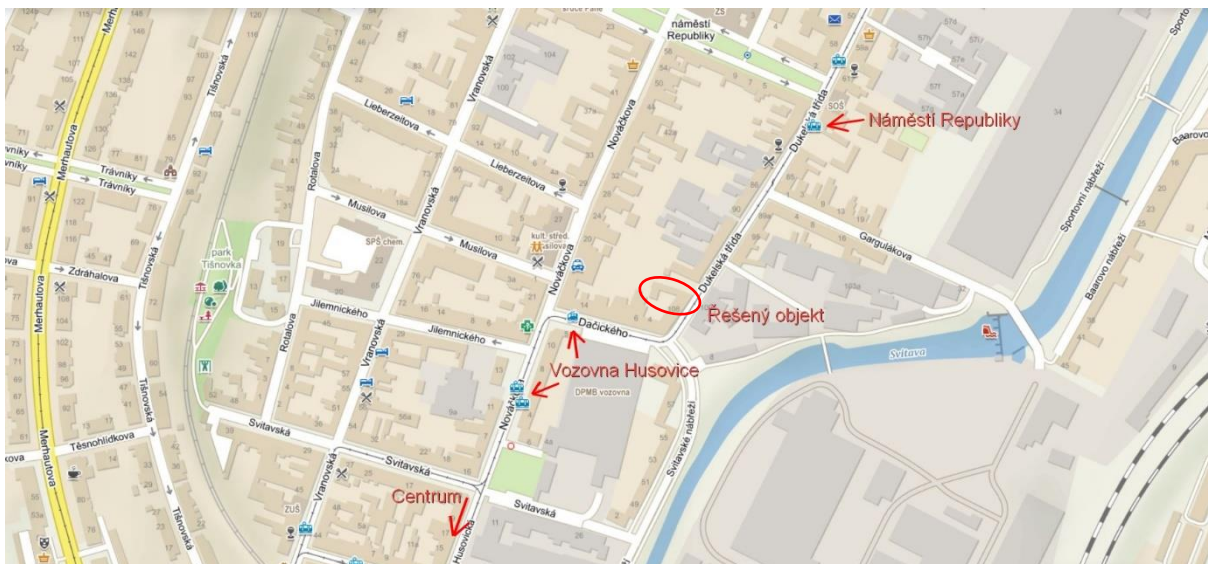


Obr.č. 28 – Dopravní infrastruktura města Brna [29]

V Brně se nachází hned po Praze druhý nejvýznamnější železniční uzel. Do uzlu je zaústěno 7 tratí a je zde 8 železničních nádraží a jedna zastávka v celém katastru Brna. Řadí se sem nádraží v Řečkovících, Králově Poli, Lesné, Židenicích, Černovicích, Hlavní nádraží, Dolní nádraží, Horní Heršpice a Brno jih. Další zastávky jsou v Brně Slatině, Chrlicích, Střelících a Modřicích, které už ovšem nejsou v Katastru Brna. Tratičky z Brna vedou do Havlíčkova Brodu, České Třebové, Jihlavy, Hrušovan nad Jevišovkou, Uherského Hradiště, Přerova a do Břeclavi.

V centru Brna se nachází autobusové nádraží, odkud jezdí autobusy jak v rámci kraje, tak i dálkové spoje. V rámci Brna je zavedena městská hromadná doprava zajištěná sítí autobusů, tramvajů a trolejbusů. Tuto dopravu zajišťuje integrovaný dopravní systém Jihomoravského kraje (IDS JMK).

Nejbližší zastávka MHD od oceňovaného objektu je Vozovna Husovice, vzdálená čtyři minuty chůze. Ze zastávky jezdí autobus č. N94, tramvaj č. 4 a trolejbusy č. 25, 26, 38 a 39. Cesta do centra a na hlavní nádraží pomocí MHD trvá cca 10 minut.



Obr.č. 29 – Přehled zastávek MHD blízko objektu [30]

Inženýrské sítě

Území města Brna je vybaveno veškerými inženýrskými sítěmi. U objektu vede vodovod, jednotná kanalizace, plynovod, elektrické a informační sítě. Areál je napojen ke všem sítím.

Občanská vybavenost

Město Brno je komplexní, co se občanské vybavenosti týče. Nachází se zde řada školek, škol, středních škol, gymnázií, vysokých i vysokých odborných škol. Jenom v samotných Husovicích se nachází kolem sedmi základních škol, osmi mateřských škol, základní umělecká škola, jazyková škola, tři střední odborné školy, gymnázium a Mendelova univerzita.

Zastoupení kulturou je v Brně také velice bohaté. Je zde řada galerií, divadel, kin, hudebních klubů, muzeí, knihoven, restaurací, barů a podobně. Nachází se zde i zoologická zahrada. Je zde bohatá historie a spousta kulturních památek. V části Husovice jsou zajímavé stavby například kostel Nejsvětějšího srdce Páně, nebo secesní sokolovna v ulici Dukelská Třída.

V Brně je i sportovní vyžití. Známy je Masarykův okruh, dostihová dráha, nebo sportovně využívané letiště v Medlánkách. Nachází se zde několik sportovních klubů, bazénů, wellness, sportovních hal a mnoho dalších. V Brně je také řada parků vhodných k odpočinku. Podél řeky Svatky blízko oceňovaného objektu vede cyklostezka.

3.2.3 Podrobný popis objektu

Předmětem oceňování je objekt, který je zatím ve fázi rozestavěnosti. Bude se jednat o administrativní budovu s čistě kancelářskými prostory se zázemím – zasedací místnosti, hygienické vybavení a podobně.

Jedná se o tvarově čistý čtyř podlažní objekt bez podsklepení s plochou střechou, který svým tvarem respektuje obrysy pozemku a okolní stavby. Objekt bude zděný v kombinaci s betonovými monolitickými sloupy a stropy. Fasáda bude řešena kontaktním zateplovacím systémem, do ulice s lepeným obkladovým keramickým páskem.

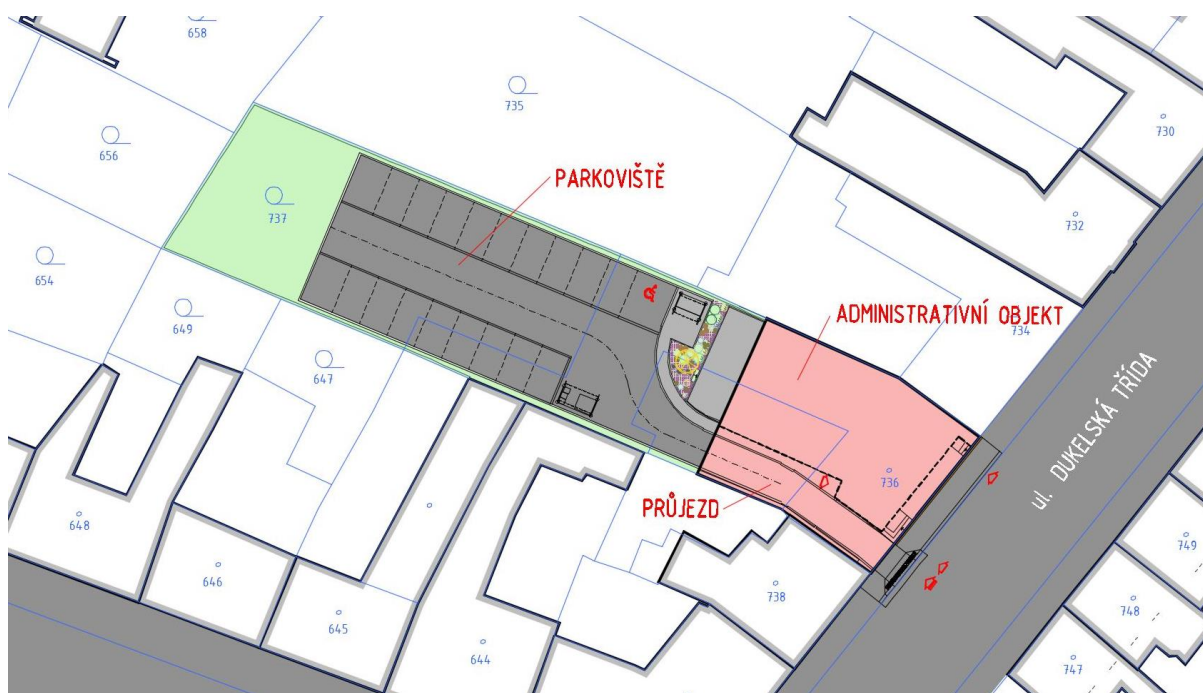
V místě zapuštěného parteru bude průjezd z ulice Dukelská třída na zbývající část pozemku za objektem, na kterém se bude nacházet celkem dvacet parkovacích stání (z toho jedno vyhrazeno pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace). Stání jsou řešena pomocí zasakovací zatravnovací distanční dlažby.

Základní údaje:

Zastavěná plocha: 259,6 m²

Obestavěný prostor celkem: 4 458,5 m³

Počet parkovacích stání: 20 ks



Obr.č. 30 – Situace objektu administrativní budovy [upraveno dle 32]

Administrativní budova má půdorys respektující tvar parcely. Délka uliční části budovy je 15,4 m, délka opačné části směrem k parkovišti je 15,0 m. Délka objektu při delší boční straně je 21,6 m, při kratší straně 16,2 m.

Dispoziční řešení:

Cca třetinu 1. NP zabírá průjezd na parkoviště za objektem. Dále jsou v 1.NP dvě kanceláře, jedna z uliční části objektu, druhá z dvorní části objektu. Prostřední část objektu tvoří hygienické zázemí a schodiště. Průjezd je zabezpečen sekčními vraty. Hlavní vstup do objektu je z ulice přes recepci. Do prostoru recepce je ještě jeden vsup z průjezdu, který využijí například lidé parkující na parkovišti za objektem. Na recepci navazuje krátká chodba, ze které je vstup do uliční kanceláře a do prostoru schodiště s výtahem v zrcadli schodiště. Z podesty schodiště je vstup do druhé kanceláře, a hygienického zázemí. Obě kanceláře mají možnost přímého vstupu rovnou z exteriéru, pomocí prosklených dveří. U kanceláře do dvora je vstup přes terasu.

Ve všech podlažích je ve střední části objektu orientováno schodiště s hygienickým zázemím přístupným právě z podesty schodiště.

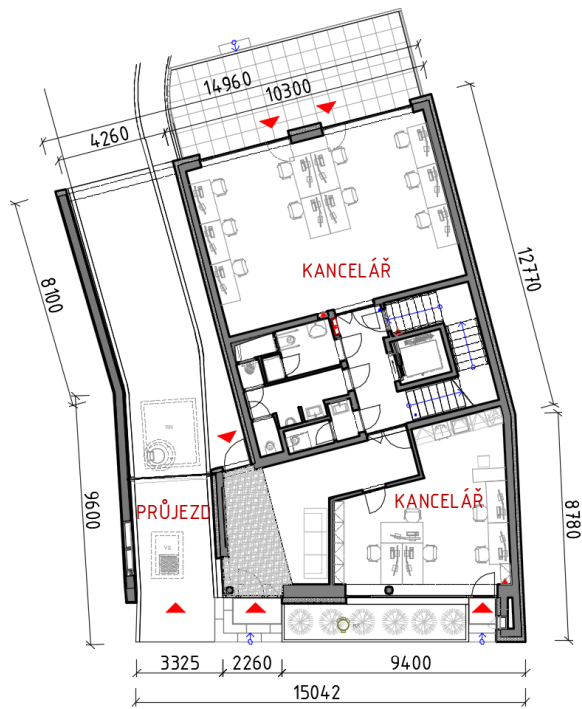
Ve 2.NP je z prostoru schodiště vstup z obou stran do chodby opisující hygienické zázemí. V této chodbě v zadní části je umístěna kuchyňka. Z chodby je vstup do tří kanceláří v uliční části objektu, zasedací místnosti v prostřední části, a tří kanceláří ve dvorní části objektu. Všechny kanceláře jsou od sebe a od chodby odděleny prosklenými stěnami.

Ve 3.NP je chodba ze schodišťového prostoru jen při jedné straně hygienického zázemí. Z chodby je vstup do tří kanceláří v uliční části objektu, a do kuchyňky. Dvorní část tvoří jedna open space kancelář přístupná z prostoru schodiště. Odtud je také možnost vstupu do kuchyňky. Kanceláře jsou odděleny sádkartonovými příčkami.

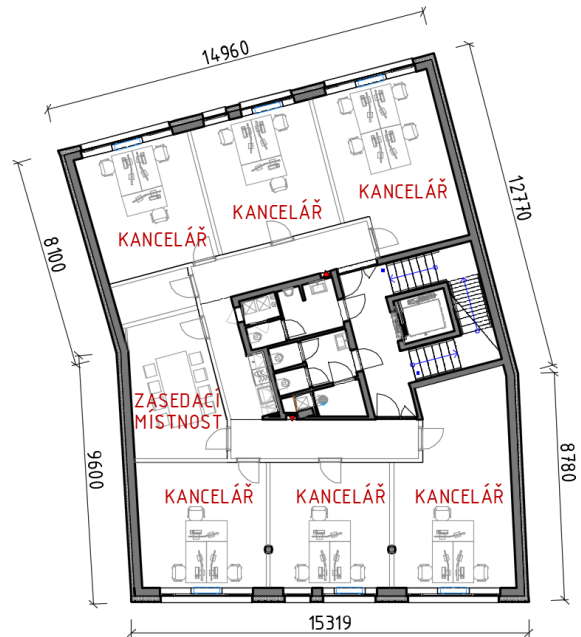
4.NP se nese v podobném duchu jako 3.NP, kdy je dispozice obrácena. Open space kancelář je v uliční části objektu, tři samostatné kanceláře přístupné z chodby ve dvorní části objektu. Chodba je prosvětlena pomocí světlíků ve střeše. Místo kuchyňky je zde za kopilitovou příčkou umístěna plotrovna. (Kopilit je profilované zbarvené sklo.) Kanceláře jsou odděleny sádkartonovými příčkami. Z podesty schodiště je výlez na střechu.

Ve druhém, třetím i čtvrtém nadzemním podlaží jsou umístěny tzv „phone boxy“ umožňující soukromí při telefonních hovorech.

Půdorys 1.NP

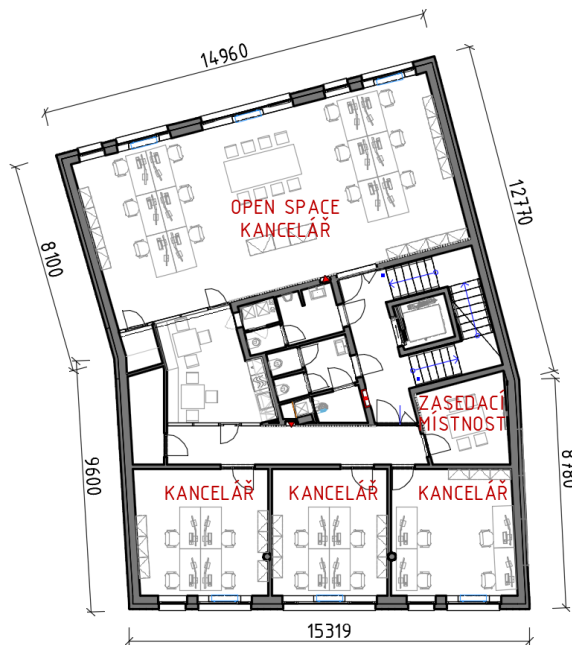


Půdorys 2.NP

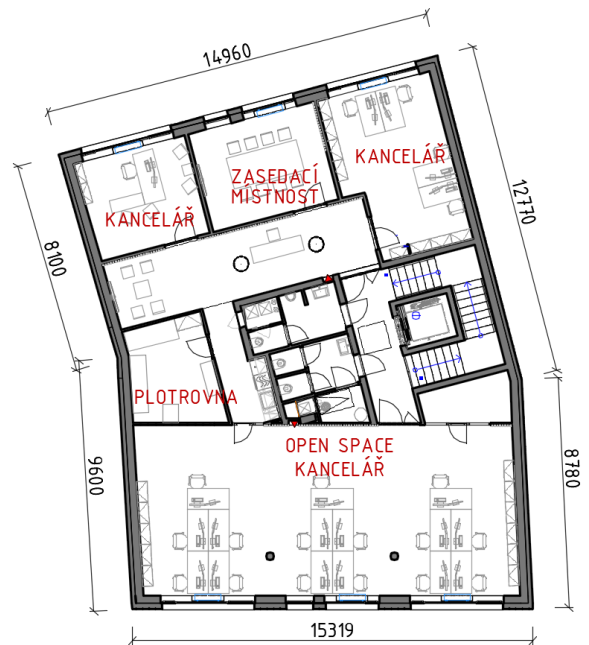


Obr.č. 31 - Půdorys 1.NP a 2.NP [upraveno dle 32]

Půdorys 3.NP



Půdorys 4.NP



Obr.č. 32 - Půdorys 3.NP a 4.NP [upraveno dle 32]

Konstrukční řešení:

Zakládání	Zakládání na hlubinných pilotách. Pilotové založení vynáší ŽB základové pasy, které zajišťují roznos zatížení horní stavbou.
Nosné svislé konstrukce a obvodové stěny	Obvodové i vnitřní nosné zdivo bude z keramických tvárnic na systémovou zdící maltu. Průčelí objektu je vyneseno pomocí dvou ŽB sloupů objevujících se ve všech podlažích. Výtahová šachta bude provedena z akustických tvárnic. Překlady ve stěnách budou ze systémových prvků, nebo ocelových profilů. Objekt bude zateplen EPS tl. 150 mm.
Příčky	Sádkartonové tl. 150 mm (hygienické zázemí tl. 100 mm). Ukotvena pomocí CW profilů.
Prosklené interiérové stěny	Ve 2.NP, nosná konstrukce z hliníkových profilů, skla opatřena dvěma kontrastními pruhy ve výši 1000 a 1500 mm.
Schodiště	Tříramenné s prefabrikovanými zalomenými rameny.
Výtah	Šachta z keramických aku tvárnic s dojezdem řešeným jako ŽB monolitická konstrukce, montážní prvky pro technologii výtahu umístěny pod stropní deskou.
Stropní konstrukce	Všechny stropy jsou ŽB monolitické. V místě nadpraží průčelí, které vynáší další patra je navržen ŽB průvlak.
Překlady	Otvory větších šířek v blízkosti ŽB sloupů budou mít monolitický ŽB překlad. Vnitřní otvory a menší okna budou mít systémové keramické překlady.
Střešní plášť	Plochá střecha. Nosnou konstrukci tvoří stropní konstrukce 4.NP. Spádová vrstva je EPS, horní vrstvu tvoří hydroizolace. Odtok řešen pomocí dvou vpustí v místě hygienického zázemí. Po obvodu objektu je vytvořena atika.
Omítky	Sádrové omítky
Obklady	Keramické matné obkladačky, reliéfované, rozměr 600x600 mm. U umyvadla formát 1200x1200 mm
Podhledy	Sádkarton, kovové nosoucí profily z pozinkovaného plechu kotvené ke stropní desce. V kancelářích bude pohledový beton.
Podlahy	Nášlapná vrstva bude v hygienickém zázemí a na chodbách keramická dlažba, v kancelářích koberec, v plotrovně, kuchyňce a chodbě u kanceláří vinyl. Dlažba bude formátu 600x600 mm, šedá matná barva, protiskluzová.
Výplně otvorů	Okna budou hliníková s izolačním trojsklem, barva antracit. Budou složena ze tří částí, boční křídla otevíravé/sklonpné, prostřední fixní. Okna jsou opatřena venkovními žaluziemi V průjezdu budou osazena sekční vrata. Vstupní dveře jsou dvoukřídlé, prosklené s bočním světlíkem, všechny ostatní vnější dveře jednokřídlé, prosklené. Hliníkový rám, zasklení bezpečnostním trojsklem, v místech 1000 a 1500 mm nad podlahou opatřeným kontrastními pruhy.

	Vnitřní dveře plné nebo prosklené, jednokřídlové či dvoukřídlové. Plné jsou řešeny jako bezfalcové, zárubně obložkové. Dveře na únikových cestách budou mít panikové kování.
Sítě v areálu	Vodovod, splašková kanalizace a dešťová kanalizace, elektroinstalace, areálové osvětlení, síťové kabely,
Vytápění/chlazení a větrání	Vytápění, chlazení i větrání kanceláří je navrženo pomocí vzduchotechniky. Navržena je rekuperační jednotka umístěna na střeše objektu. Jednotka bude zajišťovat přívod upraveného čerstvého vzduchu, včetně filtrace, dohřevu a chlazení. Spouštění a regulace je řízena pomocí časového režimu, společně provázáno s čidlem CO ₂ . Pro větrání hygienického zázemí je navrženo podtlakové větrání s ventilátorem na střeše objektu. Přívod vzduchu do prostoru schodiště a do vstupních prostor (CHÚC A) je řešeno přívodem na úrovni 1.NP a odvodem ze střechy.

Tab. č. 8 – Konstrukční řešení administrativní budovy [upraveno dle 32]

Dešťové vody z vnějších zpevněných ploch, i ploché střechy budou svedeny do retenční nádrže v průjezdu, odtud do revizní šachty, a odtud společně se splaškovou kanalizací do jednotné kanalizace.

V areálu je umístěno 20 parkovacích stání šíře min. 2,6 m a délky 4,5 m. Jedno stání je vyhrazeno pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace. Prostor parkoviště je osvětlen. Sekční vrata v průjezdu zamezují vstup nepovolaných osob. V areálu je také umístěn přístřešek na popelnice a na kola.

Dle vypracovaného průkazu energetické náročnosti budovy, budova spadá do kategorie B – velmi úsporná.

3.2.4 Analýza trhu s administrativními objekty

Ke stanovení ceny administrativního objektu je potřeba znát cenu podobných inzerovaných objektů v daném čase a lokalitě. Inzeráty byly vyhledávány na serveru www.sreality.cz po dobu několika měsíců.

Podrobně byly sledovány pouze nájmy, jelikož pro zvolený přístup ocenění je důležité právě tržní nájemné. Nejedná se pouze o administrativní budovy, ale v databázi jsou i samostatné kanceláře, nebo celky kanceláří umístěné například v rodinném domě, nebo v přízemí bytového domu. Ulice Dukelská třída, na které je objekt umístěn, se nachází v severovýchodní části Brna v Husovicích, které jsou součástí městské části Brno – sever. Jelikož se nejedná o centrum města, kde je spousta nabídek ve velice úzké lokalitě, musel být analyzován širší okruh. V databázi jsou

objekty převážně právě z městské části Brno – sever, ale i z okolních městských částí jako Židenice, Královo Pole a Maloměřice a Obřany.

Objekty z databáze se v inzerci nacházely delší dobu, většina ani nebyla po dobu sledování pronajata. U nájmu bylo sledováno hlavně stáří objektu, jeho stavebně technický stav a standard. Oceňovaná nemovitost bude teprve v létě 2020 dostavěna a je navržena ve vysokém standardu. V databázi se nachází kancelářské prostory velikosti 18 m² až 1100 m², ceny 1500 Kč/m²/rok až 4937 Kč/m²/rok.

Databáze zahrnuje jak starší objekty, tak i novostavby s hodně vysokým standardem.

3.2.5 Ovlivňující faktory

Jak již bylo zmíněno u výrobně – skladovacího areálu, cenotvorné diference stanovující rozdíly mezi oceňovanou nemovitostí a nemovitostí z databáze. Tyto diference jsou velice důležité pro stanovení tržního nájmu na základě porovnávacího přístupu. Každý objekt má tyto diference odlišné v závislosti na prioritním využití daného objektu. Administrativní objekt má jiné priority oproti výrobním/skladovacím prostorům.

Zaměřuji se na konkrétní rozdíly mezi vzorky a posuzovanou nemovitou věcí.

- Poloha nemovitosti – ulice Dukelská třída se nachází 2,5 km od centra Brna. Výhodou ulice je přímá návaznost na Velký městský okruh, který výrazně usnadňuje cestu po Brně, nebo i ven z města pomocí silniční dopravy. Dostupnost do centra pomocí MDH je z tramvajové zastávky nacházející se v těsné blízkosti objektu a cesta trvá cca 10 minut.
- Technické faktory konstrukce – oceňovaný objekt je ve fázi výstavby s termínem dokončení v létě 2020. Současná doba výstavby umožňuje vysoký standard a kvalitu konstrukcí, než má většina starších objektů.
- Ekonomické faktory – je možnost pronajímat jednotlivé kanceláře, nebo podlaží jako celé funkční celky. Velikost pronajímané plochy se dá tedy do jisté míry přizpůsobit požadavkům potencionálního nájemce a zvýšit tím zájem o tyto prostory. Dále do této kategorie patří snaha o co nejmenší náklady objektu. Ty jsou zmenšeny například použitím kvalitních izolačních materiálů obvodových konstrukcí, využitím světlíků ve střeše v posledním nadzemním podlaží, využití venkovních žaluzií pro zmenšení nežádoucích tepelných zisků v létě, popřípadě

ztrát v zimě, využití vzduchotechnické jednotky, která ohřívá, chladí, ale i čistí a jinak upravuje vzduch apod.

- Způsob a možnost využití – jedná se o administrativní objekt v části města, kde se nachází jak prostory pro bydlení, tak i komerční prostory, objekt tedy nenarušuje požadavky územně plánovací dokumentace a svým využitím do této oblasti zapadá.
- Vybavení – jedná se o objekt s vysokým standardem vybavení. V objektu se nachází recepce, přístup do vyšších pater je zajištěn bezbariérově výtahem, jsou zde zdvojené podlahy pro lepší vedení elektroinstalací s podlahovými krabicemi, venkovní elektrické žaluzie, vzduch v objektu je upravován (vytápěn, chlazen, filtrován) pomocí vzduchotechnické jednotky, a další.
- Počet parkovacích stání – v areálu se nachází několik parkovacích stání.
- Nájemci a nájemní smlouvy – v současné době nejsou zatím žádní nájemci.
- Náklady spojené s užíváním – nájemci si budou placení služeb zajišťovat individuálně v závislosti na spotřebě.
- Certifikace budovy – certifikace budovy vyjadřuje standart daného objektu. Součástí je i hodnocení energetické náročnosti budovy, které se hodnotí písmeny A (mimořádně úsporná) až G (mimořádně nehospodárná). Oceňovaný areál spadá do třídy B – velmi úsporná. Hodnocení celkové certifikace budovy by bylo velice náročné, a často jsou tyto informace nepřístupné, jako hodnotící kritérium je tedy zvolena pouze energetická náročnost budovy.

4 POUŽITÉ PŘÍSTUPY A JEJICH ZDŮVODNĚNÍ

U obou objektů se jedná o komerční nemovité věci, které jsou uvažovány jako investice za účelem budoucího zisku z pronájmu. Důležité je tedy predikovat výnosy, které bude nemovitost vynášet, ale je potřeba zohlednit i výdaje spojené s provozem nemovitosti a další okolnosti. Na základě těchto okolností se jako nejvhodnější způsob ocenění nabízí výnosový přístup. Zvolila jsem přístup na tržní bázi, jelikož více odráží reálné ceny na trhu a pro vlastníka nemovité věci je přínosnější.

Obecně platí, že je potřeba prognózovat budoucí prospěch v podobě předpokládaných příjmů, a ten převést k datu ocenění za použití diskontních nebo kapitalizačních technik. Diskontní techniky lze využít v případě, že jsme schopni predikovat budoucí prospěch nemovité věci. Volba kapitalizační (diskontní) míry je velice důležitá, jelikož ovlivňuje výslednou cenu nemovité věci.

Nejprve je potřeba zjistit tržní nájemné daného subjektu trhu v daném čase a lokalitě, což znamená výrobně – skladovací areál v lokalitě Kuřim, a administrativní objekty v lokalitě ulice Dukelská Třída v Brně. K výpočtu pronájmu se využije metoda přímého porovnání, která odráží aktuální nabídku na trhu s obdobným segmentem. Databáze by měla být sestavena ze skutečně realizovaných nájmu, které jsou ovšem často těžko přístupné. Další ideální stav by byl, kdyby porovnávané objekty byly co nejvíce podobné (nejlépe stejné) jako oceňovaný objekt. Tato skutečnost nastane ojediněle, je tedy potřeba cenu upravit o vhodné koeficienty. Je ale možné, že se některé ceny budou příliš vychylovat od ostatních. Tyto objekty byly z databáze vyřazeny na základě uvážení. Faktory vyřazení byly příliš odlišný stav objektu a tím i velice odlišná cena. Vyřazení objektů by bylo možné i na základě Grubbsova testu, počet prvků databáze je zde však početně omezen.

U již provozovaného objektu je možnost využít reálné informace co se výnosů z pronájmu i nákladů za provoz objektu týče. V této práci jsou ovšem reálné výnosy a náklady z objektu posouzeny s výnosy stanovenými na základě porovnávacího přístupu, a s náklady stanovenými procentuálním odhadem z reprodukční ceny objektu nebo hrubého efektivního výnosu (výnos z nájmu se zohlednění situace, kdy bude objekt z určitého procenta neobsazen). Dojde tím k ověření, zda současná výše nájmu odpovídá tržnímu nájmu v daném segmentu trhu.

Pozemek je potřeba ocenit zvlášť. Zde jsem využila podklady od vlastníka nemovité věci a přepočítala na současnou hodnotu.

5 DOSAŽENÉ VÝSLEDKY

V této kapitole je rozepsán postup výpočtu ocenění jednotlivých objektů. Oba objekty jsou, jak již bylo zvýšeno výše, oceněny na tržní bázi výnosovým přístupem. Hodnota pozemku je uvažována na základě kupní ceny, převedené pomocí HB indexu na současnou hodnotu.

5.1 VÝROBNĚ – SKLADOVACÍ AREÁL KUŘIM

5.1.1 Ocenění současného stavu

Jedná se o několik funkčních celků pronajímaných odděleně. V následující části jsou tedy oceněny jednotlivé funkční celky a po jejich sečtení vyplyne výnos z celého areálu. Primární využití areálu je výroba/skladování. Součástí jednotlivých funkčních celků jsou i kanceláře, které se v ceně zohlední.

V následující tabulce je popsáno složení jednotlivých funkčních celků a velikosti skladovací (výrobní) plochy a administrativní plochy.

Oceňovaný objekt – výrobně – skladovací areál Kuřim							
	Funkční celek	Č. vzorku	Užitná plocha výroba/sklad [m ²]	Užitná plocha administrativa [m ²]		Užitná plocha funkčních celků [m ²]	
				1.NP	2.NP	Výroba/sklad	Administrativa
Hala A + admin. Budova	1	Box 01	435,1	50,9	72,9	435,1	123,8
	2	Box 02	431,3	50,1	72,5	1293,3	367,8
		Box 03	431,3	50,1	72,5		
		Box 04	430,7	50,1	72,5		
	3	Box 05	292,3	103,3	127,2	1511,6	526,0
		Box 07	1219,3	0,0	0,0		
			Administrativní budova 1.NP	0,0	295,4	0,0	
4	Box 06		235,7	76,7	96,7	235,7	173,4
5	Administrativní budova 2.NP		0,0	0,0	341,1	0,0	341,1
Hala B	6	Hala B	4273,0	0,0	1402,6	4273,0	1402,6

Tab č. 9 – Plochy výrobně – skladovacího areálu [vlastní zpracování]

Jednotlivé funkční celky mají odlišné velikosti, vybavení, hygienické zázemí, popřípadě šatny, sprchy a podobně. Není možné tedy vycházet pouze z jednoho výpočtu nájemného na metr

čtvereční plochy za rok, který se pak aplikuje na všechny funkční celky. Je tedy provedeno několik přímých porovnání. Vzorky databáze jsou voleny co nejpodobněji k oceňovanému subjektu. V ceně administrativy se ale promítne možnost pronajímat kanceláře i odděleně od výrobní/skladovací haly. Do databáze jsem tedy zahrнула i vzorky samostatných kancelářů.

Z databáze jsem vyřadila administrativu č. 12. V průběhu sbírání podkladů z inzercí, jsem si všimla, že inzeráty jsou často zveřejňovány duplicitně s jinými informacemi, popřípadě klamnými informacemi, kdy je v inzerci uvedena jiná (většinou menší) cena, než za kterou se objekt ve skutečnosti pronajímá. Domnívám se, že se jedná o tento vyřazený objekt, jelikož cena je velice podhodnocena vůči ostatním objektům.

Jelikož se v databázi uvažuje s inzerovanými nájmami nikoli smluvními, je potřeba jednotkové ceny za m² za rok upravit koeficientem K_{CR} (koeficient na pramen ceny). Smluvní nájemní cena obvykle pohybuje o 5-10% níže. Jelikož výrobně – skladovací haly nejsou běžně obchodovatelný subjekt trhu, zvolila jsem srážku z ceny 10 % u halových ploch, a 6 % u administrativních ploch.

Dalšími koeficienty úpravy ceny jsou K1 až K8 u výrobně – skladovacích objektů.

- K1 – Koeficient úpravy lokality. Zhodnocení lokality jednotlivých výrobních areálů. Vzorky hal jsou pouze z města Kuřim, stejně jako oceňovaný objekt, dokonce se nachází ve stejné průmyslové zóně. V okolí se nejbližší haly nachází až na okraji Brna.
- K2 – Koeficient úpravy na výměru výrobní/skladovací částí funkčního celku. Cena za metr čtvereční s rostoucí užžitnou plochou klesá.
- K3 – Koeficient úpravy na stavebně – technický stav. Zohledňovala jsem hlavně stáří objektu, jeho opotřebení, světlou výšku haly, kvalitu a modernost konstrukcí a prvků, dále vizuální stránku objektu, jak působí na člověka.
- K4 – Koeficient úpravy na vybavení. Oceňovaný areál je hlídán kamerovým systémem, některé haly mají úrovněvé nakládací rampy, dále jsem zohledňovala absenci jeřábu v oceňovaném objektu, nebo velikosti vrat apod.
- K5 – Koeficient úpravy na hygienické zázemí, šatny a sprchy. Možnost přístupu z haly do hygienického zázemí nemají všechny vzorky databáze, některé nemají WC vůbec, některé mají, ale v jiné budově. Zohledňuji i umístění šaten a sprch v některých oceňovaných objektech. Také úklidovou místnost považuji za užitečnou.

- K6 – Koeficient úpravy možnosti parkování. Zda je možnost parkování u objektu
- K7 – Koeficient úpravy na energetickou náročnost budovy. Na základě energetického štítku budovy. Oceňované haly patří do skupiny B.
- K8 – Úvaha znalce. Zde jsem zohledňovala hlavně možnost využití vzorku databáze jako oceňovaný objekt.

U administrativních prostor jsou koeficienty voleny mírně odlišně.

- K1 – Koeficient úpravy lokality. Zhodnocení lokality jednotlivých administrativních prostor. Vzorky administrativních budov se nachází jak ve městě Kuřim, tak i v okolních obcích.
- K2 – Koeficient úpravy na výměru administrativních prostor. Cena za metr čtvereční s rostoucí užitnou plochou klesá.
- K3 – Koeficient úpravy na stavebně – technický stav. Zohledňovala jsem hlavně stáří objektu, jeho opotřebení, dále jeho vizuální stránku, jak působí na člověka.
- K4 – Koeficient úpravy na vybavení. Oceňovaný areál je hlídán kamerovým systémem, některé administrativní plochy mají kuchyňskou linku, některé ne, administrativní budova má například i denní místnost, „hala B“ i kantýnu s jídelnou
- K5 – Koeficient úpravy na hygienické zázemí, šatny a sprchy. Zohledňuji možnost využít šatny a sprchy, popřípadě, jestli jsou tyto prostory oddělené pro muže a ženy. V administrativní budově je WC pro imobilní. Jako nevýhodu uvažuji hygienické zázemí společné i pro ostatní nájemce.
- K6 – Koeficient úpravy možnosti parkování. Zda je možnost parkování u objektu
- K7 – Koeficient úpravy na energetickou náročnost budovy. Na základě energetického štítku budovy. Oceňované objekty patří do skupiny B.
- K8 – Koeficient úpravy na vnitřní pohodu. Hodnotím, zda je objekt klimatizovaný, jaký je způsob vytápění a jeho regulace, způsob větrání (pomocí vzduchotechniky nebo přirozeně okny).
- K9 – Koeficient úpravy na přístup do objektu. Jestli je vstup přímo z venku, nebo je pouze z haly. Zhodnocen je i možný bezbariérový přístup do objektu.
- K10 – Úvaha znalce. Zde jsem zohledňovala hlavně možnost využití vzorku databáze jako oceňovaný objekt. Například otevřená open space kancelář vs. jedna

malá kancelář. U administrativní budovy zohledňuji i zda je prostředí klidné, nebo hlučné.

Veškeré koeficienty jsou voleny se snahou o nejpřesnější výpočet.

Pomocí přímého porovnání byl u boxů zjištěn roční výnos nejprve zvlášť pro administrativní plochy a zvlášť pro halu. Administrativní budova byla oceněna zvlášť po podlažích. 1.NP totiž navazuje na „box 07“ hlavně kvůli umístění hygienického zázemí a šaten, které v „boxu 07“ chybí. Oproti tomu 2.NP má charakter kanceláře a je provozně odděleno od 1.NP, je tedy k pronajetí odděleně. Pro 2.NP je tedy zpracováno porovnání už s ohledem na jeho kancelářskou povahu, a nejsou v porovnání zohledněny kanceláře, které jsou součástí haly. K výnosu je potřeba připočítat také výnos z pronájmu parkovacích stání.

Za dobu užívání se rozložení funkčních celků měnilo, uvažují se současným rozložením. V současné době je areál pronajat celý, vyjma 2.NP administrativní budovy. Jelikož mám podklady ke skutečnému nájemnému, mohu porovnat nakolik se tržní nájemné určené porovnáním liší od smluvního nájemného. Následující tabulka dokazuje, že tržní nájemné a smluvní nájemné jsou si velice blízko, smluvní nájemné tedy odráží situaci na trhu. U „boxu 07“ a „haly B“ je cena oproti ostatním boxům odlišná hlavně z důvodu jejich velikosti.

Roční nájemné za m² plochy				
Oceňovaná část	Smluvní nájem		Tržní nájem	
	Administrativa	Hala	Administrativa	Hala
Box 01, 02, 03, 04	2069	1486	2 070	1 429
Box 05	2069	1486	1 986	1 454
Box 06	2069	1486	2 132	1 464
Box 07	2069	1486	-	1 352
Hala B	2069	1486	2 048	1 326
Admin. budova 1.NP	2069	-	2 118	-
Admin. budova 2.NP	2500	-	2 479	-

Tab č. 10 – Roční výnos za m² objektu výrobně – skladovacího areálu [vlastní zpracování]

V následující tabulce jsou jednotkové ceny za m² vynásobeny plochou a je uveden roční výnos za jednotlivé funkční celky a celý výrobně – skladovací areál. K celkovému výnosu je započítán i výnos z pronájmu parkovacích stání.

Roční výnos za objekty výrobně – skladovacího areálu			
	Oceňovaná část	Výnos oceňované části [Kč/rok]	Výnos funkčního celku [Kč/rok]
Hala A	Box 01	880 000	880 000
	Box 02	870 000	1 740 000

	Box 03	870 000	
	Box 04	870 000	4 030 000
	Box 05	880 000	
	Box 07	1 650 000	
	Admin. budova 1.NP	630 000	
	Box 06	710 000	710 000
	Hala B	8 540 000	8 540 000
	Admin. budova 2.NP	850 000	850 000
Celkem:			16 750 000

Parkovací stání		
Celkem parkovacích stání	143	ks
Cena za m ² parkovacího stání	500	Kč
Plocha parkovacích stání	1 830	m ²
Cena za parkovací stání celkem	915 000	Kč/rok

Celkem výnos	17 665 000	Kč/rok
--------------	-------------------	--------

Tab. č. 11 – Roční výnos za objekty výrobně – skladovacího areálu [vlastní zpracování]

Databáze porovnávaných objektů je uvedena v příloze č.2, podrobný výpočet jednotkové ceny a ročního výnosu pro jednotlivé funkční celky pomocí přímého porovnání je uveden v příloze č.3.

Nájemní smlouvy jsou napsány v délkách 5 let pro „box 01“, 3 roky pro sloučené „boxy 02“ a „03“, 5 let pro sloučené „boxy 04“, „05“, „07“ a 1.NP administrativní budovy, 10 let pro „box 06“ a 5 let pro „halu B“. Ve spoustě nájmu je předpoklad, že se současná smlouva prodlouží a nájem bude pokračovat. Například „hala B“ je upravená podle nájemce, je tedy předpoklad, že pokud nenastane závažná situace, prostor mu bude i nadále vyhovovat. Průzkumy trhu ukazují, že neobsazenost průmyslových objektů je cca 4,1 %. Neobsazenost kancelářských objektů je vyšší, tuto míru jsem tedy nepatrně ještě zvýšila, jelikož využití jako výrobní/skladovací haly v tomto objektu převyšuje. Volila jsem tedy riziko výpadku výnosu z důvodu neobsazenosti objektu 5 % z hrubého potencionálního výnosu.

Reprodukční cenu jsem stanovila na základě cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2020 soustavy RTS. Nejprve jsem objekt zařídila dle oboru výstavby a konstrukčně materiálové charakteristiky. Výrobní/skladovací haly do oboru výstavby „Haly pro výrobu a služby – 811.1 Haly pro průmysl bez jeřábových drah“, administrativní plochy do oboru výstavby „801.6. Budovy pro řízení, správu a administrativu, svislá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových tyčových“. Konstrukčně materiálová charakteristika obou druhů využití je č.4 – „svislá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových tyčových“. Prodeje výrobních hal nejsou moc obvyklé, v současné

době se v této lokalitě na trhu nevyskytují žádné nabídky, nemohu tedy porovnat s požadovanými cenami z inzerce. Prodeje administrativních objektů jsou více časté, vzorků v této lokalitě je ale na vytvoření databáze nedostatečně.

Daň z nemovité věci a pojištění je pro tento druh objektu těžko zjistitelné, částky jsou tedy vypočítány jako procentuální částka z reprodukční ceny stavby. U daně je to 0,03 %, pojištění 0,08 %.

Správa budovy a facility management jsou stanoveny jako 6 % z hrubého efektivního výnosu. Do této částky se započítává i běžná údržba, odvoz odpadu a pravidelné revize (elektroinstalace, hromosvod, plynové teplovzdušné jednotky, hasící přístroje a hydranty, klimatizace, výtahy, venkovní osvětlení a kamerový systém). Jelikož se jedná o novostavbu, nepředpokládá se v příštích 50 ti letech nějaké výrazné opravy.

Dodávku energií si hradí nájemci individuálně podle spotřeby, do úvahy tedy nezapočítávám. Osvětlení areálu má minimální náklady, které jsou rozpočítány do spotřeby nájemců. Spotřeba činí cca 1,5 Kč/m² pronajímané plochy/rok.

Úklid jednotlivých prostor si také hradí nájemníci sami. Úklid společné vstupní haly u administrativní budovy a schodiště je rozpočítán mezi nájemce.

Z výše uvedených informací je už možno určit čistý roční výnos, který představuje hrubý efektivní výnos po odpočtu provozních nákladů.

Výpočet čistého ročního výnosu (NOI)		
Hrubý efektivní výnos		
Hrubý potencionální výnos	17 665 000	Kč/rok
Riziko výpadku výnosu (neobsazenost) (5 %)	883 250	Kč/rok
Hrubý efektivní výnos	16 781 750	Kč/rok
Obestavěný prostor haly	72 757	m ³
Obestavěný prostor administrativa	17 223	m ³
811.1. Haly výrobní pro průmysl, bez jeřábových drah, svislá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových tyčových	5 815	Kč/m ³
801.6. Budovy pro řízení, správu a administrativu, svislá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových tyčových	7 920	Kč/m ³
Reprodukční cena vypočítaná pomocí THU	559 488 851	Kč
Provozní náklady		
Fixní náklady		
Daň z nemovité věci (0,03 %)	167 847	Kč/rok
Pojištění (0,08 %)	447 591	Kč/rok

Variabilní náklady		
Správa budov, facility-management (6%)	1 006 905	Kč/rok
Provozní náklady	1 622 343	Kč/rok
Čistý roční výnos (NOI)	15 159 407	Kč/rok

Tab č. 12 – Výpočet čistého ročního výnosu [vlastní zpracování]

Provozní náklady byly odhadnuty na částku 1 622 000 Kč. Podle informací od pronajímatele činí provozní náklady 12 Kč/m² pronajímané plochy/měsíc, což v přepočtu za všechny pronajímané plochy činí cca 1 538 400 Kč/rok. Odhad byl tedy poměrně přesný.

Výpočet výnosové hodnoty je proveden pomocí dočasné renty, kdy uvažujeme, že objekt bude pronajímán 50 let. Výpočet je popsán v kapitole „2.6.3 Výnosový přístup – diskontní techniky“. Kapitalizační míra je velice citlivá položka, a je těžké ji určit. Nejpřesnější způsob je aritmetický průměr podílu již zrealizovaných prodejů podobných objektů a jejich ročních čistých výnosů. Jelikož takové informace jsou těžko zjistitelné, tak jsem přistoupila k možnosti určení kapitalizační míry odhadem na základě dostupných informací z trhu daného segmentu v dané lokalitě. Kapitalizační míra byla stanovena ve výši 5,6 %.

Hodnota pozemku vychází z pořizovací ceny v roce 2016. Hodnota je přepočtena pomocí HB indexu na současnou hodnotu.

Výpočet výnosové hodnoty		
Čistý roční výnos (NOI)	15 159 407	Kč/rok
Počet let vyplácení renty	50	let
Kapitalizační míra	5,6	%
Setinná kapitalizační míra	0,056	
Výnosová hodnota za objekty	252 949 617	Kč
Výměra pozemku	18 989	m ²
Požizovací hodnota pozemku	34 000 000	Kč
Hodnota pozemku	44 982 000	Kč
Výnosová hodnota pozemku odúročená	42 463 008	Kč
Celková výnosová hodnota výrobně-skladovacího areálu	295 412 625	Kč

Tab č. 13 – Výpočet výnosové hodnoty [vlastní zpracování]

Součtem odúročené hodnoty objektů a pozemku byla určena celková výnosová hodnota výrobně – skladovacího areálu cca 295 413 000 Kč.

5.1.2 Hypotéza H1 – Pronajmutí hal a administrativy „haly A“ zvlášť

Administrativní vestavky „haly A“ jsou přístupné vlastním vstupem ze silnice, je zde tedy přípustná varianta pronajímat tyto prostory odděleně od haly. Jelikož haly budou postrádat hygienické zázemí, nabízí se zde vhodnější využití spíše v podobě skladových prostor.

U „haly B“ s variantou pronajímat administrativní prostory zvlášť neuvažují, jelikož „hala B“ je pronajímána jako celek se specifickým využitím. Předpokládá se zde větší počet zaměstnanců, kteří potřebují nějaké zázemí. Hygienické zázemí je sice částečně umístěno i v prostoru haly, ale větší část, hlavně šatny a sprchy, jsou umístěny ve 2.NP administrativního vestavku. Hala by se dala využívat jako sklad, ale velké množství šaten a sprch by bylo pro kanceláře nevyužitelné. Vstup do 2.NP vestavku také není odděleně jako v případě „haly A“, ale vstup je přes společný schodišťový prostor a vrátnici.

V následující tabulce je uveden roční výnos včetně parkovacích stání za předpokladu, že se u haly A budou skladové a administrativní plochy pronajímat zvlášť.

Roční výnos za objekty výrobně – skladovacího areálu			
	Oceňovaná část	Výnos oceňované části [Kč/rok]	
		Hala	Administrativa
Hala A	Box 01	560 000	260 000
	Box 02	560 000	250 000
	Box 03	560 000	250 000
	Box 04	560 000	250 000
	Box 05	380 000	460 000
	Box 07	1 490 000	0
	Admin. budova 1.NP	0	630 000
	Box 06	310 000	370 000
Hala B		5 670 000	2 870 000
Admin. budova 2.NP		0	850 000
Celkem:		16 280 000	

Parkovací stání			
Celkem parkovacích stání		143	ks
Cena za m ² parkovacího stání		500	Kč
Plocha parkovacích stání		1 830	m ²
Cena za parkovací stání celkem		915 000	Kč/rok

Celkem výnos		17 195 000	Kč/rok
--------------	--	-------------------	--------

Tab č. 14 – Roční výnos za objekty výrobně – skladovacího areálu [vlastní zpracování]

Jednotkové ceny jsou opět na základě přímého porovnání. Jelikož je výpočet obdobný jako v případě pronájmu areálu v současném stavu, pouze s přihlédnutím absence hygienického zázemí, není již v příloze uveden.

Výpočet čistého ročního výnosu a výnosové hodnoty na základě výnosového přístupu je obdobný jako v předchozím případě, pouze s jinou vstupní informací hrubého potenciačního výnosu.

Výpočet čistého ročního výnosu (NOI)		
Hrubý efektivní výnos		
Hrubý potenciační výnos	17 195 000	Kč/rok
Riziko výpadku výnosu (neobsazenost) (5 %)	859 750	Kč/rok
Hrubý efektivní výnos	16 335 250	Kč/rok
Obestavěný prostor haly	72 757	m ³
Obestavěný prostor administrativa	17 223	m ³
811.1. Haly výrobní pro průmysl, bez jeřábových drah, svislá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových tyčových	5 815	Kč/m ³
801.6. Budovy pro řízení, správu a administrativu, svislá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových tyčových	7 920	Kč/m ³
Reprodukční cena vypočítaná pomocí THU	559 488 851	Kč
Provozní náklady		
Fixní náklady		
Daň z nemovité věci (0,03 %)	167 847	Kč/rok
Pojištění (0,08 %)	447 591	Kč/rok
Variabilní náklady		
Správa budov, facility-management (6 %)	980 115	Kč/rok
Provozní náklady	1 595 553	Kč/rok
Čistý roční výnos (NOI)	14 739 697	Kč/rok

Tab č. 15 – Výpočet čistého ročního výnosu [vlastní zpracování]

Výpočet výnosové hodnoty		
Čistý roční výnos (NOI)	14 739 697	Kč/rok
Počet let vyplácení renty	50	let
Kapitalizační míra	5,6	%
Setinná kapitalizační míra	0,056	
Výnosová hodnota za objekty	245 946 343	Kč
Výměra pozemku	18 989	m ²
Požizovací hodnota pozemku	34 000 000	Kč

Hodnota pozemku	44 982 000	Kč
Výnosová hodnota pozemku odúročená	42 463 008	Kč

Celková výnosová hodnota výrobně-skladovacího areálu	288 409 351	Kč
---	--------------------	-----------

Tab. č. 16 – Výpočet výnosové hodnoty [vlastní zpracování]

Výnosová hodnota oceňovaného areálu za současného rozložení funkčních celků je cca 295 413 000 Kč. V případě odděleného pronájmu skladové/výrobní plochy a administrativní plochy „haly A“ je výnosová hodnota cca 288 409 000 Kč. Z hypotézy tedy plyne, že hodnota bude v případě odděleného pronájmu o 7 004 000 Kč menší. Hypotéza H1, že v případě odděleného pronájmu haly a administrativy jednotková cena klesne, byla touto analýzou potvrzena.

5.1.3 Hypotéza H2 – Vliv neobsazenosti na hodnotu objektu

Tato hypotéza se zabývá vlivem neobsazenosti na výslednou hodnotu objektu. Současně je objekt obsazen z cca 97 %. Jak již bylo řečeno výše, průzkumy trhu ukazují, že neobsazenost průmyslových objektů je cca 4,1 %. Vycházela jsem tedy z této míry. V areálu se ale vyskytují i kancelářské prostory s vyšší mírou neobsazenosti, byla tedy míra zvýšena na 5 %.

Namodeluji případ, kdy nastane nečekaná situace na trhu, a klesne zájem o průmyslové objekty a zvýší se neobsazenost. Volím míru neobsazenosti 10 %, která byla reálná například v roce 2015. Od té doby zájem o průmyslové objekty vzrost a míra neobsazenosti klesla.

Jednotková cena za metr čtvereční administrativní i výrobní/skladovací plochy zůstane stejná jako při prvním výpočtu vycházejícím ze současného pronajmu funkčních celků, stejně tak hrubý roční potencionální výnos zůstane stejný. Změna bude v hrubém ročním efektivním výnosu, který bude oproti prvnímu výpočtu menší z důvodu zvýšení míry neobsazenosti.

Výpočet čistého ročního výnosu (NOI)		
Hrubý efektivní výnos		
Hrubý potencionální výnos	17 665 000	Kč/rok
Riziko výpadku výnosu (neobsazenost) (10 %)	1 766 500	Kč/rok
Hrubý efektivní výnos	15 898 500	Kč/rok
Obestavěný prostor haly	72 757	m ³
Obestavěný prostor administrativa	17 223	m ³
811.1. Haly výrobní pro průmysl, bez jeřábových drah, svislá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových tyčových	5 815	Kč/m ³
801.6. Budovy pro řízení, správu a administrativu, svislá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových tyčových	7 920	Kč/m ³
Reprodukční cena vypočítaná pomocí THU	559 488 851	Kč

Provozní náklady		
Fixní náklady		
Daň z nemovité věci (0,03 %)	167 847	Kč/rok
Pojištění (0,08 %)	447 591	Kč/rok
Variabilní náklady		
Správa budov, facility-management (6%)	953 910	Kč/rok
Provozní náklady	1 569 348	Kč/rok
Čistý roční výnos (NOI)	14 329 152	Kč/rok

Tab č. 17 – Výpočet čistého ročního výnosu [vlastní zpracování]

Výpočet výnosové hodnoty		
Čistý roční výnos (NOI)	14 329 152	Kč/rok
Počet let vyplácení renty	50	let
Kapitalizační míra	5,6	%
Setinná kapitalizační míra	0,056	
Výnosová hodnota za objekty	239 095 996	Kč
Výměra pozemku	18 989	m ²
Požizovací hodnota pozemku	34 000 000	Kč
Hodnota pozemku	44 982 000	Kč
Výnosová hodnota pozemku odúročená	42 463 008	Kč
Celková výnosová hodnota výrobně-skladovacího areálu	281 559 004	Kč

Tab č. 18 – Výpočet výnosové hodnoty [vlastní zpracování]

Výnosová hodnota oceňovaného areálu při neobsazenosti 5 % je 295 413 000 Kč, při neobsazenosti 10 % je výnosová hodnota 281 559 000 Kč. Rozdíl představuje 13 854 000 Kč, což je poměrně vysoké číslo. Hypotéza H2 tedy potvrzuje teorii, že neobsazenost může velice negativně ovlivnit výnosnost nemovité věci.

5.2 ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA DUKELSKÁ TŘÍDA

5.2.1 Ocenění budoucího možného stavu

Jedná se o čtyřpodlažní administrativní objekt, který je momentálně ve fázi výstavby. Dokončení objektu se předpokládá na léto 2020.

Uvažuji, že se bude objekt pronajímat několika nájemcům. V 1.NP jsou dvě kanceláře oddělené schodišťovou podestou, budu tedy uvažovat, že se budou pronajímat odděleně. Tyto dvě kanceláře budou mít společné hygienické zázemí přístupné z podesty schodiště. 2. NP, 3. NP

a 4. NP budou pronajímány po patrech. Každé patro má totiž vstupy do kanceláří po obou stranách mezipodesty. 2.NP má po obvodu hygienického zázemí chodbičku, která spojuje všechny kanceláře na patře, je tedy vhodnější pronajmout celé patro dohromady. 3. NP a 4. NP by už mělo možnost oddělit kanceláře z dvorní části a uliční části tak, aby se jednotlivé funkční celky neovlivňovaly, ale jelikož je tady možnost propojení pomocí kuchyňky, budu uvažovat, že se pronajímá vždy celé patro jako celek.

V následující tabulce jsou uvedeny plochy jednotlivých kanceláří a pater budovy.

Oceňovaný administrativní objekt na ulici Dukelská Třída v Brně					
Místnost	Užitná plocha [m ²]	Podlaží	Pronajímáný celek	Hygienické zázemí	Užitná plocha celkem [m ²]
Kancelář 01	64,4	1.NP	1.NP-kancelář 01	16,2	72,5
Kancelář 02	36,7		1.NP-kancelář 02		44,8
Chodba	10,9	2.NP	2.NP	14,3	226,2
Kancelář 03	34,3				
Kancelář 04	23,4				
Kancelář 05	24,5				
Kuchyňka	8,1				
Zasedací místnost	18,9				
Chodba	10,5				
Server	5,3				
Kancelář 06	22,7				
Kancelář 07	24,3				
Kancelář 08	29,0				
Chodba	16,7	3.NP	3.NP	14,3	229,0
Zasedací místnost	10,9				
Kancelář 09	23,5				
Kancelář 10	22,4				
Kancelář 11	25,0				
Archiv	5,0				
Kuchyňka	16,0				
Phone box	2,2				
Open office	93,0	4.NP	4.NP	14,3	229,2
Open office	94,8				
Phone box	5,8				
Kuchyňka	7,9				
Plotrovna	13,4				
Recepce, chodba	28,4				
Kancelář 12	17,2				
Zasedací místnost	19,9				
Kancelář 13	27,5				

Tab. č. 19 – Místnosti a užitné plochy administrativní budovy [vlastní zpracování]

Jednotlivé pronajímatelné celky mají odlišné plochy a vybavení (kuchyňka, phone box, apod.), takže podobně jako u výrobně – skladovacího areálu není možné vycházet pouze z jednoho výpočtu nájemného za m² pronajímané plochy. Je tedy provedeno několik přímých porovnání. Vzorky jsou voleny co nejpodobněji k oceňovanému objektu.

Jelikož vycházím z inzerovaných cen nájmu, nikoli smluvních, je potřeba jednotkovou cenu za m² plochy za rok vynásobit koeficientem K_{CR} (koeficient na pramen ceny). Smluvní cena nájmu se pohybuje většinou o 5-10 % níže než inzerovaná. Jedná se o administrativní plochy, o které by mohl být v Brně hodně zájem, objekt se ale nenachází přímo v centru Brna, poptávka bude tedy trochu menší. Zvolila jsem srážku z ceny koeficientem K_{CR} o 4 %.

Dalšími koeficienty úpravy ceny jsou K1 až K9. Volila jsem stejné koeficienty jako pro administrativní plochy u výrobně – skladovacího areálu v Kuřimi.

- K1 – Koeficient úpravy lokality. Zhodnocení lokality jednotlivých administrativních prostor. Vzorky administrativních budov se nachází převážně v lokalitě Brno – Sever, ale i v okolních městských částí.
- K2 – Koeficient úpravy na výměru administrativních prostor. Cena za metr čtvereční s rostoucí užitnou plochou klesá.
- K3 – Koeficient úpravy na stavebně – technický stav. Zohledňovala jsem hlavně stáří objektu, jeho opotřebení, dále jeho vizuální stránku, jak působí na člověka.
- K4 – Koeficient úpravy na vybavení. Vstup do administrativního objektu je řešen přes recepci, přístup do vyšších pater je možný i bezbariérově výtahem, kanceláře jsou vybaveny kuchyňskou linkou, někde i s denní místností, kancelář v 1.NP má terasu, na okna jsou instalovány venkovní elektricky ovládané žaluzie, v objektu je zdvojená podlaha pro snadnější vedení kabeláže a umístění zásuvek, a další.
- K5 – Koeficient úpravy na hygienické zázemí. Na každém patře jsou oddělené hygienické zázemí, je zde i WC pro imobilní a úklidová místnost.
- K6 – Koeficient úpravy možnosti parkování. Zda je možnost parkování u objektu.
- K7 – Koeficient úpravy na energetickou náročnost budovy. Na základě energetického štítku budovy. Oceňovaný objekt patří do skupiny B.
- K8 – Koeficient úpravy na vnitřní pohodu. Hodnotím, zda je objekt klimatizovaný, jaký je způsob vytápění a jeho regulace, způsob větrání (pomocí vzduchotechniky nebo přirozeně okny).

- K9 – Úvaha znalce. Zde jsem zohledňovala hlavně možnost využití vzorku databáze jako oceňovaný objekt. Například otevřená open space kancelář vs. jedna malá kancelář. Zohledňuji, zda je prostředí klidné, nebo hlučné.

Veškeré koeficienty jsou voleny se snahou o co nejpřesnější výpočet.

Pomocí přímého porovnání byl zjištěn roční výnos pro jednotlivé oceňované funkční celky administrativní budovy. V celkovém výnosu je připočítán i výnos z pronájmu parkovacích stání.

Budoucí pronajímatel již stanovil hodnotu předpokládaného budoucího nájmu, mohu tedy porovnat, zda se plánované smluvní nájemné rovná tržnímu. Cena jednotlivých funkčních celků je od sebe mírně odlišná, hlavně z důvodu odlišné velikosti a vybavení. Smluvní a tržní nájem jsou ovšem velice blízké hodnoty, takže můžu konstatovat, že smluvní nájem odráží situaci na trhu.

Roční nájemné za m² plochy		
Oceňovaná část	Smluvní nájem	Tržní nájem
1.NP-kancelář 01	3400	3 351
1.NP-kancelář 02	3400	3 399
2.NP	3400	3 402
3.NP	3400	3 437
4.NP	3400	3 437

Tab č. 20 – Roční výnos za m² administrativní budovy [vlastní zpracování]

V následující tabulce jsou jednotkové ceny za m² vynásobeny plochou a je uveden roční výnos za jednotlivé funkční celky a celou administrativní budovu. K celkovému výnosu je započítán i výnos z pronájmu parkovacích stání.

Roční výnos za administrativní objekt		
Oceňovaná část	Výnos oceňované části [Kč/rok]	
1.NP-kancelář 01	240 000	Kč/rok
1.NP-kancelář 02	150 000	Kč/rok
2.NP	770 000	Kč/rok
3.NP	790 000	Kč/rok
4.NP	790 000	Kč/rok
Celkem:	2 740 000	Kč/rok

Parkovací stání		
Celkem parkovacích stání	20	ks
Cena za parkovací stání	24000	Kč/rok
Cena za parkovací stání celkem	480 000	Kč/rok

Celkem výnos	3 220 000	Kč/rok
---------------------	------------------	---------------

Tab č. 21 – Roční výnos za administrativní objekt [vlastní zpracování]

Databáze porovnávaných objektů je uvedena v příloze č.4, podrobný výpočet jednotkové ceny a ročního výnosu pro jednotlivé funkční celky pomocí přímého porovnání je uveden v příloze č.5.

Budova je ve fázi výstavby s plánovaným dokončením v létě 2020, žádný prostor není zatím pronajat. Míra neobsazenosti je určena na základě průzkumu trhu. Pro administrativní objekty v Brně byla míra stanovena na 10,3 %. Toto číslo je poměrně vysoké, je ale pravděpodobně zapříčiněno vysokým rozvojem kancelářských budov v Brně, který způsobuje zvýšenou výstavbu nových prostor.

Reprodukční cena je stanovena na základě cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2020 soustavy RTS. Nejprve jsem objekt zatřídila dle oboru výstavby a konstrukčně materiálové charakteristiky „Budovy občanské výstavby – 801.6 Budovy pro řízení, správu a administrativu“, konstrukčně materiálová charakteristika „č.1 – svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic a bloků“. Jelikož se jedná o novostavbu, mohu cenu porovnat s cenou podle rozpočtu. Rozpočtová cena byla stanovena na cca 32 000 000 Kč, což odpovídá ceně stanovené dle ukazatelů RTS.

Daň z nemovité věci i pojištění byly stanoveny procentuálně. Daň z nemovité věci byla stanovena jako 0,03 % z reprodukční ceny stavby, tato cena byla ověřena pomocí internetové kalkulačky s odchylkou 2 % oproti částce stanovené z reprodukční ceny. Reálná hodnota pojištění administrativních budov je těžko zjistitelná, částka je tedy vypočtena pouze jako procento z reprodukční ceny stavby, a to 0,08 %.

Správa budovy a facility management jsou stanoveny jako 8 % z hrubého efektivního výnosu. Do této částky se započítává i běžná údržba, odvoz odpadu a pravidelné revize (elektroinstalace, hromosvod, vzduchotechnická jednotka, hasící přístroje a hydranty, výtahy a venkovní osvětlení). Jelikož se jedná o novostavbu, nepředpokládá se v příštích 50 ti letech nějaké výrazné opravy.

Na společné recepci je náklad spojený s vyplácením mzdy recepčnímu. Uvažuji s průměrným platem recepčního.

Dodávku energii jednotlivých kanceláří si hradí nájemci individuálně podle spotřeby. Spotřeba energie na recepci, chodbách, spotřeba výtahu a venkovního osvětlení bude rozpočítána mezi jednotlivé nájemce. Stejně tak bude rozpočítán úklid společných prostor.

Z výše uvedených informací je už možno určit čistý roční výnos, který představuje hrubý efektivní výnos po odpočtu provozních nákladů.

Výpočet čistého ročního výnosu (NOI)		
Hrubý efektivní výnos		
Hrubý potencionální výnos	3 220 000	Kč/rok
Riziko výpadku výnosu (neobsazenost) 10,3 %	331 660	Kč/rok
Hrubý efektivní výnos	2 888 340	Kč/rok
Obestavěný prostor	4 459	m ³
801.6 Budovy pro řízení, správu a administrativu, svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic a bloků	7 005	Kč/m ³
Reprodukční cena vypočítaná pomocí THU	31 231 793	Kč
Provozní náklady		
Fixní náklady		
Daň z nemovité věci (0,03 %)	9 370	Kč/rok
Pojištění (0,08 %)	24 985	Kč/rok
Variabilní náklady		
Správa budov, facility-management (8 %)	231 067	Kč/rok
Recepce	300 000	Kč/rok
Provozní náklady	565 422	Kč/rok
Čistý roční výnos (NOI)	2 322 918	Kč/rok

Tab. č. 22 – Výpočet čistého ročního výnosu [vlastní zpracování]

Provozní náklady byly odhadnuty částkou 565 000 Kč. Hodnota se ale hodně odvíjí od doby provozu recepce a tím spojené vyplácení mzdy recepční. Budoucí majitel odhadl provozní náklady jako 55 Kč/m² pronajímané plochy/měsíc, což je v přepočtu 529 000 Kč/rok.

Výpočet výnosové hodnoty je jako u výrobně – skladovacího areálu stanoven pomocí dočasné renty s dobou pronájmu 50 let. Výpočet je popsán v kapitole „2.6.3 Výnosový přístup – diskontní techniky“. Kapitalizační míra je stanovena na základě odhadu z průzkumu trhu daného segmentu v dané lokalitě. Kapitalizační míra byla stanovena jako 6,25 %.

Jelikož pozemek byl kupován v roce 2019, hodnota pozemku vychází z jeho pořizovací ceny mírně zvýšené na základě HB indexu.

Výpočet výnosové hodnoty		
Čistý roční výnos (NOI)	2 322 918	Kč/rok
Počet let vyplácení renty	50	let
Kapitalizační míra	6,25	%
Setinná kapitalizační míra	0,0625	

Výnosová hodnota za objekty	35 373 162	Kč
Výměra pozemku	10 054	m ²
Hodnota pozemku	6 715 800	Kč
Výnosová hodnota pozemku odúročená	6 296 063	Kč
Celková výnosová hodnota administrativního objektu	41 669 225	Kč

Tab. č. 23 – Výpočet výnosové hodnoty [vlastní zpracování]

Součtem odúročené hodnoty administrativního objektu a pozemku byla určena celková výnosová hodnota cca 41 669 000 Kč.

5.2.2 Hypotéza H3 – Ocenění se započítáním obnovovacích nákladů

Jelikož se jedná o novostavbu, neuvažovala jsem v první variantě s obnovovacími náklady. Obnovovací náklady jsou suma peněz, kterou je vhodné si odkládat na případné rekonstrukce, které je nutné provést po skončení životnosti celého objektu, nebo pouze daného prvku. Lze sem ale započítat i budoucí možné změny, jako třeba možné budování výtahu nebo klimatizace.

Obnovovací náklady se vypočítají jako podíl reprodukční ceny objektu a životnosti. Oproti standartnímu určení reprodukční ceny se ale pro výpočet neuvažuje s konstrukcemi, které nebývají předmětem rekonstrukce (jsou to prvky dlouhodobé životnosti – základy, svislé a vodorovné nosné konstrukce, schodiště apod.). Výpočet reprodukční ceny po odpočtu ceny prvků dlouhodobé životnosti je proveden na základě cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2020 soustavy RTS. Objekt je zaříděn do oboru výstavby „Budovy občanské výstavby – 801.6 Budovy pro řízení, správu a administrativu“, konstrukčně materiálová charakteristika „č.1 – svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic a bloků“. Ceník stanovuje procentuální rozložení jednotlivých prvků v konstrukci podle stavebních dílů. Do výpočtu reprodukční ceny pro stanovení obnovovacích nákladů jsem tedy uvažovala pouze díly, které se netýkají dlouhodobé životnosti stavby.

Ostatní položky pro výpočet výnosové hodnoty nemovité věci jsem uvažovala jako při první variantě.

Výpočet čistého ročního výnosu (NOI)		
Hrubý efektivní výnos		
Hrubý potencionální výnos	3 220 000	Kč/rok
Riziko výpadku výnosu (neobsazenost) 10,3 %	331 660	Kč/rok
Hrubý efektivní výnos	2 888 340	Kč/rok
Obestavěný prostor	4 459	m ³

801.6 Budovy pro řízení, správu a administrativu, svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic a bloků	7 005	Kč/m ³
Reprodukční cena vypočítaná pomocí THU	31 231 793	Kč
Provozní náklady		
Fixní náklady		
Daň z nemovité věci (0,03 %)	9 370	Kč/rok
Pojištění (0,08 %)	24 985	Kč/rok
Variabilní náklady		
Správa budov, facility-management (8 %)	231 067	Kč/rok
Recepce	300 000	Kč/rok
Obnovovací náklady		
Životnost stavby	50	let
Reprodukční cena bez prvků dlouhodobé životnosti	23 205 222	Kč/rok
Obnovovací náklady	464 104	Kč/rok
Provozní náklady	1 029 527	Kč/rok
Čistý roční výnos (NOI)	1 858 813	Kč/rok

Tab. č. 24 – Výpočet čistého ročního výnosu se započítáním obnovovacích nákladů [vlastní zpracování]

Výpočet výnosové hodnoty		
Čistý roční výnos (NOI)	1 858 813	Kč/rok
Počet let vyplácení renty	50	let
Kapitalizační míra	6	%
Setinná kapitalizační míra	0,0625	
Výnosová hodnota za objekty	28 305 826	Kč
Výměra pozemku	10 054	m ²
Hodnota pozemku	6 715 800	Kč
Výnosová hodnota pozemku odúročená	6 296 063	Kč
Celková výnosová hodnota administrativního objektu	34 601 889	Kč

Tab. č. 25 – Výpočet výnosové hodnoty se započítáním obnovovacích nákladů [vlastní zpracování]

Hodnota administrativního objektu a pozemku bez započítání obnovovacích nákladů byla vyčíslena na cca 41 669 000 Kč. Výnosová hodnota objektu se započítáním obnovovacích nákladů je cca 34 602 000 Kč, což je o 7 067 000 Kč méně než bez započítání. Hypotéza H3 tedy potvrzuje, že započítání obnovovacích nákladů může velice ovlivnit hodnotu nemovité věci. Je důležité s tímto nákladem uvažovat, ale spíše u objektů, u kterých se v uvažované životnosti předpokládá provedení závažnějších oprav. U novostavby není předpoklad, že takové opravy budou potřeba.

5.3 VALIDNÍ PROCESNÍ MODEL

Součástí práce bylo sestavení validního procesního modelu. Validní procesní model vychází z obecného procesního modelu uvedeného v kapitole „3.2.1 Obecný procesní model“, byly ovšem vybrány procesy použité pro ocenění výrobně – skladovacího areálu v městě Kuřim a administrativní budovy na ulici Dukelská třída v Brně.

I když administrativní budova na ulici Dukelská třída není zatím dostavěna (dostavení se očekává v létě 2020), oceňuji nemovitou věc jako by už dostavěna byla. Investor/developer má už analyzován trh s nemovitými věcmi, a určil si cenu nájmu jakou bude od nájemců vyžadovat. Zároveň už si i vypočítal předpokládané náklady, které budou spojené s provozováním a vlastnictvím objektu. Stejně tak tomu je i u areálu v Kuřimi, kde jsem tyto informace měla k dispozici a mohla je porovnat se svými vypočtenými údaji zjištěnými na základě vlastní analýzy trhu.

Tím, že jsem měla dostupné podobné informace, vyplynulo z toho ocenění s podobnými procesy u obou nemovitých věcí. Proces oceňování výrobně – skladovacího areálu i administrativní budovy je tedy vyjádřen jedním validním procesním modelem vhodným pro obě ocenění.

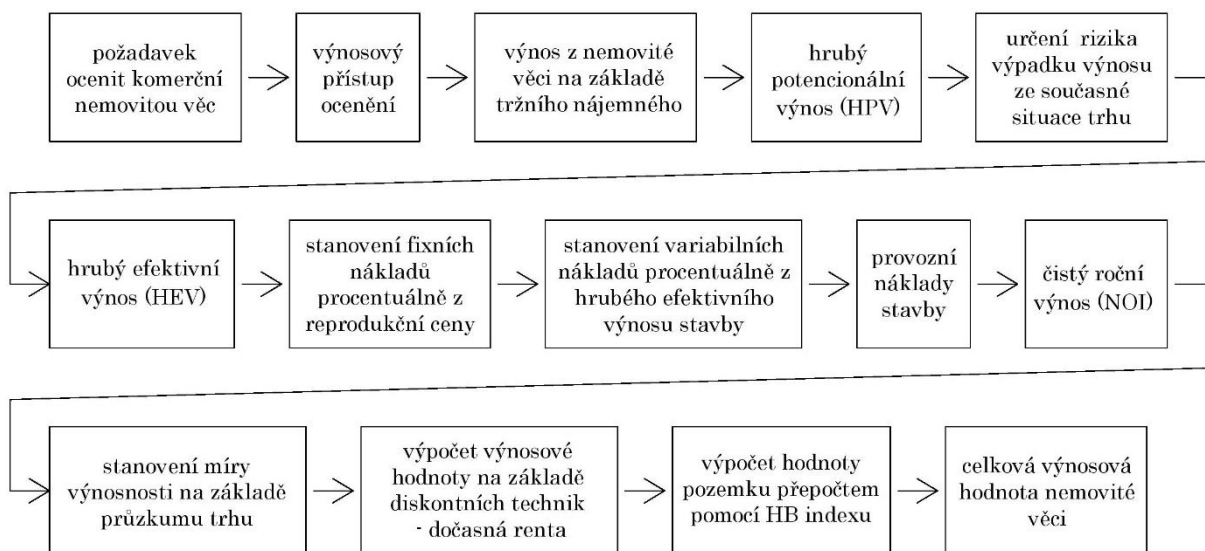
První rozhodování v obecném procesním modelu bylo volba vhodného přístupu ocenění. Jelikož je tato práce zaměřena hlavně na výnosový způsob ocenění, je dále rozveden právě tento způsob. Dále bylo potřeba určit výnosy z nemovitých věcí. Zde byla možnost zvolit tržní nájemné, nebo smluvní nájemné. V diplomové práci je analyzováno tržní nájemné, které odráží současnou situaci na trhu, současně je tato hodnota ale porovnána se smluvním nájemným (v případě administrativní budovy na ulici Dukelská Třída v Brně s budoucím uvažovaným nájemným). Tím získáme hrubý potencionální výnos. Další krok je odhad rizika výpadku výnosu neboli neobsazenosti objektu. Zde záleží hlavně na tom, jak dlouho je již nemovitost pronajímána, a zda můžeme na tomto základě určit pravděpodobnost, že dojde k výpadku výnosu či nikoli. V tomto případě byla zvolena varianta na základě současné situace na trhu. Z těchto informací je možno určit hrubý efektivní výnos.

Fixní a variabilní náklady jsou stanoveny jako procentuální částky. Celkové provozní náklady jsem již mohla porovnat s majitelem poskytnutými informacemi o částkách za m² pronajímané plochy. Následoval výpočet čistého ročního výnosu.

Stanovení míry výnosnosti (kapitalizační/diskontní míry) je velice citlivé, a jsou důležité informace o objektech podobného typu, nebo schopnost dokázat přesně určit rizika. V této práci nebyla použita ani jedna z těchto variant a míra byla stanovena na základě průzkumu trhu.

Dále bylo přistoupeno k výpočtu výnosové hodnoty objektu, kde byly zvoleny diskontní techniky, konkrétně dočasná renta. Rozhodnutí bylo stanoveno hlavně z důvodu požadované podrobnosti výsledku. Dále byl oceněn pozemek. Využito bylo přepočítání kupní ceny pozemku pomocí HB indexů. Součtem hodnoty objektu a pozemku vznikla celková výnosová hodnota nemovité věci.

Validní procesní model:



Obr.č. 33 – Validní procesní model [vlastní zpracování]

6 ANALÝZA VÝSLEDKŮ ŘEŠENÍ

V této kapitole budou shrnuty veškeré závěry z předešlých analýz a výpočtů. Analýza výsledků bude rozdělena na dvě části, v první se budu zabývat výrobně – skladovacím areálem v Kuřimi, a v druhé administrativní budovou na ulici Dukelská Třída v Brně.

6.1 VÝROBNĚ – SKLADOVACÍ AREÁL KUŘIM

Areál se vyznačuje vlastností, že je variabilní možnost volby funkčních celků. Nabízí plochy pro skladování nebo výrobu řešené pomocí skeletových hal na výšku dvou podlaží, ale také nabízí administrativní prostory ve vysokém standardu, které lze využít jako celek s halou, nebo i odděleně. Jednotlivé haly a administrativní vestavky jsou situovány do dvou celků nazvaných „hala A“ a „hala B“. Třetí objekt v areálu je administrativní budova, kde je 1.NP propojeno s „halou A“ a 2.NP pronajato samostatně.

Byly oceněny následující situace:

1. Ocenění areálu v současném rozložení funkčních celků, kdy se předpokládá společný pronájem haly a administrativního vestavku.
2. Hypotéza H1 – byla zvažena varianta, že u „haly A“ bude administrativa a výrobní/skladovací prostor pronajat zvlášť.
3. Hypotéza H2 – tato část zvažuje možnost, že na trhu nastane nečekaná situace a sníží se obsazenost areálu.

V následující tabulce jsou vyčísleny čisté roční výnosy a celková výnosová hodnota pro současný stav, tj. hala je pronajata společně s administrativním vestavkem, 1.NP administrativní budovy s „boxem 07“ a 2.NP administrativní budovy samostatně. Ve druhém řádku tabulky jsou uvedeny hodnoty pro hypotézu H1, kdy jsou administrativa a haly u „haly A“ pronajaty odděleně.

Vyhodnocení hypotézy H1 – výrobně – skladovací areál Kuřim		
	Čistý roční výnos (NOI) [Kč]	Celková výnosová hodnota [Kč]
1. Současné rozložení	15 159 000	295 413 000
2. H1 – Pronájem „haly A“ zvlášť	14 740 000	288 409 000

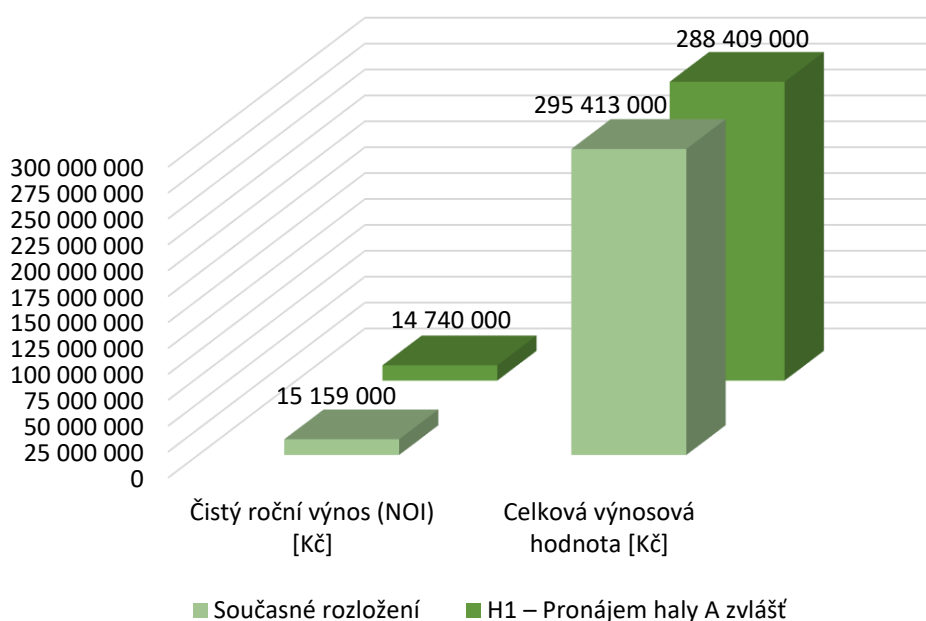
Tab. č. 26 – Vyhodnocení hypotézy H1 – výrobně – skladovací areál Kuřim [vlastní zpracování]

Celková výnosová hodnota areálu při současné variantě pronájmu činí **295 413 000 Kč**. Při zvážení možnosti pronájmu haly a administrativních vestavek „haly A“ zvlášť je celková výnosová hodnota areálu **288 409 000 Kč**. Hypotéza H1 byla potvrzena. Při odděleném pronájmu halových

a administrativních ploch u „haly A“ se zmenší výnos z objektu i jeho celková hodnota. Z analýzy tedy plyne, že je výhodnější pronájem haly a administrativních prostor společně.

Čistý roční výnos je v případě současného rozložení funkčních celků větší o 419 000 Kč. Celková výnosová hodnota areálu je pak v případě současného rozložení větší o 7 004 000 Kč. V případě odděleného nájmu totiž nastala situace, že výrobní hala je vnímána spíše jako sklad. Potvrdil se tedy poznatek nabytý při provádění analýzy trhu, že skladové prostory mají menší jednotkovou cenu za m² pronajímané plochy než prostory určené pro výrobu.

Výsledné hodnoty jsou znázorněny také v následujícím grafu, kde přední sloupce znázorňují současné rozložení, a zadní sloupce hypotézu H1.



Graf č. 1 – Vyhodnocení hypotézy H1 – výrobně – skladovací areál Kuřim [vlastní zpracování]

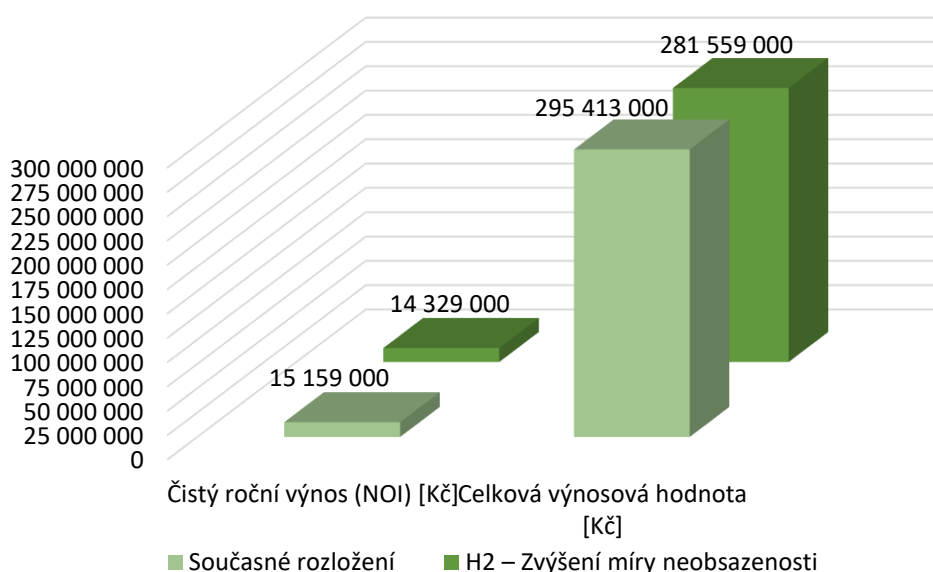
V následující tabulce je uvedeno současné rozložení a hypotéza H2. Tento výpočet simuluje předpoklad, že nastane nečekaná situace na trhu, která sníží zájem o tento druh objektu a zvýší se procento ploch, které nejsou pronajaty. Míra neobsazenosti je tedy zvýšena z 5 ti % na 10 %.

Vyhodnocení hypotézy H2 – výrobně – skladovací areál Kuřim			
		Čistý roční výnos (NOI) [Kč]	Celková výnosová hodnota [Kč]
1.	Současné rozložení	15 159 000	295 413 000
3.	H2 – Zvýšení míry neobsazenosti	14 329 000	281 559 000

Tab č. 27 – Vyhodnocení hypotézy H2 – výrobně – skladovací areál Kuřim [vlastní zpracování]

Celková výnosová hodnota areálu při současném rozložení funkčních celků činí **295 413 000 Kč**, hodnota při zvýšení procenta neobsazenosti činí **281 559 000 Kč**. Hypotéza H2 byla potvrzena. Větší neobsazenost objektu sníží výnos z nájmu i celkovou hodnotu objektu. Při větší neobsazenosti činil rozdíl čistého ročního výnosu 830 000 Kč. Na celkové výnosové hodnotě objektu byl pak rozdíl 13 854 000 Kč. Tento výpočet tedy dokazuje, že když bude nepronajato pouze o 5 % více ploch, ztráta je značná. Potvrzuje tedy nutnost maximalizace pronájmu ploch.

Výsledné hodnoty jsou znázorněny také v následujícím grafu, kde přední sloupce znázorňují současný stav, a zadní sloupce hypotézu H2.



Graf č. 2 – Vyhodnocení hypotézy H2 – výrobně – skladovací areál Kuřim [vlastní zpracování]

6.2 ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA DUKELSKÁ TŘÍDA

Jedná se o čtyřpodlažní administrativní objekt, který je momentálně ve fázi výstavby. Dokončení objektu se předpokládá na léto 2020. Standard objektu je plánován ve vysoké kvalitě. Uvažuji s pronájmem objektu několika nájemcům. Dvě kanceláře v 1.NP budou pronajaty odděleně a 2.NP až 3.NP budou pronajaty po podlažích.

Byly oceněny následující situace:

1. Jelikož se jedná o novostavbu, nebylo uvažováno s obnovovacími náklady, které lze využít na rekonstrukce objektu.
2. Hypotéza H3 – je zvažena varianta se započtením obnovovacích nákladů

V následující tabulce jsou vyčísleny čisté roční výnosy a celková výnosová hodnota pro obě varianty se započtením obnovovacích nákladů i bez.

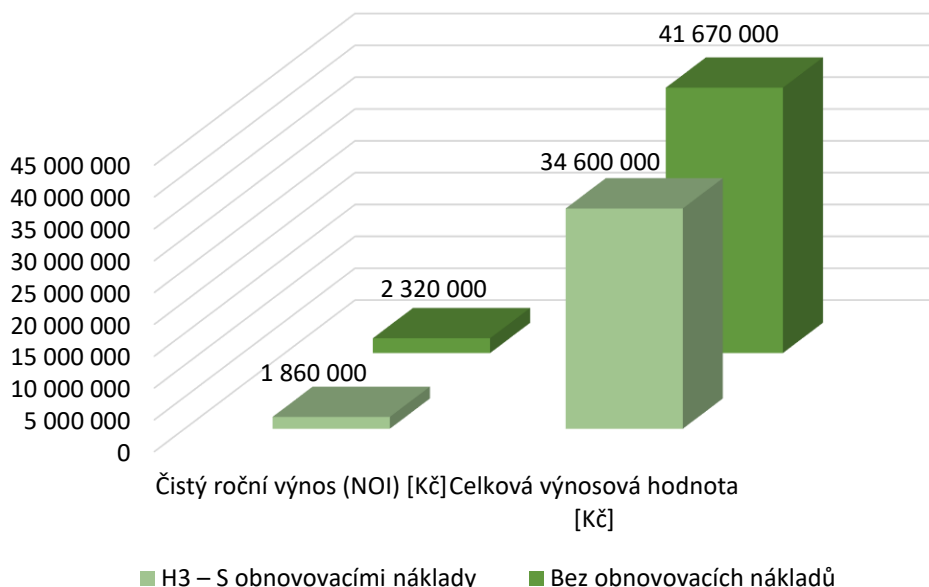
Vyhodnocení hypotézy H3 – administrativní objekt Dukelská Třída			
		Čistý roční výnos (NOI) [Kč]	Celková výnosová hodnota [Kč]
1.	Bez obnovovacích nákladů	2 320 000	41 670 000
3.	H3 – S obnovovacími náklady	1 860 000	34 600 000

Tab. č. 28 – Vyhodnocení hypotézy H3 – administrativní budovy Dukelská Třída [vlastní zpracování]

Celková výnosová hodnota areálu při neuvažování obnovovacích nákladů činí **41 265 000 Kč**, při uvažování obnovovacích nákladů pak **34 198 000 Kč**. Hypotéza H3 byla potvrzena. Při započítání obnovovacích nákladů do provozních nákladů objektu se výrazně sníží celková hodnota objektu. Rozdíl v čistém ročním výnose je 464 000 Kč, rozdíl v celkové výnosové hodnotě objektu je 7 067 000 Kč.

Z výpočtu plyne, že započítání obnovovacích nákladů velice ovlivní čistý roční výnos i celkovou výnosovou hodnotu objektu. Je na zvážení, v jaké situaci obnovovací náklady započítat, a kdy ne. V situaci oceňování administrativního objektu na ulici Dukelská Třída v Brně bych obnovovací náklady určitě neuvažovala, jelikož se jedná o novostavbu a nepředpokládá se v nejbližších 50 ti letech výrazné rekonstrukce. V případě ocenění staršího objektu bych obnovovací náklady započítala.

Výsledné hodnoty jsou znázorněny také v následujícím grafu, kde přední sloupce znázorňují situaci bez započítání obnovovacích nákladů, a zadní sloupce hypotézu H3.



Graf č. 3 – Vyhodnocení hypotézy H3 – administrativní budovy [vlastní zpracování]

7 ZÁVĚR

Předmětem práce jsou dva objekty. Prvním je výrobně – skladovací areál ve městě Kuřim severně od Brna, a druhým je administrativní budova na ulici Dukelská Třída v Brně – sever.

Výrobně – skladovací areál se nachází v průmyslové zóně na kraji města Kuřim v blízkém napojení na silnici I/43 Brno – Svitavy. Objekty byly uvedeny do provozu v roce 2017. Areál tvoří celkem tři objekty, a to „hala A“, „hala B“ a administrativní budova. „Hala A“ je rozdělena na jednotlivé boxy. Tyto boxy jsou funkčně odděleny a obsahují vždy administrativní plochy ve formě dvoupodlažního vestavku do haly a halu na výšku dvou podlaží. Některé tyto boxy jsou pospojovány a tvoří funkční celky. Tyto funkční celky jsou pronajímány odděleně. „Hala B“ je pronajata jako celek. Podstatnou část „haly B“ tvoří hala na výšku dvou podlaží, a další výrobní/skladovací prostory na výšku jednoho podlaží. Ve 2.NP administrativního vestavku je umístěno hygienické zázemí včetně šaten a dále několik kanceláří. 1.NP administrativní budovy je pronajímáno společně s „boxem 07“ „haly A“. 2.NP administrativní budovy je pronajato zvlášť jako celek.

Konstrukce je řešena jako železobetonová skeletová. Obvodové konstrukce jsou z tepelně izolačních panelů. U administrativní budovy je obvodový plášť tvořen výplňovým zdivem. Zastřešení hal je řešeno pomocí ocelových vazníků, administrativní budova má plochou střechu z železobetonových panelů.

Druhý oceňovaný objekt je administrativní budova na ulici Dukelská Třída v Brně. Ulice Dukelská Třída přímo navazuje na Velký městský okruh a usnadňuje tím silniční dopravu po městě. Výhodou je ovšem i zastávka MHD nacházející se v těsné blízkosti objektu. Jedná se o objekt ve výstavbě, který bude dokončen v létě 2020. Objekt je čtyřpodlažní, nepodsklepený. Část 1.NP tvoří průjezd do dvora, kde jsou parkovací stání. Objekt má čistě kancelářskou povahu. Jsou zde umístěny jak „menší“ kanceláře, tak i kanceláře typu open space.

Konstrukce je řešena jako zděná, doplněná o železobetonové sloupy, strop je také železobetonový, střecha je plochá.

Obě nemovitě věci byly oceněny na tržní bázi výnosovým přístupem. Tento přístup zohledňuje výnosy a příjmy spojené s vlastnictvím a provozováním objektu. Ocenění bylo provedeno na základě trhu daného subjektu v dané lokalitě. Zároveň byly ale tyto informace porovnány s informacemi od vlastníka a provozovatele nemovitostí.

Bylo uvažováno s několika hypotézami, které byly všechny potvrzeny. U výrobně – skladovacího areálu bylo provedeno ocenění v současném rozložení funkčních celků, tzn.

pronajmutí administrativních vestavků a haly jako jednoho funkčního celku. Byla ale i zvážena hypotéza H1, že budou tyto prostory pronajaty zvlášť. Hypotéza potvrdila, že to je méně výhodné řešení a lepší je pronajmutí jako celku. Hypotéza H2 zase zvažovala vliv neobsazenosti z důvodu výpadku výnosu. Hypotéza potvrdila, že neobsazenost velice negativně ovlivní jak čistý roční výnos, tak i celkovou hodnotu objektu. Je tedy potřeba podpořit snahu o maximální využití objektu.

Administrativní objekt v Brně je oceněn v nejlepším možném budoucím rozložení funkčních celků. V tomto ocenění nejsou započítány obnovovací náklady. Jelikož se jedná o novostavbu, není potřeba tyto náklady uvažovat. Hypotéza H3 ovšem zvažuje variantu se započítáním obnovovacích nákladů. Výpočet potvrzuje hypotézu, že započítání obnovovacích nákladů sníží čistý roční výnos i celkovou hodnotu nemovité věci. Započítání obnovovacích nákladů považuji za důležité, pouze ale u objektů, kde se v uvažované životnosti předpokládá s nějakými opravami nebo rekonstrukcemi. Jedná se hlavně o starší objekty.

Výnosová hodnota výrobně – skladovacího areálu v současném rozložení funkčních celků byla stanovena na 295 413 000 Kč. V případě hypotézy H1 a odděleného pronájmu administrativy a výroby u „haly A“ je hodnota menší, a to 288 409 000 Kč. Hypotéza H2, která posuzovala větší neobsazenosti objektu byla vyčíslena na 281 559 000 Kč.

U administrativní budovy byla cena bez započítání obnovovacích nákladů stanovena na 41 699 000 Kč, při hypotéze H3 se započítáním obnovovacích nákladů je cena 34 602 000 Kč.

8 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] ČESKO. Zákon č. 89/2012 Sb. Zákon občanský zákoník. In: AION CS, s.r.o. 2010-2020, 2018, ročník 2014. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>
- [2] ČESKO. Zákon č. 40/1964 Sb. Občanský zákoník. In: AION CS, s.r.o. 2010-2020, 2013, ročník 1964. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1964-40>
- [3] ČESKO. Zákon č. 256/2013 Sb. Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon). In: AION CS, s.r.o. 2010-2020, 2018, ročník 2014. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>
- [4] ČESKO. Zákon č. 183/2006 Sb. Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). In: AION CS, s.r.o. 2010-2020, 2018, ročník 2007. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>
- [5] ČESKO. Zákon č. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). In: AION CS, s.r.o. 2010-2020, 2018, ročník 1998. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>
- [6] ČESKO. Vyhláška č. 441/2013 Sb., Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). In: AION CS, s.r.o. 2010-2020, 2019, ročník 2014. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441>
- [7] BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o, 2016, 790 stran : ilustrace ; 30 cm. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [8] ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012, 454 s. : grafy, tab. ISBN 978-80-86929-88-0.
- [9] DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015, 155 stran: ilustrace. ISBN 978-80-245-2110-7.
- [10] ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013, 176 s. ; 21 cm. ISBN 978-80-87576-77-9.
- [11] BRUMOVSKÝ, Martin. STANDARDIZACE A HARMONIZACE ZNALECKÉHO POSTUPU PŘI ZJIŠTĚNÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI [online]. Brno, 2011 [cit. 2020-01-20]. Dostupné z: <http://hdl.handle.net/11012/7611>. Disertační práce. Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství. Ústav soudního inženýrství. Vedoucí práce Milan Šmahel.
- [12] HORDIJK, Aart. Real Estate Appraisal and International Valuation Standards. Aestimium [online]. Firenze University Press, 2013, 397-401 [cit. 2020-01-20]. ISSN 1592-6117. Dostupné z: <https://doaj.org/article/edc01b76bdba4450bd8aa180f97b4277>
- [13] FRENCH, Nick. The RICS valuation and appraisal standards. Journal of Property Investment & Finance; Bradford. Bradford [online]. Emerald Group Publishing Limited, 2003, 21(6), 495-501s [cit. 2020-01-20], ISSN 1463578X. Dostupné z: <https://search.proquest.com/docview/212980437/fulltextPDF/864D4097C9934B37PQ/8?accountid=17115>
- [14] International Valuation Standards Council: IVSC [online]. London: 2003, 2020 [cit. 2020-01-20]. Dostupné z: <http://www.ivsc.org>

- [15] The European Group of Valuers Associations: TAGoVA [online]. Belgie: 2016, 2020 [cit. 2020-01-20]. Dostupné z: <https://www.tegova.org/>
- [16] BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. Rádce majitele nemovitostí: podle stavu k 1.1.2006. 2., aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2006, 1055 s.: il. ISBN 80-7201-582-6.
- [17] SHAPIRO, Eric, David MACKMIN a Gary SAMS. Modern Methods of Valuation. Estates Gazette, 2012. DOI: 10.4324/9780080971179. ISBN 9780415538015.
- [18] VONKA, Martin a kol. Metodika SBToolCT: Manuál hodnocení administrativních budov ve fázi návrhu [online]. Praha: CIDEAS Centrum integrovaného navrhování progresivních stavebních konstrukcí a Centrum udržitelné výstavby budov SUBSTANCE, Fakulta stavební, ČVUT v Praze, 2011, 258 s. [cit. 2020-01-28]. Dostupné z: <https://www.sbtool.cz/cs/metodika>
- [19] DANEŠOVÁ, Daniela, Tomáš KUPSA a Viktor ZWIENER. Certifikační systémy budov v České republice. Atelier DEK [online]. atelier-dek.cz, 2012 [cit. 2020-01-28]. Dostupné z: <https://atelier-dek.cz/certifikacni-systemy-budov-v-ceske-republice-526>
- [20] Certifikace budov- BREEAM, LEED, SBTool. <https://www.enerfis.cz> [online]. Enerfis, 2020 [cit. 2020-01-28]. Dostupné z: <https://www.enerfis.cz/sluzby/zelene-budovy/certifikace-budov-breem-leed-sbtoolcz/breem-leed-obecne-info>
- [21] VOLNÝ, Martin. Certifikace budov - oblasti hodnocení a výhody. OEnergetice.cz [online]. 2015 [cit. 2020-01-28]. Dostupné z: <https://oenergetice.cz/elektrina/certifikace-budov-oblasti-hodnoceni-a-vyhody>
- [22] PEACE, Alexander. New US software could shake up UK commercial valuations. The Estates Gazette [online]. Sutton: Reed Business Information UK, 2018, 46-47 [cit. 2020-02-18]. ISSN 00141240. Dostupné z: <http://search.proquest.com/docview/2067961750/>
- [23] ARGUS Enterprise. Altus Group [online]. USA [cit. 2020-02-18]. Dostupné z: <https://www.altusgroup.com/argus/products/argus-enterprise>
- [24] LAGUNA, Manuel a Johan MARKLUND. Business process: modeling, simulation and design. Upper Saddle River: Prentice-Hall, 2005, xiii, 429 s. : il. ISBN 0-13-091519-X.
- [25] ŠMÍDA, Filip. Zavádění a rozvoj procesního řízení ve firmě. Praha: Grada, 2007, 293 s. : il. ISBN 978-80-247-1679-4.
- [26] ŘEPA, Václav. Podnikové procesy: procesní řízení a modelování. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2007, 281 s. : il. ISBN 978-80-247-2252-8.
- [27] BLAHUTA, Jiří. ALGORITMIZACE [online]. Studijní opora pro kombinované studium. Olomouc: Moravská vysoká škola Olomouc, 2017 [cit. 2020-02-20]. Dostupné z: <https://mvso.cz/>
- [28] Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. Praha: Český úřad zeměměřický a katastrální, 2004 [cit. 2020-03-11]. Dostupné z: <https://nahliznidokn.cuzk.cz/>
- [29] Český statistický úřad [online]. Praha, 2019 [cit. 2020-03-11]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/>
- [30] Mapy.cz [online]. Seznam.cz, a.s, 2020 [cit. 2020-03-11]. Dostupné z: <https://mapy.cz/>
- [31] Město Kuřim [online]. Kuřim, 2020 [cit. 2020-03-11]. Dostupné z: <https://www.kurim.cz/>
- [32] Podklady od firmy vlastníci nemovitou věc, která si však nepřála být jmenována

[33] Brno. BrnoLove [online]. 2020 [cit. 2020-05-10]. Dostupné z: <http://www.brnoLove.cz/>

[34] Silnice I/42. Mapy.cz [online]. Seznam.cz, a.s., 2020 [cit. 2020-05-25]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?x=16.5827572&y=49.2024110&z=13&source=area&id=31054>

[35] POLÁČEK, Bohumil a ATTL, Jan. Posudek znalce a podnik. I, vydání. Praha: C. H. Beck, 2006.

SEZNAM TABULEK

Tab č. 1 – Základní symboly vývojového diagramu [vlastní zpracování].....	66
Tab č. 2 – Další symboly vývojového diagramu [vlastní zpracování].....	66
Tab č. 3 – Seznam všech parcel na pozemku výrobně – skladovacího areálu [28]	70
Tab č. 4 – Základní výměry výrobně – skladovacího areálu [vlastní zpracování].....	74
Tab č. 5 – Konstrukční řešení „haly A“ [upraveno dle 32]	78
Tab č. 6 – Konstrukční řešení administrativní budovy [upraveno dle 32]	83
Tab č. 7 – Seznam všech parcel na pozemku administrativní budovy [28]	88
Tab č. 8 – Konstrukční řešení administrativní budovy [upraveno dle 32]	96
Tab č. 9 – Plochy výrobně – skladovacího areálu [vlastní zpracování]	100
Tab č. 10 – Roční výnos za m ² objektu výrobně – skladovacího areálu [vlastní zpracování]	103
Tab č. 11 – Roční výnos za objekty výrobně – skladovacího areálu [vlastní zpracování]	104
Tab č. 12 – Výpočet čistého ročního výnosu [vlastní zpracování]	106
Tab č. 13 – Výpočet výnosové hodnoty [vlastní zpracování].....	106
Tab č. 14 – Roční výnos za objekty výrobně – skladovacího areálu [vlastní zpracování]	107
Tab č. 15 – Výpočet čistého ročního výnosu [vlastní zpracování]	108
Tab č. 16 – Výpočet výnosové hodnoty [vlastní zpracování].....	109
Tab č. 17 – Výpočet čistého ročního výnosu [vlastní zpracování]	110
Tab č. 18 – Výpočet výnosové hodnoty [vlastní zpracování].....	110
Tab č. 19 – Místnosti a užité plochy administrativní budovy [vlastní zpracování].....	111
Tab č. 20 – Roční výnos za m ² administrativní budovy [vlastní zpracování].....	113
Tab č. 21 – Roční výnos za administrativní objekt [vlastní zpracování].....	113
Tab č. 22 – Výpočet čistého ročního výnosu [vlastní zpracování]	115
Tab č. 23 – Výpočet výnosové hodnoty [vlastní zpracování].....	116
Tab č. 24 – Výpočet čistého ročního výnosu se započítáním obnovovacích nákladů [vlastní zpracování]	117
Tab č. 25 – Výpočet výnosové hodnoty se započítáním obnovovacích nákladů [vlastní zpracování]	117
Tab č. 26 – Vyhodnocení hypotézy H1 – výrobně – skladovací areál Kuřim [vlastní zpracování]	120

Tab č. 27 – Vyhodnocení hypotézy H2 – výrobně – skladovací areál Kuřim [vlastní zpracování]	121
Tab č. 28 – Vyhodnocení hypotézy H3 – administrativní budovy Dukelská Třída [vlastní zpracování]	123

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1 – Vyhodnocení hypotézy H1 – výrobně – skladovací areál Kuřim [vlastní zpracování]	121
Graf č. 2 – Vyhodnocení hypotézy H2 – výrobně – skladovací areál Kuřim [vlastní zpracování]	122
Graf č. 3 – Vyhodnocení hypotézy H3 – administrativní budovy [vlastní zpracování].....	123

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr.č. 1 – Metoda přímého porovnání [7]	38
Obr.č. 2 – Metoda nepřímého porovnání [7].....	39
Obr.č. 3 – Schéma univerzálního vzorce diskontování [8]	48
Obr.č. 4 – Schéma vzorce diskontování s prodejem na konci stejný rok, jako je poslední výnos [8]	50
Obr.č. 5 – Schéma vzorce diskontování s prodejem na konci následující rok, než je poslední výnos [8].....	51
Obr.č. 6 – Obecný procesní model – hlavní proces [vlastní zpracování].....	63
Obr.č. 7 – Obecný procesní model – subprocesy [vlastní zpracování].....	65
Obr.č. 8 – Vizualizace výrobně – skladovacího areálu [28]	69
Obr.č. 9 – Umístění výrobně – skladovacího areálu [28].....	70
Obr.č. 10 – Poloha města Kuřim [30].....	71
Obr.č. 11 – Poloha výrobně – skladovací areálu v rámci města Kuřim [30]	71
Obr.č. 12 – Dopravní infrastruktura města Kuřim [29]	72
Obr.č. 13 – Síť veřejné dopravy města Kuřim [31]	73
Obr.č. 14 – Identifikace objektů – skutečný stav [upraveno dle 32]	74
Obr.č. 15 – Vizualizace „hala A“ [32].....	75
Obr.č. 16 – Rozložení boxů v „hale A“ – studie [32].....	75
Obr.č. 17 – Půdorys 1.NP „haly A“ – skutečný stav [upraveno dle 32]	76
Obr.č. 18 – Půdorys 2.NP „haly A“ (administrativní vestavek) – skutečný stav [upraveno dle 32]... ..	76
Obr.č. 19 – Vizualizace „hala B“ [32].....	78
Obr.č. 20 – Půdorys 1.NP „haly B“ – skutečný stav [upraveno dle 32]	79
Obr.č. 21 – Půdorys 2.NP „haly B“ (administrativní vestavek) – skutečný stav [upraveno dle 32] ..	79

Obr.č. 22 – Vizualizace administrativní budova [32].....	81
Obr.č. 23 – Půdorys 1.NP administrativní budovy [upraveno dle 32]	81
Obr.č. 24 – Půdorys 2.NP administrativní budovy [upraveno dle 32]	82
Obr.č. 25 – Vizualizace administrativní budovy [32]	86
Obr.č. 26 – Umístění administrativní budovy [28]	87
Obr.č. 27 – Okres Brno – město a jeho městské části [33]	89
Obr.č. 28 – Dopravní infrastruktura města Brna [29].....	90
Obr.č. 29 – Přehled zastávek MHD blízko objektu [30]	91
Obr.č. 30 – Situace objektu administrativní budovy [upraveno dle 32].....	92
Obr.č. 31 – Půdorys 1.NP a 2.NP [upraveno dle 32]	94
Obr.č. 32 – Půdorys 3.NP a 4.NP [upraveno dle 32]	94
Obr.č. 33 – Validní procesní model [vlastní zpracování]	119

SEZNAM ZKRATEK

ČR	Česká republika
KN	Katastr nemovitostí
ZR	Redukovaný zisk
ZD	Disponibilní zisk
ŽB	železobeton
MW	Minerální vlna
NP	Nadzemní podlaží
NN	Nízké napětí
VZT	Vzduchotechnika
EPS	Expandovaný polystyren
CHÚC A	Chráněná úniková cesta typu A

SEZNAM PŘÍLOH

- Výrobně – skladovací areál v Kuřimi

Příloha č.1 – Fotodokumentace

Příloha č.2 – Databáze pronájem

Příloha č.3 – Výpočet ceny přímým porovnáním

- Administrativní budova v Brně

Příloha č.4 – Databáze pronájem

Příloha č.5 – Výpočet ceny přímým porovnáním