



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

ANALÝZA A NÁVRH ZPŮSOBU VYUŽITÍ STÁVAJÍCÍHO OBJEKTU V BRNĚ

ANALYSIS AND DESIGN OF THE USE OF THE EXISTING BUILDING IN BRNO

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Ladislav Jeřábek

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

**Ing. Josef Čech,
Ph.D.**

BRNO 2022

Zadání diplomové práce

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

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

Analýza a návrh způsobu využití stávajícího objektu v Brně

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Student zpracuje podrobný popis stávajícího objektu v Brně a navrhne jeho možné využití. Zanalyzuje nově navržené využití a posoudí vhodnost navrženého řešení. Při posouzení navrženého řešení bude použita metoda HABU.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce je vytvoření návrhu na využití stávajícího objektu v Brně. Součástí návrhu je analýza vhodnosti nově navrženého využití stávajícího objektu s využitím metody HABU („Highest and best use“).

Seznam literatury:

SVOZILOVÁ, A. Projektový management, Systémový přístup k řízení projektů - 3., aktualizované a rozšířené vydání, Grada Publishing a.s. 2016. ISBN 978-80-271-0075-0.

FOTR, J., SOUČEK, I. Podnikatelský záměr a investiční rozhodování, Grada Publishing a.s. 2005. ISBN 80-247-0939-2.

HOLLANDER, J., KIRKWOOD, N., GOLD, J. Principles of Brownfield Regeneration: Cleanup, Design, and Reuse of Derelict Land. Washington: Island Press. 2010. ISBN 9781597269902.

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

V Brně, dne

L. S.

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

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

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá analýzou a návrhem nového využití stávajícího objektu za použití metody nejvyššího a nejlepšího využití, též známé jako HABU. První část je zaměřena na současný stav poznání a popisuje danou problematiku v teoretické rovině, kdy se jedná především o vysvětlení pojmů z oblasti stavebnictví a oceňování nemovitostí. Tato kapitola je doplněna o rešerši, která popisuje využití metody HABU v České republice a zahraničí. V dalších částech je formulován problém, jsou stanoveny cíle řešení a také postupy použité k jejich dosažení. V návrhové části jsou předloženy jednotlivé varianty možného využití, které jsou podrobeny zkouškám zmíněné metody. Varianta dosahující nejvyššího zhodnocení představuje nejvyšší a nejlepší využití objektu.

Abstract

The thesis deals with the analysis and design of a new use of an existing building using the highest and best use method, also known as HABU. The first part focuses on the current state of knowledge and describes the issue in theoretical terms, mainly explaining concepts from the field of construction and real estate valuation. This chapter is supplemented by a research describing the use of the HABU method in the Czech Republic and abroad. In the following sections, the problem is formulated, the objectives of the solution are set and the procedures used to achieve them are also defined. In the design part, individual variants of possible use are presented, which are subjected to tests of the mentioned method. The option achieving the highest evaluation represents the highest and best use of the building.

Klíčová slova

Analýza nejvyššího a nejlepšího využití; developerský projekt; výstavba; oceňování nemovitostí; náklady; výnosy.

Keywords

Highest and best use analysis; development project; construction; real estate valuation; costs; returns

Bibliografická citace

JEŘÁBEK, Ladislav. *Analýza a návrh způsobu využití stávajícího objektu v Brně* [online]. Brno, 2022 [cit. 2022-05-26]. Dostupné z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/135618>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Josef Čech.

Prohlášení

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

V Brně

.....

Podpis autora

Poděkování

Na tomto místě bych rád poděkoval svému vedoucímu Ing. Josefu Čechovi, Ph.D. za jeho odborné vedení, vstřícný přístup a veškeré rady poskytnuté při vypracování této diplomové práce. V neposlední řadě bych také rád poděkoval své rodině, přítelkyni a přátelům, kteří mi byli oporou po celou dobu studií.

OBSAH

OBSAH	5
1 ÚVOD.....	9
2 SOUČASNÝ STAV / REŠERŠE	10
2.1 Základní pojmy z oblasti oceňování nemovitostí	10
2.2 Pojmy cena a hodnota.....	14
2.3 Základní pojmy z oblasti stavebnictví.....	17
2.4 Investiční projekty	17
2.5 Rešere na téma habu	18
3 FORMULACE PROBLÉMŮ A STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ.....	21
4 POUŽITÉ METODY ŘEŠENÍ	22
4.1 Analýza nejvyššího a nejlepšího využití	22
4.2 Metody oceňování nemovitostí	25
4.2.1 Příjmový přístup	25
4.2.2 Nákladový přístup	27
4.2.3 Porovnávací přístup	28
4.3 Informace o lokalitě	29
4.3.1 Město Brno	29
4.3.2 Analýza okolí.....	30
4.3.3 Analýza realitního trhu v dané lokalitě	32
4.3.4 Územní plán	34
4.3.5 Územní studie	34
4.4 Informace o objektu	35
4.5 Developerské projekty v blízkém okolí.....	37
5 VLASTNÍ ŘEŠENÍ ZA POUŽITÍ METODY HABU	44
5.1 Návrhy nového využití objektu	44
5.2 Zkouška legální přípustnosti	46
5.2.1 Územní plán	46
5.2.2 Jiné limity využití území.....	51
5.3 Zkouška fyzické proveditelnosti.....	52
5.3.2 Návrh nového objektu.....	53
5.4 Kombinace vybraných variant využití	56
5.5 Finanční opodstatnitelnost	57
5.5.2 Náklady.....	58

5.5.3	V1 – Bytový dům s komerčními prostory	62
5.5.4	V2 – Polyfunkční objekt s bydlením, komercí a administrativou	66
5.6	Zkouška Maximální výnosnosti	71
5.7	Finální návrh.....	72
6	DISKUZE/ANALÝZA VÝSLEDKŮ ŘEŠENÍ.....	74
7	ZÁVĚR.....	77
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	78
	SEZNAM TABULEK	81
	SEZNAM GRAFŮ	82
	SEZNAM OBRÁZKŮ	83
	SEZNAM ZKRATEK	84
	SEZNAM PŘÍLOH	85

1 ÚVOD

Nemovitosti lze hodnotit na základě velké řady kritérií, kdy jedním je i efektivita způsobu jejich využití. V České republice lze pozorovat řadu objektů, ať už se jedná o stavby, brownfieldy či jiné stavební objekty, u kterých není plně rozvinut jejich potenciál. Této problematice se dotýká právě metoda nejvyššího a nejlepšího využití, též známá pod pojmem HABU. V případech, kdy majetek hodnotíme z pohledu jeho budoucí existence, je myšlenka jeho nejvyššího a nejlepšího využití zcela zásadní. Právě proto je zmíněná metoda použita v této diplomové práci a je aplikována pro hodnocení návrhu nového využití pro stávající objekt, který se nachází v Brně.

Jako první je popsán současný stav poznání a řešerše. Tato kapitola slouží k vysvětlení základních pojmů z oblasti oceňování nemovitostí a tvoří teoretický základ diplomové práce. Součástí je taktéž řešerše zaměřující se na metodu HABU, která popisuje její využití jak v České republice, tak v zahraničí.

Náplní další části práce je vytyčení problémů a cíle, kterého má být dosaženo. Tím je návrh nového využití pro stávající objekt. Je zde zároveň popsáno, jakým způsobem byl vybrán konkrétní objekt a jaký byl důvod této volby.

Jako další jsou zdůvodněny a popsány metody zvolené k dosažení daného cíle. Jedná se zejména o metody a postupy související s oceňováním nemovitostí, mezi které patří již zmíněná metoda nejvyššího a nejlepšího využití. Metody jsou následně aplikovány v kapitole vlastního řešení problému.

Vlastní řešení je věnováno již samotnému návrhu nového využití vybraného objektu. Jsou zde předloženy jednotlivé varianty možného využití, které jsou následně vyhodnocovány. Snažení je zaměřeno na identifikaci varianty představující nejvyšší a nejlepší využití.

2 SOUČASNÝ STAV / REŠERŠE

V této části diplomové práce jsou zmíněny a popsány základní pojmy z oblasti oceňování nemovitých věcí, stavebnictví a dalších odvětví, které se dotýkají řešeného tématu. Jedná se o takové pojmy, které jsou klíčové k pochopení dané problematiky a získání základního povědomí o řešeném problému. Kapitola zahrnuje taktéž rešerši týkající se metody Nejvyššího a nejlepšího využití

2.1 ZÁKLADNÍ POJMY Z OBLASTI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Nemovitá a movitá věc

Jedním ze základních dělení věcí je jejich rozdělení na věci movité a nemovité. Dříve byl na základě zákona č. 40/1964 Sb. používán pojem nemovitost. S příchodem Nového občanského zákoníku (NOZ) č 89/2012 Sb. se používá pojem nemovitá věc, který zmíněný zákon definuje v hlavě IV a § 498 v následujícím znění:

„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.“

[1]

Dle nového občanského zákoníku se za nemovitou věc považuje také právo stavby, kdy stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí. Nemovitou věcí jsou dle NOZ i jednotky, tedy byty a nebytové prostory. Pro jednotku platí, že *„zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné.“* [2]

Naproti tomu pak stojí věci movité, které jsou Novým občanským zákoníkem definovány jako:

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

Pozemek

Pozemek je statek s prakticky nekonečnou životností. Výjimkou však mohou být typy pozemků s podobnou charakteristikou, jako mají například lomy, pískovny a další podobné pozemky, u kterých, postupem času, dochází ke spotřebě, a tedy i ke snížení jejich životnosti. Ke snižování životnosti může docházet také vlivem ekologické zátěže. V případě stavebního pozemku však lze uvažovat, že je jeho životnost v podstatě nekonečná.

Jedním z hodnototvorných faktorů pozemků je jejich omezenost. Jsou totiž součástí zemského povrchu, který je sám o sobě omezený. Dalším faktorem pozemku je jeho užitek, který závisí na způsobu

využití daného pozemku, kterých může být mnoho. Tedy ne každá varianta využití daného pozemku bude přinášet stejný užitek. [3]

Pozemek je definován v zákoně o katastru nemovitostí, tedy zákoně č. 256/2013 Sb., který pro účely tohoto zákona popisuje pozemek v první části v § 2 jako:

„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.“ [4]

Pozemky členíme dle jejich druhu na:

- Ornou půdu;
- Chmelnice;
- Vinice;
- Zahrady;
- Ovocné sady;
- Trvalé travní porosty;
- Lesní pozemky;
- Vodní plochy;
- Zastavěné plochy a nádvoří;
- Ostatní plochy. [4]

Parcela

Parcelou lze rozumět takový pozemek, který je geometricky a polohově určen, je zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Parcely lze dále dělit na stavební a pozemkové kdy:

a) stavební parcela – Je pozemek, který je evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

b) pozemková parcela – Je pozemek, který není stavební parcelou. [4]

Důležitým údajem je výměra parcely, která představuje vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách, zaokrouhlené na celé čtvereční metry. Bývá zcela běžné, že jeden celistvý pozemek je tvořen více parcelami. Může dojít také k opačné situaci, ale jedná se spíše o výjimečné případy, ke kterým dochází například u zemědělské půdy. [3]

Stavba

Stavbou chápeme takový objekt, který je pevně spojený s pozemkem a není jeho součástí. Tento objekt může být rozestavěný nebo dokončený a vzniká na základě lidské činnosti. Jedná se o věc nemovitou, jelikož ji nelze libovolně přemísťovat bez jejího zaniknutí. Další důležitou vlastností těchto objektů je životnost, která je omezená a je determinována technickými vlastnostmi stavby a její ekonomickou využitelností. V některých případech může docházet ke zkrácení životnosti stavby vlivem právní okolnosti. Děje se tak například u staveb dočasných. [3]

Vymezení pojmu stavba nalezneme v zákoně č. 183/2006 Sb., stavební zákon, který stavbu popisuje jako výsledek stavební činnosti:

„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“ [5]

Dle tohoto zákona lze pod pojmem stavba zahrnout také její část nebo změnu dokončené stavby, kam spadají následující změny:

- Nástavba – dochází ke zvyšování původní výšky stavebního objektu;
- Přístavba – dochází k půdorysnému rozšíření stavby a přístavba je provozně propojena se stavbou dosavadní;
- Stavební úprava – úprava stávající stavby, při které nedochází k půdorysnému ani výškovému rozšíření. Je tedy zachováno půdorysné i výškové ohraničení stavby. Pod stavební úpravu spadá také zateplení pláště stavby. [5]

Z pohledu identifikace je stavba určena svým druhem, popisným číslem, které je však u rekreačních chat a garáží nahrazeno číslem evidenčním, obcí a popřípadě také katastrálním územím, ve kterém se stavba nachází. V případě, že stavba nedisponuje evidenčním nebo popisným číslem, je určena parcelním číslem pozemku, na kterém je postavena. [2]

Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí je veřejným souborem údajů o nemovitostech, který zahrnuje soupis nemovitostí, jejich popis, geometrické a polohové určení a také zápis práv k nemovitostem. V katastru nemovitostí jsou registrovány pozemky v podobě parcel, budovy, byty a nebytové prostory, rozestavěné budovy, byty a nebytové prostory, a dále stavby, o nichž to stanovuje zákon.

Jeho vedení je založeno na několika zásadách:

- Zásada konstitutivní;
- Zásada dispoziční;
- Zásada legality;
- Zásada priority;
- Zásada veřejné víry;
- Zásada oficiality;
- Zásada formální publicity. [3]

Územní plán

Územní plán je druhem územně plánovací dokumentace a nástrojem územního plánování na úrovni obcí. Slouží zejména ke stanovení základní koncepce, podmínek podpory a regulace rozvoje území dané obce. Řeší urbanistickou koncepci, tedy plošné a prostorové uspořádání území, uspořádání krajiny, uspořádání veřejné infrastruktury, ochranu současných hodnot, obnovu zaniklých hodnot a další.

Rozhodovací moc o zhotovení či úpravě územního plánu má v rukou zastupitelstvo obce, které tak koná na základě vlastní iniciativy, podnětu občana, podnětu ze strany orgánu veřejné správy, či podnětu fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě nacházející se v předmětném území. Součástí jeho zhotovování je také vypracování a vyhodnocení územně analytických podkladů, které jsou pak obsaženy v zadání územního plánu. Územní plán musí respektovat dokumenty, které jsou mu nadřazené a být s nimi v souladu. Patří sem politika územního rozvoje a zásady územního rozvoje.

Z formálního pohledu je územní plán složen z výrokové části a odůvodnění. Výrokovou část lze dále členit na část textovou, která obsahuje vymezení jednotlivých ploch a koridorů a podmínky jejich využití, a část grafickou, složenou z jednotlivých výkresů zobrazující území na podkladě katastrálních map doplněných o vymezení jednotlivých ploch. [5]

Územní plánování

Územní plánování je soubor procesů, které mají za úkol vytvořit harmonii podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a celkovou soudržnost společenství obyvatel daného územního celku. Hlavním cílem je uspokojení potřeb současné generace bez toho, aby došlo k narušení podmínek pro život generací budoucích – důraz je tedy kladen na udržitelnost. S tím také souvisí ochrana a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území včetně ochrany a rozvoje architektonického, urbanistického a archeologického dědictví. Územní plánování vnímá krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel, a proto dbá na její ochranu. Prostřednictvím územního plánování lze ovlivňovat

změny území, výstavbu nebo jiné činnosti a vždy by tak mělo být činěno za účelem dosažení souladu mezi veřejnými a soukromými zájmy. [3]

K dosahování cílů územního plánování jsou používány nástroje územního plánování, mezi které patří:

- **Územně analytické podklady** – Zabývají se zjištěním a vyhodnocením stavu a vývoje území, jeho hodnot, omezení apod.;
- **Územní studie** – Nástroj, který navrhuje, testuje a vyhodnocuje možná řešení zvolených problémů;
- **Politika územního rozvoje** – Stanovuje požadavky na konkretizaci úkolů a určuje strategii a základní podmínky pro jejich naplnění.

Mezi základní územně plánovací dokumentaci patří:

- **Zásady územního rozvoje** – Formulují základní požadavky na uspořádání území a jsou pořízovány pro celé území kraje;
- **Územní plán** – Stanovuje urbanistickou koncepci – základní návrh rozvoje území, ochrany hodnot, uspořádání a infrastruktury;
- **Regulační plán** – Je vydáván krajem a zabývá se dílčí řešenou plochou. Obsahuje podrobné podmínky pro jednotlivé pozemky, stavby, ochranu hodnot, charakteru území apod.

Hodnototvorné faktory nemovitostí

Jedná se o soubor faktorů, které mají vliv na hodnotu dané nemovitosti. Jednou z vlastností nemovitostí je jejich originalita, tedy jejich výjimečnost, a proto jejich hodnota závisí na jednotlivých individuálních charakteristikách, které nazýváme hodnototvornými faktory. Řadit zde můžeme například velikost obce, poloha nemovitosti v rámci obce, dopravní dostupnost, obchody a jiné služby, možnosti kulturního vyžití, nabídka pracovních příležitostí, použitá stavební technologie, vybavení nemovitosti a jiné. [6]

2.2 POJMY CENA A HODNOTA

Ve znalecké a expertní praxi je nezbytné důsledně rozlišovat pojmy hodnota a cena, na které lze pohlížet dvěma způsoby. První perspektivou jsou mezinárodní oceňovací standardy (IVS – International Valuation Standards) znázorňující mezinárodní zvyklosti při rozlišování těchto dvou pojmů. Druhý pohled na tyto pojmy pak poskytuje nový občanský zákoník (Zákon č 89/2012 Sb.). Pojmy hodnota a cena jsou v podkapitolách níže rozebrány jak z pohledu mezinárodních oceňovacích standardů, tak nového

občanského zákoníku. Zmíněny jsou taktéž jednotlivé druhy cen a hodnot vycházející ze zákona č. 151/1997 Sb., O oceňování a ve znění jeho pozdějších předpisů.

Cena v pojetí mezinárodních oceňovacích standardů

Podle IVS se cena vždy vztahuje k určité transakci, ke které došlo na trhu s majetkem nebo službami. Cena tedy reprezentuje určitou realitu, které existuje nebo existovala na daném trhu. Není zde brán ohled na to, jestli se jedná o informaci zveřejněnou či nezveřejněnou, a ani zda se do výše ceny promítly či nepromítly mimořádné vlivy. Konkrétní definice je dle IVS taková:

„Cena je částka požadovaná, nabízená nebo zaplacená za určitý majetek. Z důvodu finančního omezení, motivace či zvláštní oblíbenosti konkrétního kupujícího nebo prodávajícího může být skutečně zaplacená cena jiná, než je hodnota, která by byla stejnému majetku připsána jinou osobou.“ [7]

Cena v pojetí nového občanského zákoníku

Cena v pojetí občanského zákoníku je vyjádřením hodnoty věci v penězích. Konkrétní znění nalezneme v zákoně 89/2012 Sb. V § 492, kde je uvedeno:

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

„(2) Mimořádná cena věci se stanoví, má-li se její hodnota nahradit, s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblíbenosti vyvolané náhodnými vlastnostmi věci.“

Z výše zmíněného vyplývá, že existují i takové věci, u kterých není možné vyjádřit jejich hodnotu v penězích. Takové věci logicky nazýváme věci neocenitelné. [1]

Cena v pojetí zákona o oceňování

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

- **Cena mimořádná** - „Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.“
- **Cena zjištěná** – Je cena určená podle zákona č. 151/1997 S., o oceňování, ale jiným způsobem než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota. [8]

Hodnota v pojetí mezinárodních oceňovacích standardů

V pojetí mezinárodních oceňovacích standardů (IVS – International Valuation Standards) není hodnota vnímána jako skutečnost, ale jedná se o stanovisko, které vyjadřuje:

- a) cenu, která by byla s největší pravděpodobností zaplacená při směně daného majetku.
- b) ekonomický přínos spojený s vlastnictvím majetku.

Mezinárodní oceňovací standardy dále rozlišují hodnotu podle různých kritérií. Jedná se o dělení na základě metody zjištění, subjektu, z jehož pohledu se ocenění provádí, vstupních údajů a také na základě uvažovaného způsobu dalšího využívání majetku. Největší důraz je kladen na důsledné rozlišování hodnoty podle vstupních údajů, což znamená rozlišovat, zda se jedná o hodnoty založené na analýze trhu či nikoliv. Hodnoty zjištěné na základě analýzy trhu by měly splňovat vymezení pojmu tržní hodnota, který je rozebrán samostatně. [7]

Hodnota v pojetí nového občanského zákoníku

„Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.“ [1]

Tržní hodnota

„Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by měl být k datu ocenění majetek směněn mezi dobrovolně zainteresovaným kupujícím a prodávajícím, při transakcích prováděných za obvyklých podmínek, po řádném provedení marketingu a tam, kde všechny strany jednají informovaně, obezřetně a bez donucení“ [9]

Výnosová hodnota

„Výnosová hodnota reprezentuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinášet výnos. Je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela nemovitost. Výpočet se provádí zpětně – součtem všech předpokládaných čistých budoucích výnosů z pronájmu nemovitosti. Vzhledem k tomu, že tyto výnosy budou uskutečněny

v budoucnosti, jsou odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu – částku, kterou je třeba dnes uložit, aby v budoucnu bylo možno tento předpokládaný výnos vyplatit.“ [9]

Čistá současná hodnota

„Čistá současná hodnota (zkráceně ČSH nebo NPV z anglického Net Present Value) je finanční veličina vyjadřující celkovou současnou (tj. diskontovanou) hodnotu všech peněžních toků souvisejících s investičním projektem.“ [10]

U projektů pak platí, že čistá současná hodnota projektu je vyjádřena rozdílem současné hodnoty všech budoucích příjmů projektu a současné hodnoty výdajů spojených s projektem. [11]

2.3 ZÁKLADNÍ POJMY Z OBLASTI STAVEBNICTVÍ

Budova

Budova je nadzemní stavba, která je se zemí spojena pevným základem, prostorově soustředěna, navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a z horní části střešní konstrukcí. [4]

Bytový dům

Bytový dům je takovou stavbou pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na bydlení a je k tomuto účelu určena. [12]

Administrativní budova

Administrativní budovu nám definuje norma ČSN 75 5305, která ji popisuje jako stavební objekt, který má nejméně z 50 % svého obestavěného prostoru provozu kancelářského charakteru, určené pro činnost správní, řídicí, kontrolní, technickou, studijní a jiné. [13]

Pojem Administrativní budova je popsán také v příloze k vyhlášce č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, kdy se jedná o stavbu sloužící správním a řídicím složkám podniků a organizací, víceúčelovou stavbu pro administrativní účely, budovu orgánu státní správy a území samosprávy apod. [14]

2.4 INVESTIČNÍ PROJEKTY

Projekty a jiné investiční záměry nejsou pouze nástrojem pro rozvoj dané společnosti nebo firmy, ale slouží také jako důležitý podkladový materiál, který je využíván k přesvědčování potenciálních zainteresovaných stran o výhodnosti a atraktivnosti daného projektu. Mezi běžně zainteresované strany patří například banky.

Peněžní toky investičních projektů

Peněžní toky jsou velmi důležitým kritériem pro hodnocení investičních projektů a hrají klíčovou roli při porovnávání jednotlivých variant projektů. Peněžní tok (CF – Cash Flow) projektu je tvořen veškerými příjmy a výdaji, které jsou projektem generovány během celé doby jeho životnosti, tj. v průběhu výstavby, během provozu a taktéž při likvidaci.

Pro období výstavby je typické, že vznikají zpravidla pouze výdaje, které jsou investičního charakteru a nikoliv příjmy. Jedná se zejména o takové vynaložené prostředky, které budou vázány na projekt po delší časové období. Nazýváme je taky jako investiční náklady. Naproti tomu příjmy jsou generovány především ve fázi provozu a můžou mít různý charakter v návaznosti na druh projektu a jeho pojetí. [11]

Projekt a jeho cena

Na cenu projektu lze nahlížet ze dvou základních úhlů pohledu. Prvním je cena projektu z pohledu dodavatele. Aby byl projekt úspěšný, musí být spravedlivě určena odměna za jeho realizaci dodavatelem. Určení takové ceny ze strany dodavatele je náročný proces, který zahrnuje velké množství podkladových informací. Na druhé straně je zde zadavatel, který cenu projektu posuzuje především na základě rozpočtu, který představuje schválený nákladový limit, a na základě návratnosti dané investice. Tvorba zisku je totiž základním požadavkem při podnikání. [15]

2.5 REŠERE NA TÉMA HABU

V této kapitole jsou zmíněny některé nalezené publikace a jiné zdroje věnující se problematice soudního inženýrství, zejména pak oblasti oceňování nemovitostí, které poskytují náhled na současné metodiky, přístupy a trendy, zejména pak metodu HABU. Tyto materiály zároveň tvoří podklad pro zpracování diplomové práce. Zmíněny jsou také mezinárodní oceňovací standardy (IVS – International Valuation Standards) a evropské oceňovací standardy (EVS – European Valuation Standards), které se zabývají, mimo jiné, také problematikou HABU

Expert forensic science 2016

ExFoS 2016 neboli Expert Forensic Science 2016 byla 25. ročníkem mezinárodní vědecké konference Soudního inženýrství, ze které vzešel dokument s názvem Sborník příspěvků konference Exper Forensic Science Brno 2016. Jde se o materiál, který obsahuje souhrn všech příspěvků ze zmíněné konference. Rozdělen byl do čtyř sekcí, z nichž nejužitečnější, pro účely této diplomové práce, byla sekce Stavebnictví a oceňování nemovitostí. V příspěvcích této se autoři věnovali tématům z oblasti soudního inženýrství. Jeden z příspěvků, za kterým stál Ing. Pavel Klika, PhD., se týkal právě metody HABU. Jednalo

se o příspěvek přibližující teorii metodiky nejvyššího a nejlepšího využití a porovnání jejího použití v tuzemsku a zahraničí.

Tato metoda a její využití není nijak zakotveno v současných právních či technologických předpisech pro Českou republiku. To ovšem neznamená, že by pro tuzemské oceňování neměla význam. Její aplikace se často využívá jako takzvané „první nacenění“ stavby pro účely developerských projektů. Právě pro developerské účely se jedná o jednu z nejlepších metod ocenění, a to díky tomu, že bere v potaz veškeré důležité faktory, které developer u svého projektu musí zvažovat. Dalším využitím je její aplikace jako podklad pro určení ceny obvyklé. HABU má velký význam také pro oceňování podniků, jelikož zohledňuje podobná kritéria jako jiné metodiky pro ocenění podniku.

Její aplikace v oblasti oceňování nemovitostí není tak častá. Jedním z důvodů by mohlo být právě to, že tato metoda není nijak zakotvena v právních a jiných předpisech této republiky a odhadci tak nejsou vázáni k tomu, aby tuto metodu používali. Za její potlačení může také její velká pracnost a existence jiných metod. Při nízkých cenách za některé posudky upřednostňují odhadci použití jiných, méně pracných, metod.

Výhoda, která tkví v této metodě, může být její orientace na budoucnost, která v developerském světě hraje velkou roli. Nejvíce používané metody, kterými je porovnávací způsob, nákladový způsob a výnosový způsob, hodnotí pouze současný stav nemovitosti. HABU pomáhá developerům hodnotit jejich investice.

. Velmi hojné používání metody HABU lze pozorovat ve Velké Británii, kde při stanovování ceny majetku vždy nahlíží na oceňovanou věc jako na možnost budoucí investice, nikoliv jen jako na současný majetek. V poměrech severní Ameriky je hodnota zjištěná metodou HABU označována za synonymum tržní hodnoty. Proto ji některé americké standardy považují za stěžejní metodu. [16]

Systémové pojetí metody nejvyššího a nejlepšího využití při oceňování nemovitostí

Nadpis představuje název disertační práce Ing. Pavla Kliky, PhD., které představuje jeden z mála českých zdrojů věnující se problematice nejvyššího a nejlepšího využití nemovitosti, jejíž cílem bylo rozpracovat postup ocenění dle nejlepšího a nejvyššího využití a vytvořit tak standard pro znalce, dle kterého by bylo možné provádět ocenění, které by bylo v souladu s mezinárodními standardy a moderními zahraničními publikacemi. Tato práce tedy poskytuje podrobný postup ocenění aplikací metody HABU. [17]

Oceňovací standard – metoda nejvyššího a nejlepšího využití

Jedná se o článek Ing. Pavla Kliky, PhD., kterým přispěl do 29. vydání časopisu Soudní inženýrství zabývajícího se soudním znalectvím a řízením rizik v technických a ekonomických systémech, který je

recenzovaným, veřejně dostupným periodikem, publikujícím pro znalce z těchto oblastí. V tomto příspěvku, který vyšel v roce 2018, se autor věnuje své disertační práci a ve zkrácené podobě popisuje problematiku metody nejvyššího a nejlepšího využití (HABU) a její aplikace v rámci české republiky. [18]

Price as a measure of market value on the real estate market

Dokument s názvem *Price as a measure of market value on the real estate market* je výsledkem výzkumu nezávislého vědce a výzkumníka v oblasti ekonomie, kterým je Radosław Gaca, PhD. V této publikaci z roku 2018 se věnuje především vztahu ceny a hodnoty na realitním trhu. Svoji pozornost směřuje také na rozvíjející se koncept nejvyššího a nejlepšího využití (HABU) a tzv. Hope Value, volně přeloženo jako očekávaná hodnota. Zkoumá, jakým způsobem tyto dva koncepty participují na cenotvorném procesu a zdali je vhodné je považovat za faktory ovlivňující tvorbu reálné ceny nemovitosti. [19]

EVS – European Valuation Standards

Zmínku o metodě HABU nalezneme také v mezinárodních oceňovacích standardech, které na tuto metodu pohlíží jako na nástroj k zohlednění budoucích výnosů určité nemovitosti. Při aplikaci metody HABU je nutné zohlednit taktéž možné budoucí vlivy, které by mohly mít vliv na hodnotu nemovitosti. Takovou změnou může být například plánovaná změna územního plánu či jiný budoucí rozvoj daného území. V těchto standardech jsou stanoveny také jednotlivé postupy pro aplikaci metody HABU, jelikož nejvyšší a nejlepší využití je vnímáno jako nutný předpoklad pro ocenění nemovitosti. V případě, že odhadce tuto metodu nevyužije, měl by své konání náležitě odůvodnit. [20]

IVS – International Valuation Standards

Na rozdíl od EVS se mezinárodní oceňovací standardy nezabývají konkrétními postupy a aplikací metody HABU v praxi. Jejich předmětem je především definice hodnot a obecný popis této metody. Důležitým poznatkem je skutečnost, že tržní hodnota nemovitosti by měla být založena na nejvyšším a nejlepším využití. [21]

3 FORMULACE PROBLÉMŮ A STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ

Jak je patrné z předchozí kapitoly, v České republice je zpracováno jen malé množství odborných publikací na téma HABU, a o to méně častější jsou pak zmínky o aplikaci této metody v praxi. Jedná se o metodu, která je používána převážně v zahraničí. Tato diplomová práce využívá vybranou metodiku ke stanovení vlastního návrhu využití stávajícího objektu.

V Brně se nachází řada chátrajících a také neefektivně využívaných ploch, brownfieldů či jiných objektů. Jedním z takových je i dům s číslem popisným 1913, který se nachází na hranici městské části Brno-střed. Nejedná se o stavbu vyloženě chátrající nebo na sklonu své životnosti. Jde spíše o objekt, který na první pohled nezapadá do tamní zástavby. Stojí v obklopení vícepodlažních budov, které jej převyšují o dvě či více podlaží. U sousedního objektu je tento rozdíl dokonce osm podlaží. Z toho plyne otázka, zda je dotyčný objekt v takovéto lokalitě efektivní. Jedná se o nárožní budovu na křižovatce ulic Traubova a Milady Horákové, které spadají do okolí Brněnské třídy. Právě zde je v posledních letech vyvíjeno velké úsilí na přestavbu zdejších brownfieldů. V původním návrhu měla ve své nejdelsí variantě vést i přes ulici Traubovu. Znamenalo by to rozsáhlé bourání především na ulici Příční a Traubova. Dříve žili majitelé domů v nejistotě, ale nyní už je jasné, že k bourání domů za účelem výstavby silnice nedojde. Majitelé mohou tak své nemovitosti bez obav rekonstruovat či realizovat jiné záměry. Zamýšlená délka Brněnské třídy byla v posledních letech ještě zkrácena, bude tedy sahat pouze po ulici Cejl.

V oblasti Zábrdovic, zejména v oblasti kolem ulice Cejl, probíhá rozsáhlé plánování přeměny území za účelem vytvoření důstojnějšího prostoru. Chátrající oplocené objekty mají být nahrazeny novou výstavbou kombinující různé druhy využití. Důraz je kladen také na urbanistické řešení a tvorbu dostatečného prostoru pro chodce, cyklisty a městskou dopravu. Taková změna může znamenat přínos i pro širší okolí, do kterého tak bude proudit pozitivní vliv z této revitalizované oblasti. Řada developerů si je toho bezesporu vědoma a díky tomu lze v dané oblasti pozorovat zvýšenou aktivitu investorů. Ti se snaží dané situace využít a přeměnit tamní chátrající a modernímu městu nevyhovující objekty.

Cílem diplomové práce je tedy návrh a analýza nového využití stávajícího objektu, jehož aktuální stav byl vyhodnocen jako nevyhovující potřebám dané lokality. Hlavním nástrojem k dosažení cíle a posouzení vhodnosti předloženého návrhu bude zejména metoda nejvyššího a nejlepšího využití, která je též známá jako HABU.

4 POUŽITÉ METODY ŘEŠENÍ

Tato kapitola slouží k popsání metod a postupů, které jsou v rámci diplomové práce využívány a vedou k naplnění jejího cíle. Jedná se zejména o metodu nejvyššího a nejlepšího využití a další metody či postupy využívané při oceňování nemovitostí.

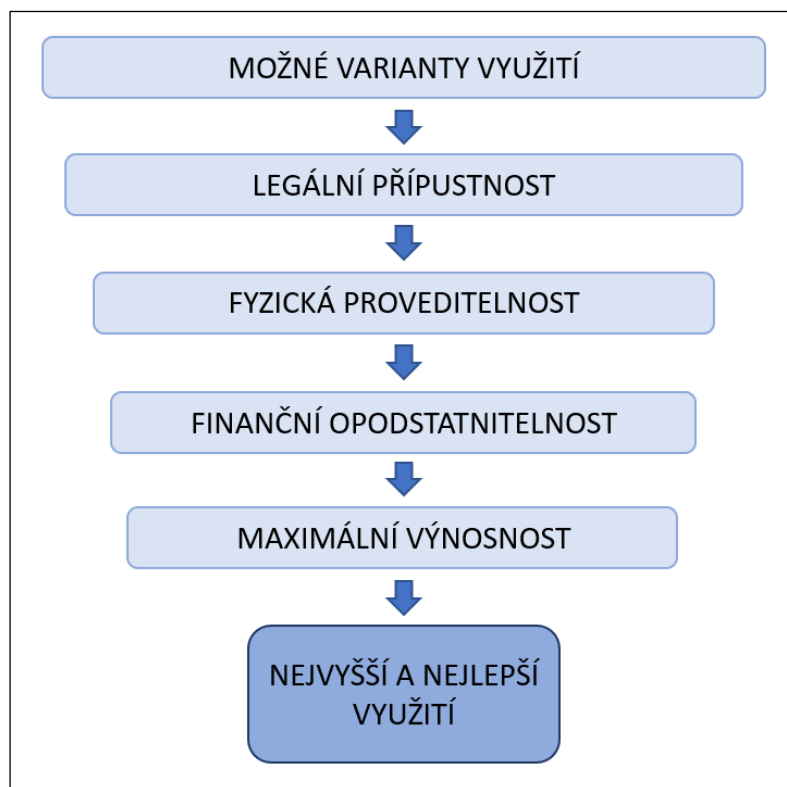
4.1 ANALÝZA NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ

Jedná se o metodu, jejíž název pochází z anglického Highest and Best Use, který je běžně používán i ve své zkrácené formě jako HABU nebo HBU. Podstata této metody spočívá v předpokladu, že hodnota majetku je určena jeho užitkem, který dokáže generovat svému majiteli. Zaměřuje se tedy především na nalezení toho nejlepšího možného využití oceňovaného majetku, tedy nalezení takového varianty využití daného majetku, která bude svému majiteli přinášet největší užitek.

Nejvyšší a nejlepší využití nemovitosti musí být patřičně odůvodněno tím, že splňuje stanovená kritéria. Taková varianta navrhovaného využití nemovitosti musí být v první řadě v souladu s legislativou. Nutné je, aby byla splněna podmínka legální přípustnosti, kdy navrhovaná varianta vyhovuje všem legislativním předpisům a bere v potaz veškerá omezení stanovená například územním plánem, regulačním plánem a podobně. Dále musí být varianta proveditelná po fyzické stránce. Například u budov se bude jednat zejména o jejich konstrukční řešení. U pozemků pak může být v úvahu brána jejich velikost, svažitost, geologické složení a další. Jednotlivé návrhy se hodnotí také po stránce ekonomické, kdy se posuzuje, jak moc jsou finančně proveditelné. Jako poslední jsou varianty posouzeny podle jejich užitku, kdy jako nejlepší hodnotíme variantu, která představuje nejvyšší užitek. Jednotlivá kritéria, která musí být splněna, jsou:

- Legální přípustnost
- Fyzická proveditelnost
- Finanční opodstatněnost
- Maximální výnosnost [22]

Jednotlivé možné varianty využití dané nemovitosti prochází výše zmíněnými zkouškami a hodnocením. Jedná se o jakési pomyslné síto s úrovněmi, na kterých postupně vyřazujeme nevyhovující varianty a na jehož konci nám zůstane právě ta varianta, která představuje nejvyšší a nejlepší využití. Tento postup znázorňuje obrázek č. 1 na následující straně.



Obr. č. 1: Schéma postupu hodnocení při aplikaci metody HABU;
Vlastní zpracování

Jednotlivá kritéria či zkoušky jsou následně samostatně rozebrány v pořadí jejich chronologického postupu při aplikaci metody HABU.

Zkouška legální přípustnosti

V této fázi zkoumáme veškerá legislativní omezení, která by mohla mít na stavbu vliv. Je třeba vyhodnotit, zda navržené varianty jsou v souladu s vybranými předpisy a vyjádřeními dotčených orgánů. Je nutné řešit soulad zejména těchto právních předpisů:

- Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon);
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád;
- Zákon č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu;
- Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích;
- Zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí;
- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny;
- Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích;
- Vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území;

- Vyhlášky obcí;
- Příslušné ČSN;

Tento výčet právních předpisů není kompletní a nezahrnuje veškeré potřebné předpisy. Vystihuje pouze základní normy. Posuzujeme záležitosti týkající se navrhovaného řešení užívání pozemků (tedy k umístění a stavebním úpravám pozemků a staveb). Ostatní legislativa související s oceňováním se v této fázi zatím neřeší. [18]

Zkouška fyzické proveditelnosti

Návrh je posuzován z pohledu fyzické proveditelnosti vzhledem k jeho velikosti, tvaru, zvolenému konstrukčnímu řešení, topografii a dalším charakteristikám, které zvolené území a stavba vykazuje. Při posuzování nezastavěného pozemku se posouzení zjednodušuje na vyhodnocení, zda stavba nemá větší zastavěnou plochu, než je pozemek nebo zda není porušen regulační a územní plán. V ostatních případech je nutné posuzovat také konstrukci a stavebně technický stav předmětného objektu, který je na pozemku umístěn, dále pak také statické řešení a celkově soulad s dalšími technickými předpisy. [18]

Zkouška finanční opodstatněnosti

Navrhovaná varianta musí generovat dostatečné budoucí výnosy, které musí pokrýt vložené investice včetně nákladů na výstavbu (či rekonstrukci) nového objektu zvýšené o zisk pro developerskou společnost, která zajišťuje výstavbu. K výpočtu se použije výnosová metoda ocenění, u které za výnosy dosazujeme zamýšlené nájemné z dané nemovitosti. Tyto výnosy dále rozlišujeme podle jejich parametrů a dělíme je do skupin, od kterých se následně odvíjí výpočet. Výnosy lze v takovém případě rozdělit do kategorií:

- Nemovitost nebude pronajímána, bude proveden ihned prodej;
- Nemovitost bude pronajímána po dlouhou dobu v nezměněném stavu;
- Nemovitost bude pronajímána po dlouhou dobu s předchozími stavebními úpravami;
- Nemovitost bude pronajímána po určitou kratší dobu s následným prodejem;
- Kombinace předchozích variant.

Důležitou zkouškou je posouzení, zda samostatný objekt či pozemek nemá větší hodnotu, než by byla hodnota objektu navrhovaného. V takovém případě by to směřovalo k jasnému zamítnutí navrhované varianty. [17]

Zkouška maximální výnosnosti

Varianty, které jsou finančně opodstatněné, dále podrobuje zkoušce výnosnosti, kdy jednotlivé návrhy mezi sebou porovnáváme z hlediska výše jejich výnosnosti. Vítězným návrhem se stává varianta generující největší čistý výnos. [17]

4.2 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

U oceňování nemovitostí rozlišujeme několik základních metod, kdy každá z nich pohlíží na zjištění hodnoty z jiného pohledu. Mezi nejrozšířenější lze řadit metodu příjmovou, nákladovou nebo metodu porovnávací.

4.2.1 Příjmový přístup

Tato metoda představuje ocenění nemovitosti z čistě ekonomického pohledu. Hodnota majetku představuje jeho výnosovou hodnotu. Používá se pro nemovitosti s výnosovým potenciálem, což jsou nemovitosti pronajmutelné nebo pronajaté. Spočívá v principu, že nemovitý majetek je schopen generovat svému vlastníkovvi příjem. Výnosová hodnota „je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míra kapitalizace) by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela nemovitost.“ Jedná se tedy o součet diskontovaných předpokládaných budoucích čistých výnosů z pronájmu této nemovitosti. Diskontováním zde rozumíme odúročení budoucích příjmů na současnou hodnotu, protože se jedná o příjmy, které budou nastávat v budoucnu.

Existuje několik způsobů výpočtu výnosové hodnoty, které se od sebe liší vztahem výnosů k času a také třeba jejich výší. Při rozhodování, který způsob výpočtu zvolit, proto posuzujeme:

- Zda budou výnosy dosahovány po omezenou nebo nekonečně dlouhou dobu;
- Zda se bude jednat o výnosy konstantní nebo proměnlivé;
- Zda bude nemovitá věc stále užívána nebo dojde po určité době k jejímu odprodeji;
- Zda bude výše výnosů odůvodněně stejná po celou dobu nebo bude klesat jistota dosažení této výše výnosů.

Obecný vztah pro výpočet výnosové hodnoty tedy je:

$$Cv = \left(\sum_{t=1}^n \frac{z_t}{q^t} \right)$$

Cv – výnosová hodnota,

n – počet budoucích let, pro které předpokládáme výnos,

t – rok, ze kterého je počítán výnos,

z_t – zisk (čistý výnos) předpokládaný v roce t ,

q – úročitel ($q = 1 + i = 1 + u / 100$).

Nejčastějším a zároveň jedním z nejjednodušších způsobů výpočtu výnosové hodnoty je následující vzorec, který je označován jako „věčná renta“:

$$Cv = \frac{\text{zisk (čistý výnos) z nemovitosti [Kč/rok]}}{\text{úroková míra [% p. a.]}} \times 100 \%$$

Tento vztah je ovšem platný pouze za dodržení předpokladu, že se jedná o konstantní příjmy, které se uskutečňují po dlouhou dobu. Při nesplnění těchto dvou podmínek je nutné využít některý z dalších způsobů výpočtu výnosové hodnoty. Zároveň platí, že u věčné renty se logicky nepředpokládá odprodej na konci.

Příkladem dalšího způsobu výpočtu je následující vztah vyjadřující výpočet výnosové hodnoty za podmínek, že předpokládáme konstantní výnos po určitou dobu, bez odprodeje na konci:

$$Cv = z \times \frac{q^n - 1}{q^n \times i}$$

Nebo také případ, kde uvažujeme konstantní výnos pro určitou dobu, s prodejem na konci, který je také nazýván jako dočasná renta:

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

Důležitým krokem při výpočtu výnosové hodnoty je správná volba úrokové sazby, na kterou má vliv několik faktorů, mezi které patří například výše inflace, míra rizika spojeného s danou investicí a další. Ovšem nežli pojem úroková sazba, je v souvislosti s nemovitostmi vhodnější používat pojem míra kapitalizace. Jedná se ve své podstatě o míru návratnosti požadovanou investorem. [2]

4.2.2 Nákladový přístup

Hodnota zjištěná touto metodou představuje náklady na pořízení stavby snížené o znehodnocení (opotřebení) a zohlednění konkrétních vlivů (tzv. funkční nedostatky) a zohlednění obecných tržních vlivů (tzv. ekonomické nedostatky). Mezi základní způsoby výpočtu této hodnoty patří individuální cenová kalkulace, podrobný položkový rozpočet, metody agregovaných položek nebo také základní propočet ceny.

Individuální cenová kalkulace

Je považována za nejpodrobnější a nejpřesnější metodu výpočtu hodnoty nákladovým způsobem. To sebou ovšem nese také vysokou pracnost. Spočívá v rozlišení jednotlivých prvků stavebních konstrukcí na základě jejich druhu a výměry. Je sestavena na základě nabídky a poptávky v určitém čase a místě.

Její použití přichází v úvahu v případech, kdy jsou přesně známy jednotlivé stavební konstrukce a jejich provedení. To prakticky zužuje aplikaci pouze na stavby, ke kterým existuje podrobná stavebně technická dokumentace souhlasící s reálným stavem, ve které jsou uvedeny použité stavební materiály.

Tab. č. 1: Obecný kalkulační vzorec; Vlastní zpracování dle [2]

CENA						
NÁKLADY CELKEM						ZISK
Přímé náklady				Nepřímé náklady		
Přímý materiál	Přímé mzdy	Náklady na stroje	Ostatní přímé náklady	Výrobní režie	Správní režie	

Podrobný položkový rozpočet

Pro tento typ rozpočtu je zapotřebí disponovat prováděcí dokumentací. Spočívá v položkovém vyjádření jednotlivých stavebních, řemeslných a montážních prací, které jsou doplněny o jednotkové ceny za měrnou jednotku. Cenu jednotlivých položek stanovujeme buď individuální cenovou kalkulací nebo na základě orientačních směrných cen. Zdrojem můžou být například tzv. Katalogy popisů a směrných cen stavebních prací vydávaných Ústavem racionalizace ve stavebnictví (ÚRS). Taková cena zohledňuje změny cen vstupů, které jsou do ceny promítány. Cena počítá také s přiměřeným ziskem a zohledňuje stav nabídky a poptávky na trhu stavebních prací a materiálů. Dalším zdrojem ceníkových položek mohou být sborníky cen stavebních prací od firmy RTS a.s., které obsahují položky tříděné dle JKSO (Jednotná klasifikace stavebních objektů).

Metody agregovaných položek

Kalkulační metody spočívající ve shrnutí vícero položek do jedné, čímž vznikne tzv. agregovaná položka, která pak tvoří ucelený soubor materiálů a prací. S agregovanými položkami se následně pracuje tak, že se násobí s jednotlivými objemy konstrukcí. Své využití mají zejména v případech, kdy není k dispozici prováděcí dokumentace, ale jsou známy druhy materiálů a jednotlivé stavební konstrukce.

Propočet ceny

Je podstatně jednodušší metodou nákladové kalkulace, ovšem s tím se snižuje také její přesnost. Důležitým údajem je zde celková výměra stavby či jejich jednotlivých stavebně a provozně odlišných částí. Používají se technickohospodářské ukazatele THU sloužící ke zjištění jednotkové ceny, která se následně opět násobí s danou jednotkou.

Použitím jedné z těchto výše zmíněných metod dostaneme hodnotu, kterou je následně třeba krátit o opotřebení odpovídající stáří a stavu údržby dané stavby. K tomu lze použít některou z metod výpočtu opotřebení. Lze využít některou z klasických metod, kam spadá například metoda lineární, kvadratická, semikvadratická, logaritmická a další. Zvolit můžeme také některou z analytických metod, mezi které patří například výpočet opotřebení dle cenového předpisu. [2]

4.2.3 Porovnávací přístup

Tato metoda je založena na principu porovnání cen z realitním trhu. Může se jednat o ceny skutečně realizované mezi nabízejícím a poptávajícím, které jsou nejčastěji dostupné na základě smluv. Použít lze taktéž ceny nabídkové, které jsou dostupné z různých druhů realitních inzercí. Důležitou úpravou takových cen je jejich přepočet na základě data transakce. Další korekce jsou pak úpravy koeficienty odlišnosti. V základu rozlišujeme dva druhy porovnání, kterými jsou přímé porovnání a nepřímé porovnání.

Přímé porovnání

Jedná se o méně pracnou variantu, kdy oceňovanou nemovitost porovnáваме napřímo s každým objektem dané databáze. Úpravu provádíme pomocí koeficientů odlišnosti, které volíme na základě charakteru oceňované nemovitosti. Můžeme použít například koeficient úpravy dle lokality, dle příslušenství nebo koeficient úpravy na základě technického stavu.

Nepřímé porovnání

U této metody je nutné porovnávat pomocí tzv. etalonu, který reprezentuje standardní objekt. Etalon je sestaven přímým porovnáním a zahrnuje v sobě přesně definované vlastnosti. Dalším krokem

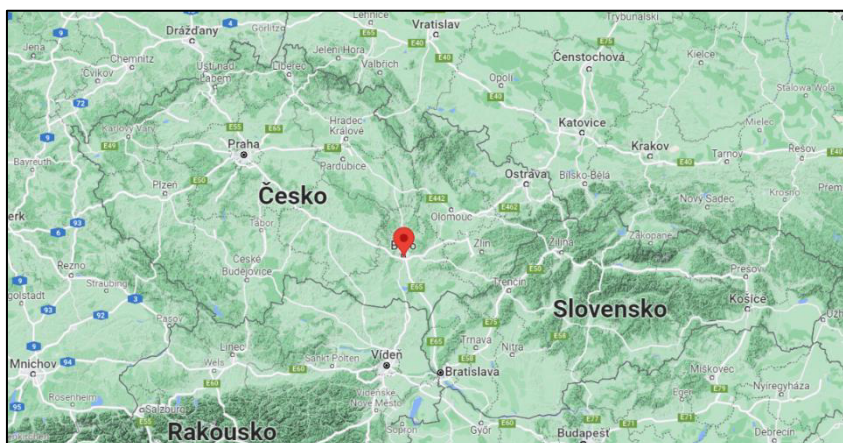
je ocenění předmětných objektů za pomoci tohoto etalonu. Výhoda této pracnější metody se projeví v případě, kdy je zapotřebí ocenit větší množství objektů. [2]

4.3 INFORMACE O LOKALITĚ

Předmětný objekt se nachází v Jihomoravském kraji ve statutárním městě Brně. Leží na okraji městské části Brno – střed, v těsné blízkosti hranice další městské části, kterou je Brno – sever. Právě kvůli této své hraniční pozici je nutné posuzovat lokalitu nejen z pohledu oficiální příslušnosti k městské části Brno – střed, ale je zapotřebí brát v úvahu i charakter okolních městských částí a čtvrtí, které mají nezanedbatelný vliv na segmentaci trhu. V této kapitole je proto rozebrána lokalita zahrnující takové části města, které na to mají vliv.

4.3.1 Město Brno

Brno je, svým počtem obyvatel i svou rozlohou, druhým největším městem české republiky ležící na soutoku řek Svatky a Svitavy. Zároveň se jedná o největší město na Moravě a bývalé hlavní město Moravy. Je sídlem Jihomoravského kraje, v jehož centrální části tvoří samostatný okres Brno-město.



Obr. č. 2: Poloha města Brna [41]

Brno – střed

Městská část Brno-střed je poměrně nesourodým celkem čtvrtí s hustou, různě starou zástavbou. Vedle nejstarší brněnské zástavby v historickém jádru Brna se zde nacházejí také moderní výškové budovy. Mezi hlavní dominanty této historické lokality lze zařadit například katedrálu svatého Petra a Pavla na kopci Petrov nebo hrad Špilberk. Na území městské části se nachází také nejvýznamnější brněnský park Lužánky i Ústřední hřbitov v Brně. Vzhledem ke svojí poloze v rámci Brna, a především k tomu, že zahrnuje i původní historické centrum města, je městská část Brno-střed nejvýznamnější městskou částí Brna a jeho administrativním, hospodářským a kulturním centrem, v němž tradičně sídlí řada úřadů a institucí, řada základních, středních i vysokých škol, mnoho firem i obchodů. Jedná se také

o důležitý dopravní uzel s hustou sítí městské hromadné dopravy v podobě autobusových a tramvajových linek. Městskou část Brno – střed tvoří několik čtvrtí a katastrálních území. Je tvořena historickým centrem města, Starým Brnem, Stránicemi, Štýřicemi, Vevřejím a částmi Černých Polí. Dále také částmi Pisárek, Trnité a Zábrdovic. Celková katastrální výměra činí 15,03 km². [23]



Obr. č. 3: Městská část Brno – střed [23]

Brno – sever

Brno – Sever je městskou částí statutárního města Brna ležící severovýchodně od jeho centra. Pod tuto městskou část spadá hned několik čtvrtí, kterými jsou Husovice, Soběšice, Lesná, Zábrdovice a Černá Pole. Na tuto skutečnost odkazuje také znak a vlajka městské části Brno – sever. Tato městská část má velice nesourodou strukturu a v důsledku svého vymezení i dost atypický tvar připomínající přesýpací hodiny. Má výrazně městský charakter. Výjimkou jsou pak Soběšice, které mají spíše charakter velké vesnice. Tento charakter se odráží zejména na urbanistickém členění a druhu zástavby. Úřad této městské části se nachází v katastrálním území Zábrdovice. [24]

4.3.2 Analýza okolí

Řešený objekt se nachází v okrese Brno-město, v městské části Brno-střed a v katastrálním území Černá pole. Jedná se o lokalitu navazující na historické jádro města Brna, tudíž je zde výborná dostupnost do centra. Tato lokalita má výrazně městský charakter. S tím souvisí také velmi hustá městská zástavba s několika dopravně velmi vytíženými ulicemi. Co se týká objektů nacházejících se v této lokalitě, jedná se o dvou a vícepodlažní budovy sloužící převážně k bydlení a komerci. V oblasti se vyskytuje také velké množství administrativních budov. Velké zastoupení zde mají historické budovy, které jsou místy

proloženy moderní výstavbou. Nachází se zde také několik budov zařazených na seznam chráněných kulturních památek.

Občanská vybavenost je zde na vysoké úrovni. Souvisí to především s výše popsanou polohou, zejména pak výhodná pozice blízko centra, ze kterého zde pronikají především služby a obchod, z čehož daná oblast profituje. V okolí nalezneme například obchodně administrativní centrum IBC nebo Úrazovou nemocnici Brno. Veškerá občanská vybavenost, zdravotnická zařízení, vzdělávací zařízení a další jsou zde na velmi dobré úrovni. Je zde například několik mateřských, základních, středních i odborných škol. Dále zde najdeme obchody, restaurace, rychlé občerstvení, bankomaty, dětská hřiště, parky a mnohé další.

Černá Pole

Černá Pole jsou městskou částí nacházející se severně od centra statutárního města Brna. Její katastrální území má rozlohu 2,46 km². Většina území Černých Polí spadá pod městskou část Brno-Sever. Čtvrť je však od 24. listopadu 1990 rozdělena celkově mezi tři samosprávné městské části. Jsou jimi Brno-sever, Brno-střed a Brno-Královo Pole.

Černá pole jsou lokalitou, ve které převažuje dvou a vícepatrové domy. Tato oblast je známá výskytem velkého počtu, ať už moderních nebo historických, vil, které jsou pro tuto oblast typické. Velké zastoupení zde mají také rodinné domy, ale nalezneme zde i panelovou zástavbu. Svým charakterem se jedná spíše o klidnější lokalitu, která však disponuje vysokou úrovní občanské vybavenosti. [24]

Zábrdovice

Hlavním a charakteristickým rysem výstavby v oblasti Zábrdovic je až živelné prolínání sektoru pro bydlení a výroby, přičemž obojí od poloviny 20. století víceméně chátrá. Jedním z důvodů je zánik většiny bývalých věhlasných textilních výroben a nízká ekonomická úroveň místního obyvatelstva. V současnosti jsou tedy Zábrdovice místem kontrastu bývalé slávy a prosperity se současným nevyhovujícím stavebně technickým fondem i demografickým složením obyvatelstva. Dalším charakteristickým prvkem je protékající řeka, která tvoří specifické plochy vhodné pro trávení volného času a rekreaci obyvatel. [25]

Brno-střed

Městská část s hustou zástavbou, která je však nesourodá, s velkým počtem historických budov i moderních objektů. Jedná se o hospodářské centrum Brna s četným výskytem malých, středních i velkých firem. Z pohledu infrastruktury jde o důležitý dopravní uzel s hustou sítí tramvajových, trolejbusových a autobusových linek. Velmi výrazným prvkem jsou zde obchod a služby. [23]

4.3.3 Analýza realitního trhu v dané lokalitě

Za účelem zmapování realitního trhu dané oblasti byla vytvářena databáze nemovitostí v období prvního pololetí roku 2022, která je následně použita v části finančního zhodnocení návrhu. Čerpáno bylo především z realitních internetových serverů, jakými jsou například srealty.cz a jiné realitní weby. Realitní trh byl rozdělen do jednotlivých segmentů dělených na prodej a pronájem. Z pohledu typu prostor jsou kategorie děleny na byty, administrativní prostory, komerční prostory a garážová stání. Pro doplnění byl použit nástroj Valuo, který slouží k odhadování tržní ceny nemovitostí a nabízí další funkce využitelné v oblasti realit.

Byty na prodej

Pro danou oblast se jedná o jeden z největších segmentů trhu. Byty jsou v této oblasti nabízeny v různém technickém stavu, od velmi špatných až po novostavby. V okolí se také vyskytovalo několik plánovaných projektů s nabídkou bytů k prodeji. Nejpočetnější skupinou jsou byty situované ve zděných budovách. Za poslední rok byla průměrná doba inzerce v dané lokalitě přibližně 47 dní. Dle analýzy z nástroje Valuo se v 1. kvartálu roku 2022 nabízelo v dané lokalitě přibližně 800 bytů k prodeji. Z Realitních nabídek lze vyzorovat snahu o zvýšení atraktivity bytových jednotek, které se nachází v méně proslulých lokalitách. V dané lokalitě se nachází velké množství rekonstruovaných bytů nebo bytů, které jsou součástí nově vznikajících projektů.

Byty k pronájmu

I u této kategorie lze pozorovat velké rozdíly v nabízených bytech vzhledem k jejich technickému stavu. Taktéž se jedná o segment s velkým počtem nabídek. Průměrná doba inzerce, ve sledovaném období, činila 42 dní. Alokace nabídek byla poměrně rovnoměrná v celém sledovaném území. V průběhu tvorby databází bylo možné vyzorovat jev, kdy dříve nabízené jednotky k prodeji se v pozdějším období vyskytly na realitních webech již v segmentu nabídek pronájmu.

Komerční prostory na prodej

Tento segment trhu obsahoval v pozorovaném období poměrně omezený počet nabídek. U komerčních prostor lze pozorovat dominantní postavení obchodního centra IBC na ulici Příkop. Nejvíce nabídek v dané lokalitě tvořily obchodní prostory právě ve zmíněném IBC, které představuje polyfunkční objekt kombinující komerci a administrativu.

Komerční prostory k pronájmu

Počet nabídek byl značně omezen, ale byl větší, než počet nabídek obchodních prostor k prodeji. Pronájmu komerčních prostor opět dominovalo obchodní centrum IBC, kde byla koncentrace nabídek

nejvyšší. Velký počet nabídek se nacházel taktéž na ulici Cejl. S rostoucí vzdáleností od centra města se počet nabídek snižoval.

Administrativní prostory na prodej

Největší počet nabídek kancelářských a administrativních prostor se vyskytoval v obchodním centru IBC. Další nabídky pak zahrnoval projekt výstavby polyfunkčního domu na ulici Ponávka. Celkový počet nabídek byl však omezený převážně na administrativní objekty, které v sobě zahrnují velký počet prostor určených pro daný účel.

Administrativní prostory k pronájmu

Počet nabídek administrativních prostor k pronájmu byl o poznání větší, než tomu bylo u nabídek prodeje. Počet nabídek se s narůstající vzdáleností od centra zmenšoval. Nejvíce dominantní z pohledu počtu nabídek byly ulice Příkop a ulice Milady Horákové. U ulice Příkop to bylo dáno zejména obchodním centrem IBC, kde se vyskytovalo největší množství nabízených prostor. Na ulici Milady Horákové se pak jednalo zejména o prostory nabízené v rámci administrativního objektu, který leží naproti tramvajové zastávky Náměstí 28. října.

Domy na prodej

Domy na prodej se v dané lokalitě téměř nevyskytovaly. Pro účely návrhové části je tak nutné vycházet především z dostupných realizovaných cen. Realizované ceny domů a objektů podobných předmětnému se v dané lokalitě nacházely v omezeném množství, tudíž je nutné čerpat data z širšího okolí. Byl vyzorován jev, kdy velké množství těchto domů přecházelo do vlastnictví právnických osob v podobě různých developerských a jiných společností, které nabývaly dané nemovitosti pravděpodobně za účelem investice.

Parkovací místa a garážová stání k prodeji

Parkovací místa a garážová stání na prodej se v dané lokalitě téměř nevyskytovala. Cenové informace je tedy nutné čerpat z širšího okolí. V závislosti na typu parkování se zde nacházely jak krytá garážová stání, tak stání nekrytá.

Parkovací místa a garážová stání k pronájmu

Počet nabídek parkovacích míst a garážových stání k pronájmu byl v pozorovaném období o něco vyšší než počet nabídek prodeje. V celkovém počtu byl však také malý. Může to být způsobeno zhoršenou dostupností parkování v blízkém okolí centra města, kdy většina parkovacích stání je již obsazena.

Developerské projekty

V dané lokalitě lze pozorovat výskyt čerstvě realizovaných nebo také zamýšlených developerských projektů. Jedná se zejména o výstavbu bytových či polyfunkčních domů. Mimo výstavbu zde nalezneme také četné rekonstrukce stávajících objektů nebo jejich jiné stavební úpravy. Největší koncentrace projektů byla v severovýchodní oblasti Zábřovic, kde dochází k intenzivní přeměně oblasti za účelem jejího přetvoření v atraktivnější lokalitu. Developerské projekty v okolí budou rozebrány v samostatné kapitole.

4.3.4 Územní plán

V současné době vzniká pro město Brno nový územní plán, jenž má přijít v platnost v průběhu roku 2022. Aktuálně je proces aplikace nového územního plánu ve fázi druhého návrhu. Jde o výsledné řešení koncepce rozvoje města. Oproti předchozímu upravenému návrhu z roku 2021 v něm došlo k tzv. podstatným úpravám. Ty vznikly na základě uplatněných stanovisek, připomínek a námitek zainteresovaných stran. Zahrnuje úpravy vycházející zejména z požadavků městských částí, veřejnosti a dotčených orgánů. Právě na tyto úpravy se bude zaměřovat druhé opakované veřejné projednání. [26]

4.3.5 Územní studie

Pro oblast, ve které se nachází řešený objekt, byla v roce 2021 vypracována územní studie, jejímž cílem bylo navrhnout změny funkčního a prostorového uspořádání v řešeném území, kterým je „Špitálka“ a její okolí, a to především v lokalitách brownfieldů, které umožní jejich přeměnu na území se smíšenou zástavbou. Územní studie také prověřuje případnou možnost úprav objektů v dané lokalitě, včetně návrhu nového dopravního řešení pro všechny druhy přepravy a propojení dílčích území. Řešeného objektu se studie dotýká spíše okrajově, kdy v ní spadá do oblasti tzv. území širších vztahů, které navazuje na území hlavního zájmu dané studie.

Studie se zabývá územím v těsné blízkosti historického centra, které je silně zanedbané. V Brně obecně je cílem posledních desetiletí přestavba zdejších brownfieldů, jejichž příkladem může být Mosilana, Dřevopodnik, již rozběhnutá Vlněna nebo tiskárna Typia, což je zvláště aktuální v dnešní době nedostatku bytů a zároveň snahy o ekonomicky i ekologicky udržitelný rozvoj vylučující masivní rozpínání města více a více do přírody. [27]

4.4 INFORMACE O OBJEKTU

Řešený objekt s číslem popisným 1913 se nachází v městské části Brno – střed, na rohu ulic Milady Horákové a Traubova. Jedná se o dvoupodlažní nárožní dům se sedlovou střechou, který byl vystavěn v první polovině 20. století. V době výstavby byla pro podobný typ objektů používána kombinace kamene a cihel. Využíván byl pravděpodobně jako městský nebo případně nájemní dům, což bylo v dané lokalitě a době běžné. Nejstarší dochovanou fotografií, kterou se podařilo dopátrat a na které je řešený dům zachycen, je fotografie z roku 1940, která zachycuje pohled z Černopolní ulice směrem na ulici Traubova. Řešený objekt lze vidět na obrázku č. 6. Konkrétně na jeho pravé straně na konci svahu v místech, kde na ulici začíná dopadat stín okolních budov. Znázorněn je také na obrázku č. 4 a 5, na kterém je zobrazen ve své aktuální podobě.

V současné době je jeho první nadzemí podlaží využíváno ke komerčním účelům. Nachází se zde malé obchodní centrum s prodejem smíšeného zboží. Druhé nadzemní podlaží je užíváno jako bytová jednotka a skladovací prostor, který je využíván v návaznosti na provoz obchodních prostor. Objekt má taktéž podzemní podlaží využívané jako sklep. Na ulici Traubova sousedí s čtyřpodlažním objektem s číslem popisným 1914, který je v současnosti využíván jako bytový dům. Na ulici Milady Horákové pak přiléhá k nedávno vybudovanému jedenáctipodlažnímu polyfunkčnímu objektu. V obklopení tak vysokou zástavbou je na první pohled patrná jeho malá výška, kterou nemůže konkurovat objektům v okolí. Obestavěný prostor řešeného domu je 4890 m³ a zastavěná plocha činí 522,5 m². Celková plocha pozemku, na kterém se předmětná objekt nachází, pak činí 707 m². Ulice Milady Horákové je dopravně velmi vytížená a nachází se na ní koleje tramvajových linek č. 3, 4, 5 a 9. Ulice Traubova je jednosměrná a na jejím pravém okraji jsou parkovací stání.



Obr. č. 4: Řešený objekt č.p. 1913 [41]



Obr. č. 5: Řešený objekt zaznačený na katastrální mapě [36]



Obr. č. 6: Pohled na objekt z ulice Příční [41]



Obr. č. 7: Historický pohled na objekt č.p. 1913 z Černopolní ulice [43]

4.5 DEVELOPERSKÉ PROJEKTY V BLÍZKÉM OKOLÍ

V rámci analýzy okolí řešeného objektu byla pozornost věnována také developerským projektům, ať už se jedná o projekty již realizované, tak i ty plánové či právě probíhající. Účelem bylo zjistit, zda se developerské tendence v dané lokalitě vyskytují, v jaké míře se realizují a jaký je jejich charakter. Již realizované výstavby rezidenčních a jiných objektů budou zároveň sloužit jako podklad pro zpracování návrhové části diplomové práce. Zejména pak při posuzování možných variant využití, jejich možných dispozic a podobně

Ponávka Tower

Ponávka Tower je developerský projekt, který představuje výstavbu polyfunkčního objektu v blízkosti Brněnského centra, konkrétně na ulici Bratislavská. Jedná se o oblast, která je v těsné blízkosti historického jádra města a svým charakterem se jedná o lokalitu se zástavbou tvořenou převážně meziválečnými nájemními domy. V minulosti byla tato lokalita znevýhodněna svým dotykem s Posvitavskou výrobní zónou a zanedbaným bytovým fondem. V posledních letech však v této oblasti dochází k razantní revitalizaci městských prostranství a stavebních objektů. Tento polyfunkční dům je zamýšlen v areálu bývalého výrobního závodu, který byl na hranici své životnosti a pro účely projektu bude srovnán se zemí. Projekt polyfunkčního domu zahrnuje bytové jednotky dispozice 1+kk až 4+kk, kancelářské prostory a komerční prostory na úrovni parteru, které budou přístupné z ulice Bratislavská. Objekt je navržen se čtyřmi podzemními podlažími, které budou sloužit jako garáže, sklady sklepní kóje. Projekt sází především na budoucí vznik „Nové městské třídy“, která má zlepšit urbanistickou situaci v dané oblasti, což bude mít za následek zvýšení atraktivnosti podobných objektů. Projekt je rozdělen na dvě etapy, kdy první z nich má být dokončena v roce 2023. [28]



Obr. č. 9: Ponávka Tower – před rekonstrukcí [28]



Obr. č. 8: Ponávka Tower – vizualizace 1 [28]



Obr. č. 10: Ponávka Tower – vizualizace 2 [28]

Residence Auerswaldova

Jedná se o projekt kompletní renovace bytového domu na ulici Vranovská, který vznikl s cílem nabídnout nové městské bydlení. Dům je dalším příkladem postupné revitalizace západní části města. Nabízí bydlení v bytových jednotkách od dispozice 1+kk až po 3+kk. Celkem je zde naprojektováno 33 bytových jednotek, které developer klasifikuje jako startovací. Jako argument pro toto označení uvádí jejich cenovou dostupnost. Byt dispozice 2+kk o velikosti 46 m² byl v prosinci 2021 nabízen za cenu 4 700 000 Kč a pro byt dispozice 3+kk o velikosti 54 m² činila nabídková cena 5 400 000 Kč. V přízemí domu pak jsou prostory vyhrazené pro komerční účely. [29]



Obr. č. 11: Residence Auerswaldova – před rekonstrukcí [29]



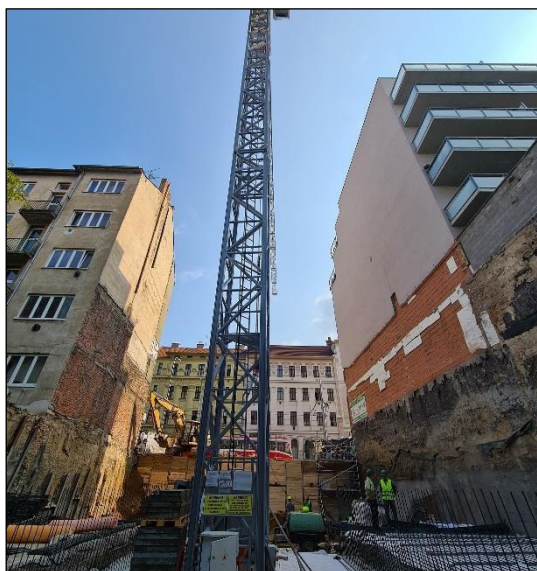
Obr. č. 12: Residence Auerswaldova – vizualizace 1 [29]



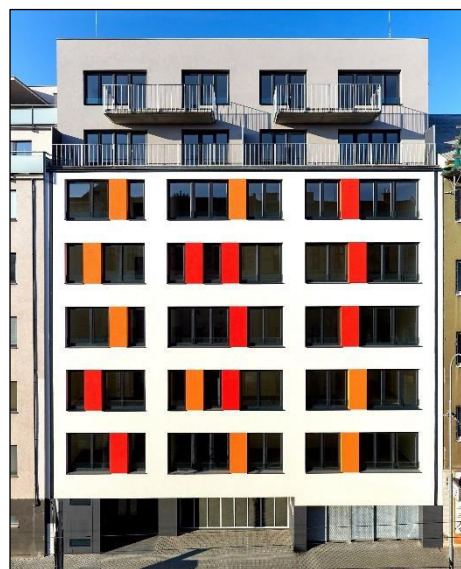
Obr. č. 13: Residence Auerswaldova – vizualizace 2 [29]

Vranovka

Jedná se o téměř dokončený developerský projekt polyfunkčního domu v městské čtvrti Zábřdovice na ulici Vranovská, který je v režii developerské společnosti MIG s.r.o. a architektonické a projektové kanceláře K4. Dům má sedm nadzemních a dvě podzemní podlaží. Svým tvarem se jedná o jednoduchý objekt, který je ve vyšších patrech oživen ustupujícími podlažími, které vytvářejí prostor pro terasy a balkóny. Projekt Vranovka zahrnuje v součtu 40 bytových jednotek a vsadil zejména na dispozice menšího charakteru, které jsou uzpůsobené pro bydlení menšího rozsahu, ubytování a ateliéry, kdy se jedná převážně o dispozice 1+kk a 2+kk. Objekt má těžit především ze své docházkové vzdálenosti do centra města. V období zpracování diplomové práce se na realitních webech již nacházely nabídky prodeje jednotlivých dispozic. Většina z nich však byla rezervována již během výstavby objektu. [30]



Obr. č. 14: Vranovka – výstavba [30]



Obr. č. 15: Vranovka – aktuální stav [30]



Obr. č. 16: Vranovka – vizualizace [30]

Rezidence Merhautova – Alešova

Jedná se o dostavbu objektu, který je projektován na rohové proluce ulic Merhautova a Alešova. Ze severozápadní strany objekt přiléhá k bytovému domu Alešova 1a a z jihozápadní části pak k části bytového domu Merhautova 185. Původní objekt má tři podlaží. Území, ve kterém se daná rezidence nachází, je zastavěné převážně rodinnými a bytovými domy. Nejvyšší část objektu má 6 podlaží a je situována na dosud nezastavěném pozemku. Navrhovaný objekt není podsklepený a garážové stání je zde řešeno v 1NP za použití zakladačů, které poskytují parkování pro celkem 8 osobních vozů. V 1NP je dále situován hlavní komunikační prostor se schodištěm, výtahem a nalezneme zde také místnosti technického zázemí a sklepy. Zbylá nadzemní podlaží jsou vyhrazena pro bytové jednotky, které jsou vždy dvě na jedno podlaží, a jejich výměra je přibližně 60 m². Každá z devíti bytových jednotek disponuje balkonem. [31]



Obr. č. 17: Křižovatka ulic Merhautova a Alešova – místo zamýšleného projektu [41]



Obr. č. 18: Vizualizace Rezidence Merhautova – Alešova [31]

Městský dům na ulici Milady Horákové

Jedná se o polyfunkční dům, jehož výstavba byla dokončena v roce 2008. Nachází se mezi dvěma historickými bohatě zdobenými nájemními domy, jejichž projektantem byl Josef Müller. V minulosti se na jeho místě nacházel takzvaný Juranův dům a následně pak autobazar, který byl v provozu až do roku 2006. V nynějším polyfunkčním objektu se nachází obchodní prostor, administrativa a v horních podlažích dva mezonetové byty. Legislativní požadavek na počet parkovacích míst je zde vyřešen v podobě autovýtahu umístěného do průjezdu, který zpřístupňuje devět parkovacích míst. Dalších 12 parkovacích stání se nachází v podzemním podlaží objektu. Svou výškou navazuje na charakter okolní zástavby a disponuje sedmi nadzemními podlažími. Šesté a sedmé podlaží jsou směrem do ulice ustoupené a vytváří tak terasy pro mezonetové byty, které se na těchto podlažích nachází. Zastavěná plocha domu činí 449 m². [32]



Obr. č. 19: Městský dům na ulici Milady Horákové – pohled z ulice [32]



Obr. č. 20: Městský dům na ulici Milady Horákové – pohled ze dvora [32]

Rezidence Milada I a Milada II

Po demolici dvou nízkopodlažních budov vznikly na ulici Milady Horákové dva desetipatrové polyfunkční domy. Každý z nich disponuje více jak dvaceti jednotkami. Dům nemá podzemní podlaží. Parkování je řešeno v 1NP v zadní části objektu. Dům kloubí dohromady komerci, administrativu, parkování a bytové jednotky. Jeden z polyfunkčních objektů přímo sousedí s řešeným objektem, na který se diplomová práce zaměřuje. [33]



Obr. č. 21: Rezidence Milada I a II – místo před výstavbou [41]



Obr. č. 22: Rezidence Milada I a II – po výstavbě [41]

5 VLASTNÍ ŘEŠENÍ ZA POUŽITÍ METODY HABU

Vlastní řešení spočívá v návrhu nového využití pro stávající objekt, kterým je dům s číslem popisným 1913 stojící na nároží ulic Milady Horákové a Traubova v Brně. Z předchozích kapitol je patrné, že hlavním problémem řešeného objektu je jeho výšková neefektivnost, která byla prvotním impulsem pro zkoumání jeho nového využití. Jsou zde předloženy jednotlivé návrhy, které jsou podrobeny testům dle metody HABU. U jednotlivých variant je zkoumána jejich legální přípustnost, fyzická proveditelnost a také finanční opodstatnitelnost. Posledním krokem je výběr varianty, která dosahuje maximálního možného zisku.

5.1 NÁVRHY NOVÉHO VYUŽITÍ OBJEKTU

Návrh jednotlivých variant využití objektu je prvním krokem při aplikaci metodiky nejvyššího a nejlepšího využití. Množství navrhovaných variant by mělo být dostatečně velké, aby pokrylo veškeré logické způsoby využití daného objektu. Navržené varianty jsou následně podrobeny zkouškám, při kterých dojde k eliminaci nevyhovujících variant.

Varianty možného využití jsou stanoveny na základě vlastního úsudku, který probíhal formou brainstormingu a opírá se především o analýzu okolí a jiných developerských projektů. Pro další postup jsou vybrány následující varianty, které jsou popsány a posouzeny. Nevyhovující varianty jsou zamítnuty.

Parkovací dům

Parkovací dům je v této lokalitě logickou variantou, jelikož situace s parkováním v centru města stále není optimální. Vzhledem k historické zástavbě zde není dostatek domů, které by uspokojovaly tuto potřebu. Situaci nijak nepřispívá ani hustý městský charakter zástavby. V okolí objektu nalezneme několik ploch pro parkování v podobě modrých zón. Další možnost parkování poskytuje nedaleké centrum IBC, nabízející možnost placeného parkoviště. V této lokalitě by se jednalo o vítanou variantu.

Bytový dům

S aktuální situací na trhu nemovitostí je po bytech stále velký zájem. Tomu nasvědčují i neustále nově vznikající developerské projekty v okolí, které mají za cíl poskytnout bydlení s dobrou dostupností do centra města. U většiny těchto projektů dochází k rezervaci a odkoupení jednotlivých bytových jednotek ještě dříve, než dojde k samotné výstavbě. Dalším ukazatelem je také životnost nabídek bytů na realitních centrech, která se pohybuje kolem 2 týdnů.

Administrativní budova

Jako téměř každé větší město, je i centrum Brna a jeho blízké okolí charakteristické zastoupením velkého počtu administrativních budov. Administrativní budovy však v poslední době zaznamenaly úpadek zájmu, který byl znatelný zejména ve spojitosti s pandemií virového onemocnění Covid-19. To se projevilo také na daném segmentu trhu s administrativními prostory. Otázkou je, zda se situace v budoucnu opět zlepší. Toto využití však lze uvažovat.

Hotel/ubytovací zařízení

Centrum města Brna disponuje velkým množstvím hotelů a ubytovacích zařízení. Koncentrace těchto typů objektů je vysoké také v okolí řešeného objektu, což by pro tuto variantu návrhu znamenalo velkou konkurenci. Velmi znatelným konkurentem by mohl být zejména nově zrekonstruovaný EFI SPA hotel a pivovar, který se nachází na náměstí 28. října, což je přibližně 200 metrů od řešeného objektu. Druhým příkladem je například Hotel Europa. Dalším faktorem pro rozhodování je skutečnost, že ubytovací zařízení v poslední době utrpěly velké ztráty klientely. Na vině je opět zejména nedávná virová pandemie. Tato varianta využití se, na základě zmíněných faktorů, jeví jako méně vhodná.

Obchodní prostory

V okolí řešeného objektu je nejpatrnější obchodně administrativní centrum IBC, které zahrnuje jak kancelářské prostory, tak i komerci. Nachází se přibližně 250 metrů od objektu. Téměř všechny domy na ulici Milady Horákové využívají své přízemní podlaží jako komerční prostor. Obchodní prostory zejména na úrovni prvního nadzemního podlaží se jeví jako velmi logické a vhodné využití.

Výrobní prostory

Při pohledu na charakter dané oblasti lze uvažovat výrobní prostory menšího rozsahu. Zejména by se mohlo jednat o určitý druh ruční či řemeslné výroby. Nabídka těchto prostor se v dané lokalitě vyskytuje, ale jedná se spíše o ojedinělé nabídky a zeměpisně se jedná o oblasti, které jsou více jihovýchodním směrem. Limitujícím faktorem je také logistika.

Skladovací prostory

Skladovací prostory lze uvažovat v návaznosti na prostory výrobní. V okolí se nachází nabídky skladovacích prostor, ale není jich však mnoho. Limitujícím faktorem je opět logistika. Především pak umístění parcely na dopravně vytížené ulici.

Zdravotnické zařízení

Zdravotní péče v okolí je pokryta zejména Dětskou nemocnicí, Úrazovou nemocnicí v Brně a Vojenskou nemocnicí Brno. V okolí se vyskytují také 3 zubní kliniky a další zdravotní ordinace s různým zaměřením. Toto využití je hodnoceno jako méně vhodné

Posouzení variant

Z prvotního výběru budou do zkoušky legální přípustnosti vstupovat pouze 4 varianty. Využití v pohodě hotelu bylo zamítnuto především z důvodu blízké konkurence. Pro výrobní a skladovací objekt byla hlavním problémem logistika. Nejedná se o vhodné způsoby využití pro tak rušnou lokalitu. Zdravotnické zařízení vyřazujeme, jelikož je v okolí hojně zastoupeno a nejeví se tak jako rozumné. Výběr je znázorněn tabulkou č. 2.

Tab. č. 2: Posouzení variant na základě analýzy okolí; Vlastní zpracování

Č. varianty	Název varianty	Posouzení dle analýzy okolí
1	Bytový dům	Velmi vhodné
2	Administrativní budova	Vhodné
3	Obchodní prostory	Velmi vhodné
4	Hotel	Méně vhodné
5	Parkovací dům	Vhodné
6	Výrobní objekt	Méně vhodné
7	Sklad	Méně vhodné
8	Zdravotnické zařízení	Méně vhodné

5.2 ZKOUŠKA LEGÁLNÍ PŘÍPUSTNOSTI

V této kapitole jsou jednotlivé návrhy podrobeny zkoušce legální přípustnosti. Bere se zde ohled zejména na limity spojené s územním plánem města Brna, územní studií a jinými legislativními předpisy.

5.2.1 Územní plán



Brno aktuálně prochází obdobím adopce nového územního plánu. Aktuálně závazným a platným územním plánem města Brna je verze, která byla schválena usnesením XLII. zasedání Zastupitelstva města Brna dne 3. listopadu 1994. V blízké době má dojít k jeho náhradě novým územním plánem, který je již ve fázi druhého návrhu a k jeho uvedení v platnost má dojít v průběhu roku 2022.

Při hodnocení legální přípustnosti je tedy nutné brát v úvahu obě tyto verze. Při porovnání současně platného územního plánu a nového navrhovaného územního plánu dochází v dané lokalitě,

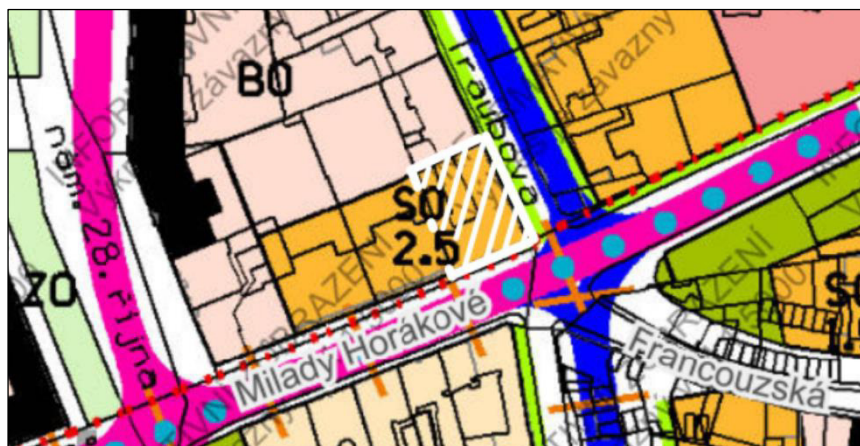
ve které se řešený objekt nachází, ke změnám v možném způsobu užívání. Tyto změny ovšem nejsou razantní či žádným výrazným způsobem nemění aktuální charakter daného území. Aktuální funkční typ, kterým je smíšená plocha obchodu a služeb, se v blízké budoucnosti bude pravděpodobně měnit na plochu smíšenou obytnou. Za následek to bude mít změny v poměru využití výměry a také změny ve způsobu využití. Aktuálně přípustné způsoby využití jsou uvedeny v textové části územního plánu města Brna.

Aktuálně platný územní plán

Z pohledu aktuálně platného územního plánu spadá objekt pod smíšené plochy obchodu a služeb. Na následujícím obrázku č. 23 lze vidět výstřižek z legendy územního plánu města Brna z roku 1994, který je aktuálně stále platný. Na obrázku č. 24 je pak vyznačen řešený objekt v aktuálně platném ÚPmB (Územní plán města Brna).

	SMÍŠENÉ PLOCHY - jsou určeny převážně k umístění obchodních a výrobních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury, které svým provozem podstatně neruší bydlení na těchto plochách. Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:
	SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB - slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.

Obr. č. 23: Výřez legendy územního plánu města Brna – smíšené plochy [34]



Obr. č. 24: Výřez aktuálně platného územního plánu v lokalitě řešeného objektu (Objekt zvýrazněn bílou šrafovou) [34]

Přípustné způsoby využití budov v této zóně jsou:

- Administrativní budovy;
- Stavby pro bydlení v rozsahu do 50 % výměry funkční plochy;

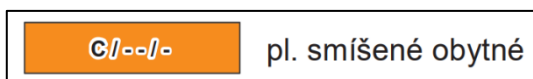
- Maloobchodní provozovny do velikosti 1 500 m² prodejní plochy;
- Maloobchodní provozovny do velikosti 3 000 m² a prodejní plochy za předpokladu situování ve vícepodlažním objektu odpovídajícím charakteru území a zajištění parkování v objektu;
- Provozovny stravování a ubytovací zařízení;
- Řemeslné provozovny;
- Služebny městské policie;
- Stavby pro správu a pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, vč. středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit;
- Zábavní zařízení.

Podmíněně přípustné mohou být:

- Maloobchodní provozovny do 10 000 m² prodejní plochy;
- Maloobchodní provozovny do 3 000 m² prodejní plochy nesplňující výše uvedené podmínky pro přípustné stavby. [34]

Navrhovaný územní plán

Dle navrhovaného územního plánu bude objekt spadat pod plochy smíšenou obytnou, která je vymezena v textové části návrhového územního plánu. Na obrázku č. 25 lze vidět barevné označení a způsob zápisu této plochy. Na obrázku č. 26 je vidět výřez územního plánu s vyznačeným objektem.



Obr. č. 26: Výřez legendy navrhovaného územního plánu – plochy smíšené obytné [35]



Obr. č. 25: Výřez návrhového územního plánu v lokalitě řešeného objektu (Zvýrazněn červenou šrafovou) [35]

Toto vymezení a dělení je lehce odlišné od současně platného územního plánu. Navrhovaný územní plán ve své textové části definuje u ploch jejich hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití. Dle navrhovaného územního plánu jsou plochy smíšené obytné, do které řešený objekt spadá, definovány následovně.

Hlavní je využití pro:

- Bydlení;
- Občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W – přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m² prodejní plochy;
- Služby a nerušící výrobu;
- Sport.

Přípustné:

- Využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.

Podmíněně přípustné jsou:

- Objekty pro maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m² do 5 000 m², pokud jsou realizovány v patrových objektech (minimálně 2 nadzemní podlaží) při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.

Nepřípustné je:

- využití pro areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů s označením X.

Požadavek na zastoupení zeleně

Navrhovaný územní plán stanovuje požadavek na minimální zastoupení zeleně v plochách smíšených obytných. Ta se může vyskytovat buďto na terénu nebo na konstrukci, musí však být splněno minimálně 30 % plošného zastoupení u disponibilních pozemků stavebních záměrů. Toto minimální zastoupení zeleně stanovené územním plánem má své výjimky, kdy předepsané zastoupení není nutné dodržet. Jedná se o následující případy:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
 - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet;
 - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet;

- v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace.
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
 - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území;
 - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní;

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby;
- stavební úpravu dokončené stavby;
- odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

Na předmětný objekt se vztahuje nárok na výjimku a předepsané množství zeleně není v tomto případě nutné dodržet. Požadavkem na zeleň by u objektu vzniklo urbanisticky nelogické řešení, neboť se jedná o zástavbu nároží, kde není možné tento požadavek dodržet. Taktéž parcelace daného pozemku by mohla být vyhodnocena jako problémová, což jí opět dává možnost výjimky. Lze však uvažovat použití zeleně zejména formou provedení zelené střechy. [35]

Index podlažnosti

Za zásadní vypořádanou změnu mezi územními plány lze považovat způsob omezení výšky zástavby. V aktuálním ÚP je výška objektu omežována pojmem zvaným podlažnost. Jedná se o index určující výšku objektu na základě zastavěné plochy dané parcely. Kdežto v návrhovém plánu pojem podlažnost zcela mizí a je nahrazen omezením výšky v podobě intervalu určující rozpětí povolené výšky a také výšku lokální dominanty. Toto výškové omezení v návrhovém územním plánu uvažuje zástavbu v rozmezí od 9 do 22 metrů s lokální dominantou do 40 metrů.

Závaznost indexu podlažnosti, který je součástí aktuálně platného územního plánu, byla následně vyrušena regulačním plánem. Tímto indexem se tedy není nutné nadále řídit. V rámci této diplomové práce bude jako limitující výškový faktor uvažováno omezení, které bude platné v rámci nového návrhového plánu. [26]

Vyhodnocení návrhů na základě legální přípustnosti

S ohledem na podmínku legální přípustnosti se jako nejlepší možnosti využití jeví administrativní budova, kterou bez omezení schvaluje jak aktuálně platný, tak navrhovaný ÚPmB (Územní plán města Brna). Podmíněné využití je stanoveno pro obchodní prostory, u kterých je limitujícím faktorem jejich

plocha. Využití pro bydlení je povoleno, v aktuálním územním plánu je však nastaven horní limit na 50 % funkční plochy.

5.2.2 Jiné limity využití území

V řešeném území jsou evidovány následující limity využití území vyplývající z právních předpisů, které mohou mít vliv na řešený objekt.

Ochrana památek a kulturních hodnot

Objekt je, dle informací ČÚZK (Český úřad zeměměřičský a katastrální), umístěn v oblasti ochranného pásma kulturních památek města Brna, ale není však evidován jako objekt zapsaný v ústředním seznamu kulturních památek. Z praktického pohledu je toto zařazení provedeno především kvůli regulaci výstavby výškových budov, které by zásadně pohledově poznamenaly historické jádro Brna. Tato regulace je rovněž promítnuta v územním plánu. Je tedy nutné dodržet především omezení týkající se výšky zástavby. [36]

Ochrana území před záplavami

V okolí se vyskytují oblasti spadající do záplavové zóny. Řešený objekt však nespadá do záplavového území kategorie Q100, která představuje ohrožení záplavami způsobenými stoletou vodou, a záplavami tedy není ohrožen. [37]

Vyhodnocení zkoušky legální přípustnosti

Na základě této zkoušky nebyla vyřazena žádná varianta. Stanovena jsou pouze omezení pro některé zamýšlené druhy využití. Vyhodnocení je vyjádřeno tabulkou č. 3.

Tab. č. 3: Posouzení variant na základě územního plánu; Vlastní zpracování

Č. varianty	Název varianty	Posouzení dle územního plánu	
		Aktuální ÚP	Navrhovaný ÚP
1	Bytový dům	Do 50 % funkční plochy	Vyhovuje
2	Administrativní budova	Vyhovuje	Vyhovuje
3	Obchodní prostory	Do 1500 m ² (podmíněně 3000 m ²)	Do 1500 m ² (podmíněně 5000 m ²)
5	Parkovací dům	Vyhovuje	Vyhovuje

5.3 ZKOUŠKA FYZICKÉ PRAVIDITELNOSTI

V této kapitole je věnována pozornost objektu z pohledu jeho fyzických vlastností a možností. Drtivá většina navrhovaných využití objektu s sebou pojí nutnost provedení různých stavebních úprav, které jsou nezbytné pro to, aby bylo v objektu možné provozovat navrhované varianty využití.

U řešeného objektu je možné uvažovat několik variant stavebních zásahů, které se pojí s návrhem jeho nového využití. Stanoveny jsou na základě vlastního úsudku, který se opírá o informace vyplývající z předchozí analýzy daného objektu, jeho okolí a dalších faktorů, jako jsou například požadavky z pohledu územního plánu, požadavky na parkovací stání a další. Inspirací jsou také developerské projekty zmíněné v předchozí kapitole. Jednotlivé varianty stavebních zásahů jsou popsány včetně jejich vyhodnocení. Na základě zkoušky fyzické proveditelnosti budou zvoleny varianty, které následně budou podrobeny další zkoušce v rámci HABU, kterou je zkouška finanční opodstatnitelnosti.

Bez stavebního zásahu

Tato varianta, kdy nedochází k žádnému stavebnímu zásahu v rámci uvažovaného objektu, je bezpochyby nejméně nákladnou. Na druhou stranu s sebou pojí omezené možnosti v oblasti návrhu nového využití, které by bylo omezeno stávající dispozicí a řešením objektu. Vliv na rozvoj města a urbanizaci je u této varianty minimální. V tomto případě lze v zásadě uvažovat pouze další provoz objektu se zachováním současného využití. Bez provedení stavebních úprav tedy nelze navrhnout nové využití.

Stavební úprava objektu

Stavební úprava je stavebním zásahem, při kterém nedochází ke změně vnějšího půdorysného ani výškového ohraničení dané stavby. Objekt si tak do velké míry může uchovat svůj *genius loci*, tedy svou historickou identitu. V případě řešeného objektu to znamená provedení takových stavebních úprav, které by znamenaly změnu uspořádání vnitřních dispozic a tím poskytl možnost na návrh nového využití vnitřních prostor, které by jinak bez těchto úprav nebylo možné navrhnout. Nevýhodou této varianty je, že žádným způsobem neřeší efektivitu nemovitosti z pohledu využití výškového potenciálu daného pozemku. Nemovitost se nachází v oblasti, ve které územní plán dovoluje stavby s výškovou úrovní v rozmezí od 9 do 22 metrů a lokální dominantou sahající do výšky až 40 metrů. Současnou výšku objektu lze hodnotit jako neefektivní.

Nástavba objektu

Nástavba je stavebním zásahem, kterým dochází ke změně výškového ohraničení stavby. Ta se tímto zásahem zvyšuje. Takový zásah by částečně řešil dosavadní nevyužití výškového potenciálu daného území. Jeho omezení však spočívá ve stavu a provedení objektu, zejména prvků jeho

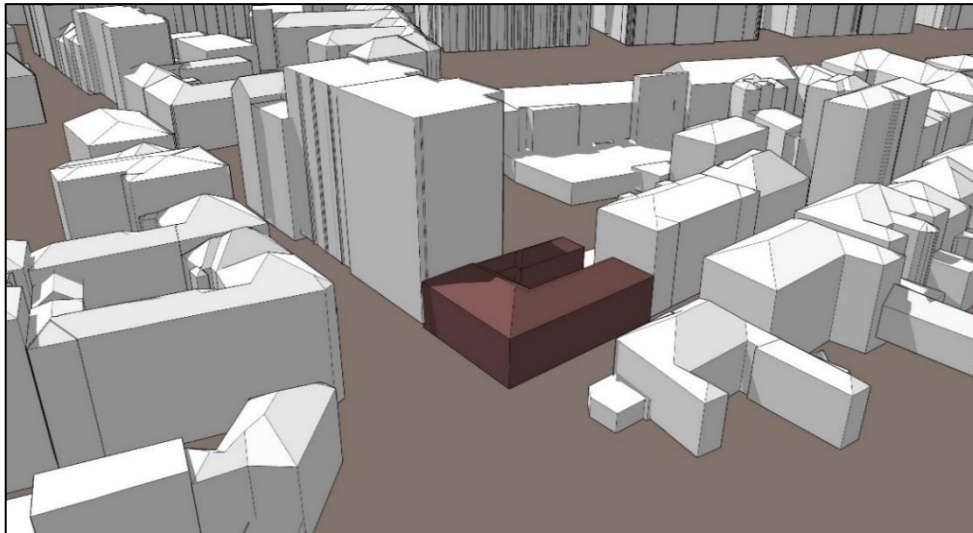
dlouhodobé životnosti. Takový stavební zásah by byl s velkou pravděpodobností možný, ale nástavba by představovala přidání pouze omezeného počtu podlaží. Je nutné brát ohled také na stáří stavby. Nástavbou by v objektu sice vznikly další nové prostory, ovšem z celkového pohledu na objekt by toto řešení přinášelo také komplikace. Jedním z hlavních problémů této varianty jsou nedostatečné parkovací kapacity při zachování půdorysných charakteristik objektu. S nově vzniklými prostory vzniká zároveň tlak na uspokojení parkovacích potřeb spojených s užíváním objektu, které by nebylo možné uspokojit.

Zbourání stávajícího objektu a výstavba nového

Hlavní výhodou této varianty je bezesporu naplnění potenciálu daného pozemku a lokality. Zbouráním stávajícího objektu a výstavbou nového lze přispět k rozvoji lokality a její revitalizaci. Tento postup by byl také v souladu s vyzorovaným trendem developerských projektů v okolí a celkově i v Brně, jelikož přispívá k ekonomicky a ekologicky udržitelnému rozvoji města tím, že vylučuje masivní rozpínání a snaží se maximálně těžit z výškových možností zástavby přeměnou nevyužitých areálů a neefektivních objektů. Mezi hlavní nevýhody takového návrhu lze zařadit vysokou projektovou náročnost a také finanční a časovou nákladnost. Objekt tím také do jisté míry ztratí *genius loci*. Naopak nespornou výhodou tohoto návrhu je také možnost zahrnout do projektu požadovaný počet parkovacích míst.

5.3.2 Návrh nového objektu

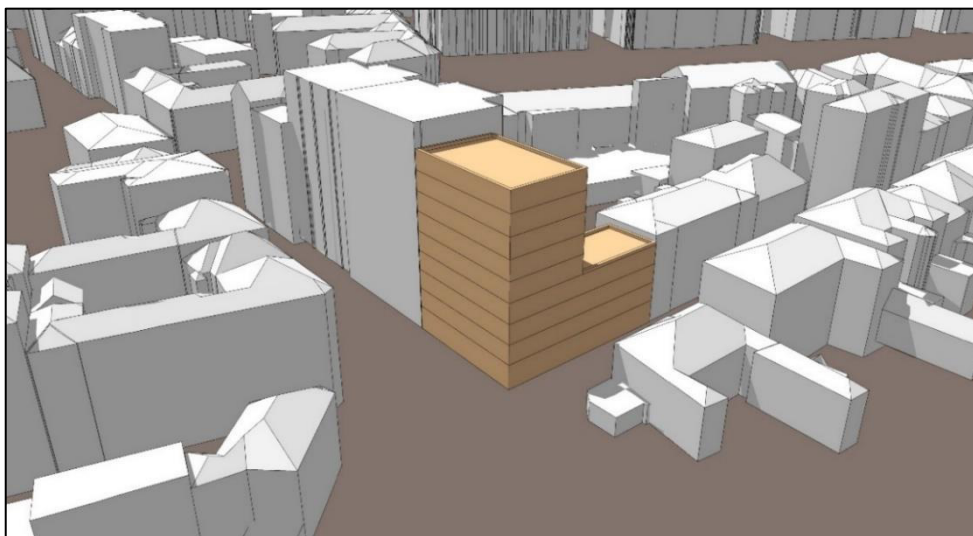
Z výše zmíněných možností stavebních zásahů se jako nejvíce efektivní jeví ten, při kterém dojde ke zbourání stávajícího domu a bude provedena výstavba zcela nového objektu. K rozhodnutí přispěly zejména podobné projekty, které byly v blízkém okolí již úspěšně realizovány, nebo se jejich realizace plánuje. Příkladem je projekt Vranovka, který vznikl na ulici Vranovská v Zábřovicích. Původně zde byla k vidění zástavba podobného charakteru, jakou představuje řešený objekt. V rámci developerských projektů v této oblasti dochází k postupné eliminaci nízkopodlažních budov, které jsou nahrazovány vícepodlažními objekty s různým způsobem využití. Došlo zde k demolici jak těch objektů, které byly ve velmi zhoršeném technickém a morálním stavu, tak i některých objektů, které byly svým stavem schopné dalšího provozu s jejich stávajícím využitím. Zbourání řešeného objektu a výstavbu nového lze považovat za určitou formu asanace dané lokality, která přispívá k přeměně s výhledem k budoucím potřebám moderního a stále se rozrůstajícího města. Tento návrh je zároveň v souladu s územním plánem a jinými právními předpisy, které se daného objektu dotýkají.



Obr. č. 27: Model stávajícího objektu; Vlastní zpracování dle [42]

Na obrázku č. 27 lze vidět modelovou scénu, na které je zachycen aktuální stav daného objektu a jeho blízkého okolí. Ta pochází z upraveného 3D modelu města Brna, který zpracovala Kancelář architekta města Brna (KAM Brno). Z modelu jsou patrné nedostatky stávajícího objektu, ke kterým patří již zmíněná výška zástavby.

Koncept navrhovaného objektu spočívá v dorovnání výškových úrovní budov, na které navazuje. Na ulici Milady Horákové se jedná o polyfunkční objekt s číslem popisným 25. Na ulici Traubova se jedná o nájemní dům s číslem popisným 1914/3. Cílem je vytvořit objekt maximalizující využití daného pozemku a zároveň respektující okolní objekty. Objekt a jeho tvar je navržen tak, aby nedocházelo ke střetu s požadavky na oslunění nebo jinými omezeními, kde patří například orientace vůči světovým stranám. Hrubý návrh hmoty představuje obrázek č. 28.



Obr. č. 28: Model hrubé hmoty navrhovaného objektu; Vlastní zpracování dle [42]

Jedná se o zjednodušenou vizualizaci hmoty navrhovaného objektu, který je zasazen do nárožního prostoru vzniklého odstraněním původního domu. K jeho vytvoření byl použit volně dostupný model KAM. Návrh cílí na maximální využití potenciálu daného pozemku při současném respektování právních předpisů a jiných regulativů, jakými jsou například územní plán. Z konstrukčního hlediska lze uvažovat výstavbu objektu, která kombinuje konstrukční materiály. Pro podzemní podlaží a také první dvě nadzemní podlaží uvažujeme výstavbu za použití betonových monolitických konstrukcí. Od 3. nadzemního podlaží pak uvažujeme použití cihlových zdících prvků. Taková kombinace slouží k úspoře nákladů. Konstrukční výška 1NP bude činit 4,5 metru. Zbylá nadzemní podlaží jsou navržena s konstrukční výškou 3,1 metru. Z pohledu počtu podlaží lze objekt rozdělit na dvě části. První část, jejíž převažující rozměr je situován do ulice Milady Horákové, má celkem 9 nadzemních podlaží. Druhá část objektu, která je orientována do ulice Traubova disponuje čtyřmi nadzemními podlažími. U objektu uvažujeme jedno nadzemní podlaží, jež bude sloužit pro parkování, které bude přizpůsobeno podle požadavků jednotlivých variant využití. Další specifikace objektu jsou následující:

- Výška objektu: 29,3 m
- Počet podlaží: 10 (9 nadzemních + 1 podzemní)
- Zastavěná plocha: 707 m²
- Obestavěný prostor: 12 835 m³

V závislosti na zastavěné ploše a půdorysném tvaru navrženého objektu je zamítána varianta parkovacího domu, který není fyzicky proveditelný. Problematická by byla zejména rampa, který by měla překonávat výšku jednotlivých podlaží. Při navržení vyhovující rampy nezbyvá prostor pro navržení dostatečného počtu parkovacích stání. Parkování lze provést jen jako doplněk ke zbylým návrhům, kdy je navíc nutné zvolit použití výtahu na osobní auta.

Tab. č. 4: Vyhodnocení zkoušky fyzické proveditelnosti; Vlastní zpracování

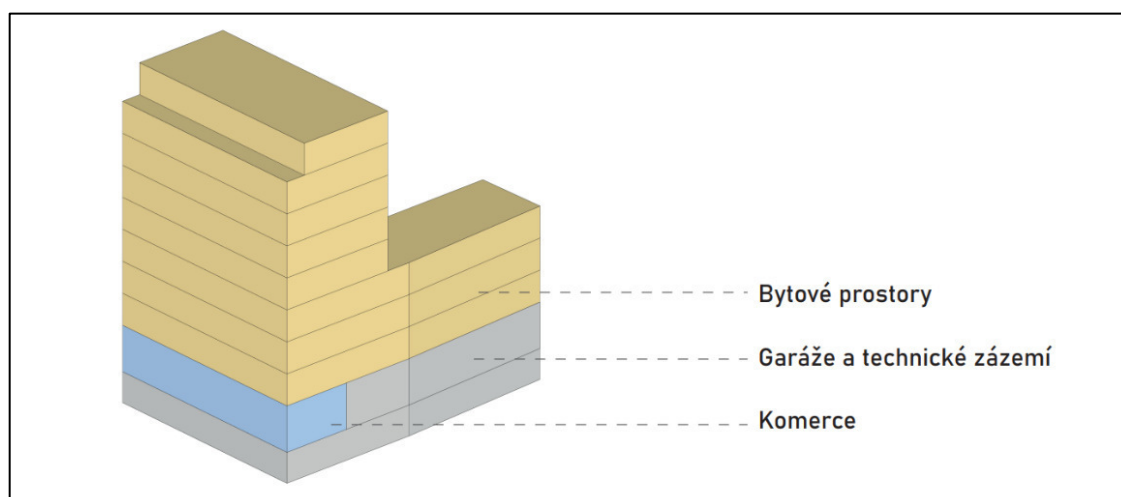
Č. varianty	Název varianty	Posouzení dle fyzické proveditelnosti
1	Bytový dům	Proveditelné
2	Administrativní budova	Proveditelné
3	Obchodní prostory	Proveditelné
4	Parkovací dům	Neproveditelné

5.4 KOMBINACE VYBRANÝCH VARIANT VYUŽITÍ

Pro nově navržený objekt je následně možné uvažovat několik druhů využití, kdy jako nejlepší způsob využití se jeví polyfunkční budova, která kombinuje všechny fyzicky možné způsoby využití. Pro objekt, který byl definován v předchozí kapitole, jsou v tomto mezikroku sestaveny a popsány kombinace možného využití, které budou následně vyhodnoceny z pohledu jejich finanční opodstatnitelnosti. Varianty jsou zkráceně označeny jako V1 a V2.

V1 – Bytový dům s komerčními prostory

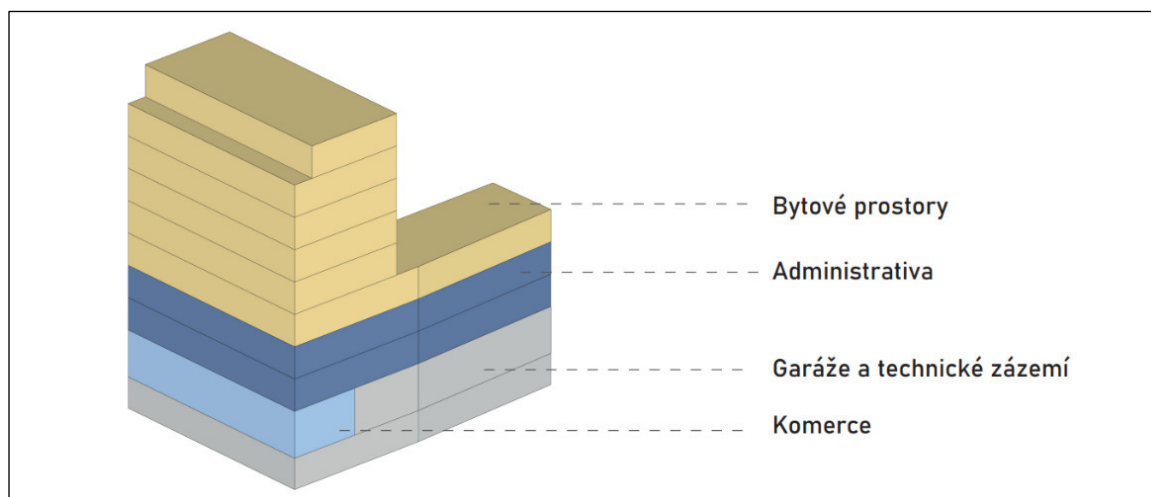
První kombinací uvažovaného využití je bytový dům, který má první nadzemní podlaží vyčleněno pro komerční prostory s charakterem obchodu a služeb. V dané lokalitě je takové využití objektů časté. Mimo komerční prostory se v prvním nadzemním podlaží uvažují taktéž sklepní kóje, technické místnosti, výtahová šachta, garážová stání a další místnosti související s provozem daného objektu. Této kombinaci dominují byty, které jsou uvažovány ve zbylých nadzemních podlažích. Studie zamýšlených dispozic je součástí příloh. Rozložení prostor v objektu je znázorněno obrázkem č. 29.



Obr. č. 29: V1 – Bytový dům s komerčními prostory; Vlastní zpracování

V2 – Polyfunkční objekt s bydlením, komercí a administrativou

V této variantě se uvažuje podobné využití prostoru jako v předchozí kombinaci, které je doplněno o prostory pro administrativu. Pro administrativní prostory jsou vyčleněna dvě podlaží, konkrétně 2NP a 3NP. První nadzemní podlaží tedy zůstává vyčleněno pro komerci, parkování a další prostory nutné pro provoz budovy. Bytové jednotky jsou při této kombinaci uvažovány od 4NP do 9NP. Rozvržení dispozic je taktéž k nahlédnutí v přílohové části v podobě studie jednotlivých podlaží. Rozložení prostor v polyfunkčním objektu znázorňuje obrázek č. 30 na následující straně.



Obr. č. 30: V2 – Polyfunkční objekt s bydlením, komercí a administrativou; Vlastní zpracování

5.5 FINANČNÍ OPODSTATNITELNOST

V této kapitole jsou jednotlivé varianty zkoumány z pohledu jejich finanční opodstatnitelnosti. Vzhledem k nutnosti odstranění stávajícího objektu jsou společným nákladem pro všechny tři varianty náklady na pořízení daného objektu investorem a následně také náklady spojené s jeho odstraněním. Následují náklady spojené s výstavbou nového objektu, jejichž výpočet je založen na technickohospodářských ukazatelích. Oproti tomu jsou posuzovány návratnosti jednotlivých variant využití.

Modelové situace

Pro výpočet finanční návratnosti jsou sestaveny tři modelové situace, které se od sebe odlišují na základě toho, jaké jsou investorovy záměry po dokončení výstavby nového domu. Jednotlivé modelové situace jsou následující:

- **Modelová situace A** – Předpokládá investorův záměr odprodat jednotlivé bytové i nebytové prostory bezprostředně po dokončení výstavby. Předpokládáme, že v tomto scénáři dojde k rezervaci či odprodeji již během výstavby.
- **Modelová situace B** – Investorovým záměrem je pronajímat všechny bytové i nebytové prostory po dobu 10 let a po uplynutí této doby dojde k jejich odprodeji.
- **Modelová situace C** – Investor v tomto scénáři zamýšlí odprodej všech bytových prostor včetně garážových stání. Nebytové prostory (obchodní a kancelářské) zamýšlí pronajímat po dobu 10 let. Po uplynutí této doby dojde k odprodeji nebytových prostor. Jedná se o určitou formu kombinace modelové situace A a B.

5.5.2 Náklady

Mezi náklady, které se pojí s navrhovanými variantami, patří zejména náklady na pořízení stávajícího objektu, náklady spojené s jeho demolicí a následně náklady týkající se výstavby zcela nového domu. Některé z nich jsou pro obě varianty společné a některé je nutno rozlišovat dle typu uvažovaného využití.

Náklady na pořízení objektu

Náklady na pořízení stávajícího objektu jsou společné pro obě navrhované varianty (V1 a V2). Tyto náklady představují finanční výdaj pro investora, který se rozhodne projekt realizovat. Investor bude pořizovat nemovitý majetek v podobě domu od fyzické osoby. V tomto případě je tedy nutné, aby náklady na pořízení předmětného objektu odrážely skutečnou situaci na trhu s nemovitostmi. Pro účely ocenění je tak nutné zvolit některou z metod tržního ocenění nebo jejich kombinaci, která bude odrážet možnou dosažitelnou cenu na trhu. Vzhledem k charakteru objektu je pro tento účel zvolena metoda tržního porovnání, která je doplněna o metodu nákladovou. Porovnávány jsou objekty nacházející se v širším okolí dané nemovitosti. Pro metodu nákladovou jsou použity ukazatele THU a způsob výpočtu je založen na opotřebením stavby jako celku, které je, vzhledem ke stáří objektu, stanoveno odborným odhadem na 75 %. Výsledná hodnota je stanovena rekoniaci, kdy oběma metodám přiřazujeme váhu jejich kontribuce do výsledného ocenění.

Jelikož je ocenění porovnáním v našem případě založeno na cenách uskutečněných transakcí, je této metodě přiřazena vyšší váha v podobě 85 %. Nákladové metodě je v tomto případě přiřazena váha 15 %. Předpokládáme, že uskutečněné transakce nejlépe odráží situaci na trhu s danými nemovitostmi a vystihují tak názory všech účastníků trhu. Zdrojem informací jsou smluvní ceny získané pomocí dálkového přístupu do ČÚZK, které jsou poskytovány za poplatek. Pro přepočítání realizovaných cen na základě data transakce byl použit HB index (Index Hypoteční banky), který je zveřejňován pro jednotlivá čtvrtletí. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Pro výpočet byla použita jeho nejaktuálnější hodnota, tedy hodnota HB Indexu pro 4. kvartál roku 2021. [38]

Aplikacemi výše popsaných metod ocenění byly pro stanovení tržní hodnoty majetku určeny následující indikace, které znázorňuje tabulka č. 5. Součtem výsledných průměrů byly stanoveny náklady na pořízení stávajícího objektu, které v tomto případě činí 29 431 000 Kč. Podrobnější ocenění je obsahem příloh č. 31-33. Tabulka č. 5 pak znázorňuje, jakou mírou jednotlivé metody přispívají k určení výsledné částky.

Tab. č. 5: Náklady na pořízení objektu; Vlastní zpracování

Popis	Indikace	Kontribuce	Vážený průměr
Porovnávací	28 938 404 Kč	85 %	24 597 644 Kč
Nákladová metoda	32 218 897 Kč	15 %	4 832 835 Kč
		Výsledná cena	29 430 478 Kč
		Zaokrouhleno	29 431 000 Kč

Náklady na demolici objektu

Pro určení nákladů na demolici budovy a odstranění sutin jsou použita data z cenové soustavy RTS. Uvažujeme demolici budovy z cihel postupným rozebráním. Jsou využity agregované položky, v jejichž cenovém údaji je zahrnut vnitrostaveništní přesun hmot a také doprava suti na skládku do vzdálenosti 10 km. Pro uložení suti byla vybrána skládka vzdálená 8 km, u které si provozovatel účtuje poplatek za uložení odpadů. Cena skládky byla určena dle vystaveného ceníku. Celkové náklady na likvidaci jsou vyjádřeny tabulkou č. a činí 9 632 353 Kč. [39]

Tab. č. 6: Náklady na odstranění objektu; Vlastní zpracování dle [39]

Druh/ozn.	Název	CÚ 2022/Q1	Jednotka	Množství	Cena
981 01- 0020.RAB	Demolice budov z cihel postupným rozebráním (zahrnuje vnitrostaveništní přesun a odvoz na skládku)	492	Kč/m ³	4 890	2 405 880 Kč
130 90- 0020.RAC	Bourání konstrukcí kamenných ve výkopu (odvoz do 10 km, uložení na skládku)	3 035	Kč/m ³	965	2 928 775 Kč
Doplňkové náklady	Ukládka odpadů: Směsi nebo oddělené frakce betonu, cihel, tašek a keramiky	345	Kč/t	7 612	2 625 968 Kč
Celkem za likvidaci bez DPH					7 960 623 Kč
Celkem za likvidaci s DPH (21 %)					9 632 353 Kč

Mezisoučet nákladů na pořízení a demolici objektu

Náklady na pořízení a demolici jsou společné pro obě návrhové varianty (V1 a V2). Jedná se o počáteční náklady, které předchází samotné výstavbě navrženého objektu. Součet těchto nákladů je

vyjádřen tabulkou č. 7. Před samotnou výstavbou je tedy nutné vynaložit peněžní prostředky ve výši 39 063 353 Kč.

Tab. č. 7: Mezisoučet nákladů na pořízení a demolici objektu; Vlastní zpracování

Popis nákladu	Výše nákladu
Náklady na pořízení	29 431 000 Kč
Náklady na demolici	9 632 353 Kč
Součet nákladů na pořízení a demolici objektu	39 063 353 Kč

Základní rozpočtové náklady

Tyto náklady jsou individuální pro každou navrhovanou variantu využití. Z tohoto důvodu budou rozebrány při vyhodnocování jednotlivých variant. Výpočet těchto nákladů využívá dostupná data v podobě cenových ukazatelů ve stavebnictví, které zpracovává společnost RTS, a.s. Jednotkou používanou při výpočtu je obestavěný prostor (OP). Na základě zatřídění objektu dle jeho konstrukčně materiálových charakteristik a jednotkové klasifikace stavebního objektu (JKSO) lze určit cenu za měrnou jednotku, tedy cenu v korunách za 1 m³ obestavěného prostoru. Tyto náklady řadíme mezi tzv. základní rozpočtové náklady (ZRN). Pro navržené varianty budou využívány jednotkové ceny uvedené v tabulce č. 8.

Tab. č. 8: Použité jednotkové ceny; Vlastní zpracování dle [40]

Č.	Zatřídění	Jednotková cena
1	812.6	8 230 Kč/m ³
	Budovy pro výrobu a služby – budovy pro garážování	
	3 svislá nosná konstrukce monolitická betonová plošná	
2	803.5	8 880 Kč/m ³
	Budovy pro bydlení – domy bytové netypové	
	3 svislá nosná konstrukce monolitická betonová plošná	
3	803.5	6 945 Kč/m ³
	Budovy pro bydlení – domy bytové netypové	
	1 svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků	
4	801.6	9 090 Kč/m ³
	Budovy pro řízení, správu a administrativu	
	3 svislá nosná konstrukce monolitická betonová plošná	
5	801.8	8 630 Kč/m ³
	Budovy pro obchod a společné stravování	
	3 svislá nosná konstrukce monolitická betonová plošná	

Náklady na pořízení výtahu na auta

Vzhledem k rozměrům daného pozemku je pro zajištění parkovacích potřeb nutné uvažovat použití hydraulického výtahu na osobní automobily, který bude překonávat výškovou úroveň z 1NP do 1PP a naopak. Náklady na jeho zřízení činí 1 950 000 Kč. Jedná se cenu získanou na základě poptávky po výtahu s vyhovujícími parametry pro daný objekt.

Vedlejší rozpočtové náklady

Vedlejší rozpočtové náklady (VRN) jsou náklady, které nemůže dodavatel stavby ovlivnit, ale objektivně u výstavby vznikají. Jedná se zejména o náklady vzniklé vlivy počasí, náklady zařízení staveniště, provozní vlivy a jiné. K jejich určení se nejčastěji používá kalkulace nebo odborný odhad. V rámci diplomové práce uvažujeme VRN stanovené na základě odborného odhadu a započítáváme zde zařízení staveniště, kompletační činnosti dodavatele, územní vlivy a městský provoz. Jejich souhrn je uveden v tabulce č. 9.

Tab. č. 9: Vedlejší rozpočtové náklady; Vlastní zpracování

VRN	
Zařízení staveniště	1,5 %
Kompletační činnost dodavatele	1 %
Územní vlivy	3 %

Rezerva

Rezerva představuje náklady vzniklé neočekávanými situacemi, jevy, vícepracemi a jinými vlivy. Jedná se o doporučenou součást rozpočtu sestavovaného na základě cenových ukazatelů. V případě jejího nevyčerpání je možné na nevyužitou část rezervy pohlížet jako na složku navyšující zisk. V tomto případě je rezerva stanovena ve výši 10 % ze ZRN.

Náklady na cizí kapitál

U developerského záměru podobného rozsahu je zcela běžné, že jsou náklady na investici financovány z cizích zdrojů, které mohou mít různou podobu. Takovou položku je nutné kalkulovat pro konkrétního investora a jeho specifické podmínky a možnosti. V případě úvěru může být dalším faktorem ovlivňujícím dosažitelné podmínky úvěru také volba konkrétní úvěrové instituce či subjektu. V aktuálním, velmi dynamickém, období je složité stanovovat odhady možné úrokové míry, jelikož se podmínky na finančních trzích neustále mění. Takový odhad by mohl být zcela zavádějící a nepřesný. Pro účely diplomové práce nebude tento druh nákladu součástí hodnocení, je však nutné o tomto nákladu mít povědomí.

5.5.3 V1 – Bytový dům s komerčními prostory

Pro tuto variantu byla zpracována návrhová studie, která zahrnuje návrhy dispozičního řešení, které jsou součástí příloh. Ty slouží jako podkladové materiály pro výpočet nákladnosti výstavby dané varianty a následně její výnosnosti. Varianta zahrnuje výstavbu objektu, u něhož převažuje funkce bydlení. Součástí jsou i obchodní prostory na úrovni 1NP. Ve zbylých podlažích jsou uvažovány bytové jednotky. Podzemní podlaží a také část 1NP je u této varianty vyčleněna pro garážová stání.

Náklady

Pro výpočet nákladů na výstavbu varianty „V1 – Bytový dům s komerčními prostory“ jsou použity rozpočtové ukazatele platné pro rok 2022. Vzhledem k charakteru objektu jsou použity následující klasifikace stavebních objektů:

- 803.5 – Domy bytové netytové;
- 812.6 – Budovy pro garážování;
- 801.8 – Budovy pro obchod a společné stravování.

Pro úsporu nákladů uvažujeme betonovou monolitickou konstrukci jen do 3NP. Zbylá podlaží jsou vystavěna z cihelných bloků. Je tak učiněno za účelem úspory nákladů po vzoru již realizovaných podobných projektů. Kompletní výpočet nákladů na výstavbu je obsažen v příloze č. 34. Další náklady představují položky jako pořízení původního objektu a jeho odstranění. Souhrn dílčích nákladů na výstavbu představuje tabulka č. 10.

Tab. č. 10: Náklady na výstavbu varianty V1; Vlastní zpracování

V1 – Náklady na výstavbu		
Č.	Náklad	Výše nákladu
1	Na pořízení	29 431 000 Kč
2	Na demolici	9 632 353 Kč
3	Na výstavbu	144 826 409 Kč
Náklady celkem včetně DPH (21 %)		183 889 762 Kč

Výnosnost

Výnosnost varianty je založena na odhadu prodejních a nájemních cen bytových jednotek a obchodních prostor. Odhad je stanoven na základě porovnávací metody, pro kterou byly zhotoveny databáze jednotlivých dispozic. Databáze jsou součástí příloh č. 5–16 a jsou sestaveny z nabídkových cen, které byly inzerovány na internetových realitních serverech v 1. pololetí roku 2022. Z důvodu eliminace extrémních nabídek byl použit Grubbsův test, který neidentifikoval žádnou extrémní hodnotu. Pro úpravu cen byly zvoleny koeficienty K1 – K5, které se liší v závislosti na hodnocené dispozici.

Modelová situace A

Modelová situace A pro návrhovou variantu V1 uvažuje výstavbu objekt a jeho následný odprodej ihned po dokončení výstavby. Bytový dům s obchodními prostory nebude pronajímán. Investor v tomto případě upřednostňuje rychlé zhodnocení vynaložených prostředků. U této modelové situace se předpokládá, že k rezervaci či odprodeji jednotlivých prostor dojde již během výstavby projektu. Při odprodeji jednotlivých bytů uvažujeme náklad v podobě provize za zprostředkování prodeje realitní kanceláří. Výše provize je stanovena na základě konzultace s realitním makléřem a činí 3 % hodnoty nemovitostí, které jsou součástí prodeje. Jednotkové ceny jsou stanoveny na základě tržního porovnání, které je obsaženo v přílohách této diplomové práce. Tabulka č. 11 znázorňuje způsob výpočtu.

Tab. č. 11: Výnosy pro variantu V1–A; Vlastní zpracování

V1-A				
Druh	Počet	Jednotka	Cena [Kč/m ²]	Cena celkem
Byty 1+kk	461	m ²	141 000	65 001 000 Kč
Byty 2+kk	1 025	m ²	122 000	125 050 000 Kč
Byty 3+kk	141	m ²	111 000	15 651 000 Kč
Obchodní prostory	195	m ²	96 000	18 720 000 Kč
Parkovací stání	27	stání	790 000	21 330 000 Kč
Výnosy celkem				245 752 000 Kč
Náklady na výstavbu celkem				- 183 889 762 Kč
Mezisosoučet				61 862 238 Kč
Výdaje na RK (3 %)				-7 372 560 Kč
ZISK				54 489 678 Kč

Prodej objektu s byty a obchodními prostory je ziskovou variantou. Po odečtu nákladů na zprostředkování prodeje činí zisk této varianty 54 489 678 Kč.

Modelová situace B

Modelová situace B představuje investora, jehož záměrem je pronajímat prostory v nově vzniklém objektu. Namísto okamžitého odprodeje objektu investor předpokládá menší a pravidelné peněžní toky rozložené do časového horizontu 10 let. Po uplynutí této doby uvažujeme odprodej objektu. V takovém případě je zapotřebí vyčíslit roční výnosy z pronájmu všech dispozic v daném objektu. Celkové roční výnosy jsou vyčísleny na základě databází pronájmů a výměr jednotlivých dispozic, které se v objektu nachází. Pro tuto variantu zde patří bytové jednotky 1+kk, 2+kk, 3+kk, parkovací stání a obchodí prostory. Předpokládáme roční neobsazenost 10 % a náklady na provoz ve výši 20 % z efektivního hrubého příjmu. Tato hodnota byla získána na základě modelového výpočtu provozních výdajů pro danou variantu. Výsledný podíl 20 % je následně použit i pro zbylé varianty.

Tab. č. 12: Celkové roční výnosy pro variantu V –B; Vlastní zpracování

Dispozice	Celková výměra jednotlivých jednotek [m ²] nebo počet parkovacích stání	Tržní nájemné [Kč/m ² nebo Kč/park. stání]	Hrubý měsíční výnos
1+kk	461	352	162 272 Kč
2+kk	1025	317	324 925 Kč
3+kk	141	280	39 480 Kč
Parkovací stání	27	2250	60 750 Kč
Obchodní prostory	195	305	59 475 Kč
Celkový měsíční výnos			646 902 Kč
Celkový hrubý roční výnos			7 762 824 Kč

Tabulka č. 12 představuje způsob výpočtu celkového hrubého ročního výnosu. Výnosová hodnota je následně stanovena na základě dočasné renty, jejíž doba trvání odpovídá zamýšlenému provozu nemovitosti po dobu 10 let. Základní vstupní data jsou hrubé roční výnosy z jednotlivých dispozic. Míra kapitalizace je stanovena na základě přílohy č. 22 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. Jedná se o kombinaci kapitalizační míry pro bytové domy a obchodní prostory. Stanovena je na základě poměrového zastoupení těchto prostor v objektu.

Tab. č. 13: Výnosová hodnota varianty V1–B; Vlastní zpracování

Výnosová hodnota pro V1-B	
Celkové roční provozní náklady	2 173 591 Kč
Čisté roční výnosy	5 589 233 Kč
Míra kapitalizace	4,7 %
Projektovaná životnost stavby	10 let
Výnosová hodnota dočasnou rentou	43 794 325 Kč
Hodnota objektu	245 752 000 Kč
ČSH po 10 letech	155 249 512 Kč
Celkové výnosy	199 043 837 Kč

Na základě závěrečného vyhodnocení v podobě rekapitulace (Tab. č. 14) lze konstatovat, že tato modelová situace pro variantu V1B je zisková. Rozdíl mezi výnosy a náklady v konečném důsledku činí 15 154 075 Kč.

Tab. č. 14: Rekapitulace výsledků pro variantu V1–B; Vlastní zpracování

Rekapitulace V1-B	
Celkové výnosy	199 043 837 Kč
Celkové náklady	183 889 762 Kč
Zisk/Ztráta	15 154 075 Kč

Modelová situace C

Modelová situace C pro návrhovou variantu V1 představuje výstavbu objektu, u kterého investor odprodá všechny bytové jednotky včetně garážových stání a komerční prostory v prvním nadzemním podlaží bude pronajímat po dobu 10 let s následným odprodejem po uplynutí doby. Investor se u této modelové situace snaží kombinovat předchozí modelovou situaci A a B. U tohoto scénáře je nutné stanovit čistou zbytkovou současnou hodnotu, která představuje současnou hodnotu majetku po jeho odprodeji na konci 10. roku se zohledněním jednotlivým příjmů plynoucích z pronájmu. Pro tuto modelovou situaci byla určena kapitalizační míra pro nemovité věci pro obchod na základě přílohy č. 22 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. To znamená, že uvažujeme kapitalizační míru 7 %. Prvním krokem je pak stanovení hrubých ročních výnosů plynoucích z pronájmu obchodního prostoru (Tab. č. 15).

Tab. č. 15: Roční výnosy z pronájmu pro variantu V1–C; Vlastní zpracování

Dispozice	Celková Výměra [m ²]	Tržní nájemné [Kč/m ²]	Hrubý měsíční výnos
Obchodní prostory	195	305	59 475 Kč
Celkový měsíční výnos			59 475 Kč
Celkový hrubý roční výnos			713 700 Kč

Pro výpočet celkové výnosnosti této varianty je použita dočasná renta s odprodejem nemovitosti po uplynutí doby 10 let. K těmto výnosům, které jsou kapitalizovány na současnou hodnotu, je nutné přičíst výnosy z prodejů bytových prostor a garážových stání, které se uskuteční po výstavbě objektu. Tento postup je znázorněn následující tabulkou č. 16.

Tab. č. 16: Celkové výnosy varianty V1–C; Vlastní zpracování

Výnosová hodnota pro V1-C	
Celkové roční provozní náklady	199 836 Kč
Čisté roční výnosy	513 864 Kč
Míra kapitalizace	7 %
Projektovaná životnost stavby	10 LET
Výnosová hodnota dočasnou rentou	3 609 166 Kč
Hodnota objektu	18 720 000 Kč
ČSH po 10 letech	9 516 299 Kč
Výnosy	13 125 464 Kč
Výnosy z prodejů bytů po výstavbě	220 221 040 Kč
Výnosy celkem	233 346 504 Kč

Z tabulky č. 16 vyplývá, že celkové výnosy varianty V1 při aplikaci modelové situace C dosahují částky 233 346 504 Kč. Výnosy vypočtené dočasnou rentou s odprodejem po uplynutí doby jsou

13 125 464 Kč. K těmto výnosům z pronájmu je připočten výnos z prodeje bytových prostor a garážových stání, který činí 220 221 040 Kč. Pro doplnění a je výpočet doplněn o přehled jednotlivých peněžních toků, který je součástí přílohy č. 36.

Na základě rekapitulace (Tab. č. 17) je tato varianta vyhodnocena jako zisková. Celkové výnosy převyšují celkové náklady a výsledný zisk v tomto případě činí 49 456 742 Kč.

Tab. č. 17: Rekapitulace varianty V-C; Vlastní zpracování

Rekapitulace	
Celkové výnosy	233 346 504 Kč
Celkové náklady	183 889 762 Kč
Zisk/Ztráta	49 456 742 Kč

5.5.4 V2 – Polyfunkční objekt s bydlením, komercí a administrativou

Pro tuto variantu byla zpracována návrhová studie, která zahrnuje návrhové výkresy dispozičního řešení, které jsou součástí příloh. Ty slouží jako podkladové materiály pro výpočet nákladnosti výstavby dané varianty a její výnosnosti. Varianta zahrnuje výstavbu polyfunkčního objektu, který v sobě zahrnuje funkci bydlení, komerce a administrativy.

Náklady na výstavbu

Pro výpočet nákladů na výstavbu varianty „V2 – Polyfunkční objekt s bydlením komercí a administrativou“ jsou použity rozpočtové ukazatele platné pro rok 2022. Vzhledem k charakteru objektu jsou použity klasifikace stavebních objektu 803.5 – Domy bytové netytové; 812.6 – Budovy pro garážování; 801.8 – Budovy pro obchod a společné stravování a 801.6 – Budovy pro řízení, správu a administrativu. Kompletní výpočet nákladů na výstavbu je obsažen v příloze č. 34. Následující tabulka č. 18 je přehledem nákladů za jednotlivé klasifikace.

Tab. č. 18: Náklady na výstavbu varianty V2; Vlastní zpracování

V2 – Náklady na výstavbu		
Č.	Náklad	Výše nákladu
1	Na pořízení	29 431 000 Kč
2	Na demolici	9 632 353 Kč
3	Na výstavbu	145 553 079 Kč
Náklady celkem včetně DPH (21 %)		184 616 432 Kč

Výnosnost

Výnosnost varianty je založena na odhadu prodejních a nájemních cen bytových jednotek a obchodních prostor. Odhad je stanoven na základě porovnávací metody, pro kterou byly zhotoveny databáze jednotlivých dispozic. Databáze jsou součástí příloh č 5–17 a jsou sestaveny z nabídkových cen, které byly inzerovány na internetových realitních serverech v 1. pololetí roku 2022. Pro eliminaci extrémních nabídek byl použit Grubbsův test. V databázi se však nevyskytovaly žádné extrémní hodnoty. Pro úpravu cen byly zvoleny koeficienty K1 – K5, které se liší v závislosti na hodnocené dispozici.

Modelová situace A

Modelová situace A pro návrhovou variantu V2 uvažuje výstavbu polyfunkčního objektu a jeho následný odprodej ihned po dokončení výstavby. Polyfunkční dům s byty, obchodními prostory a kanceláři nebude pronajímán. Předpokládá se, že k rezervaci či odprodeji jednotlivých prostor dojde již během výstavby projektu. Při odprodeji jednotlivých bytů uvažujeme náklad v podobě provize za zprostředkování prodeje realitní kanceláří. Výše provize je stanovena na základě konzultace s realitním makléřem a činí 3 % hodnoty nemovitostí, které jsou součástí prodeje. Postup výpočtu je znázorněn tabulkou č. 19.

Tab. č. 19: Výnosy pro variantu V2–A; Vlastní zpracování

V2-A				
Druh	Počet	Jednotka	Cena [Kč/m ²]	Cena celkem
1+kk	271	m ²	141 000	38 211 000 Kč
2+kk	675	m ²	122 000	82 350 000 Kč
3+kk	141	m ²	111 000	15 651 000 Kč
Obchodní prostory	195	m ²	96 000	18 720 000 Kč
Kanceláře	638	m ²	77 500	49 445 000 Kč
Parkovací stání	27	stání	790 000	21 330 000 Kč
Výnosy celkem				225 707 000 Kč
Náklady na výstavbu celkem				-184 616 432 Kč
Mezisoučet				41 090 568 Kč
výdaje na RK (3 %)				-6 771 210 Kč
ZISK				34 319 358 Kč

Modelová situace B

Modelová situace B pro variantu V2 představuje investora, jehož záměrem je pronajímat prostory v nově vzniklém objektu. Investor pohlíží na investici z delšího časového horizontu a preferuje menší pravidelné peněžní toky, které jsou rozloženy do 10 let, kdy po uplynutí dojde k odprodeji. V takovém případě je zapotřebí vyčíslit roční výnosy z pronájmu všech dispozic v daném objektu.

Celkové hrubé roční výnosy jsou vyčísleny na základě databází pronájmů a výměry dispozic, které se v objektu nachází. Celkový hrubý roční výnos je vyjádřen tabulkou č 20.

Tab. č. 20: Celkové roční výnosy pro variantu V2-B; Vlastní zpracování

Dispozice	Celková výměra jednotlivých jednotek [m ²] nebo počet garážových stání	Tržní nájemné [Kč/m ² nebo Kč/park. stání]	Měsíční výnos
1+kk	271	352	95 392 Kč
2+kk	675	317	213 975 Kč
3+kk	141	280	39 480 Kč
Garáže	27	2 250	60 750 Kč
Obchodní prostory	195	305	59 475 Kč
Kanceláře	638	270	172 260 Kč
Celkový měsíční výnos			641 332 Kč
Celkový hrubý roční výnos			7 695 984 Kč

Výnosová hodnota je stanovena na základě dočasné renty, jejíž doba trvání odpovídá životnosti projektu. Základní vstupní data jsou hrubé roční výnosy z jednotlivých dispozic. Míra kapitalizace je stanovena na základě Přílohy č. 22 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. Jedná se o kombinaci kapitalizační míry pro bytové domy, obchodní prostory a administrativní prostory na základě procentního zastoupení těchto prostor v objektu. Takto přepočtená kapitalizační míra činí 5,42 %. Postup výpočtu reprezentuje Tab. č. 21.

Tab. č. 21: Výnosová hodnota varianty V2-B; Vlastní zpracování

Výnosová hodnota pro V2-B	
Celkové roční provozní náklady	2 154 876 Kč
Čisté roční výnosy	5 541 108 Kč
Míra kapitalizace	5,42 %
Projektovaná životnost stavby	10 let
Výnosová hodnota dočasnou rentou	41 927 540 Kč
Hodnota pozemku	225 707 000 Kč
ČSH objektu po 10 letech	133 141 949 Kč
Celkové výnosy	175 069 488,96 Kč

Na základě závěrečného vyhodnocení v podobě rekapitulace (tabulka č. 22) lze konstatovat, že tato modelová situace pro variantu V2 je ztrátová. Rozdíl mezi výnosy a náklady v konečném důsledku činí – 9 546 943 Kč.

Tab. č. 22: Rekapitulace výsledků pro variantu V2–B; Vlastní zpracování

Rekapitulace V2-B	
Celkové výnosy	175 069 489 Kč
Celkové Náklady	184 616 432 Kč
Zisk/Ztráta	-9 546 943 Kč

Modelová situace C

Modelová situace C pro návrhovou variantu V2 představuje výstavbu objektu, u kterého investor odprodá všechny bytové jednotky včetně garážových stání a zbylé nebytové prostory (komerční a kancelářské) bude pronajímat po dobu 10 let s následným odprodejem po uplynutí této doby. Modelová situace kombinuje principy modelové situace A a B.

Pro tento scénář je nutné stanovit čistou současnou hodnotu zbytku, která představuje současnou hodnotu majetku po jeho odprodeji na konci 10. roku se zohledněním jednotlivým příjmů plynoucích z pronájmu. Pro tuto modelovou situaci byla určena kapitalizační míra na základě přílohy č. 22 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. Jedná se o kombinaci kapitalizační míry pro administrativní a obchodní nemovitosti. To znamená, že uvažujeme výslednou kapitalizační míru 6,75 %. Prvním krokem je pak stanovení roční výnosy plynoucí z pronájmu obchodních a administrativních prostor (Tab. č. 23).

Tab. č. 23: Roční výnos pro variantu V2–C; Vlastní zpracování

Dispozice	Celková výměra [m²]	Tržní nájemné [Kč/m²]	Měsíční výnos
Obchodní prostory	195	305	59 475 Kč
Kanceláře	638	270	172 260 Kč
Celkový měsíční výnos			231 735 Kč
Celkový hrubý roční výnos			2 780 820 Kč

Pro výpočet celkové výnosnosti této varianty je použita dočasná renta s odprodejem nemovitosti po uplynutí doby 10 let. K těmto výnosům, které jsou kapitalizovány na současnou hodnotu, je nutné přičíst výnosy z prodejů bytových prostor a garážových stání, které se uskuteční ihned po výstavbě objektu. Tento postup je znázorněn následující tabulkou č. 24.

Tab. č. 24: Celkové výnosy varianty V2–C; Vlastní zpracování

Výnosová hodnota pro V2-C	
Celkové roční provozní náklady	778 630 Kč
Čisté roční výnosy	2 002 190 Kč
Míra kapitalizace	6,75 %
Projektovaná životnost stavby	10 let
Výnosová hodnota dočasnou rentou	14 226 507 Kč
Hodnota objektu	68 165 000 Kč
ČSH po 15 letech	35 471 749 Kč
Výnosy	49 698 256 Kč
Výnosy z prodeje bytů po výstavbě	154 417 210 Kč
Výnosy celkem	204 115 466 Kč

Z tabulky č. 24 vyplývá, že celkové výnosy varianty V2 při aplikaci modelové situace C dosahují částky 204 115 466 Kč. Výnosy vypočtené dočasnou rentou s odprodejem po uplynutí doby jsou 49 698 226 Kč. K nim je připočten výnos z prodeje bytových prostor a parkovacích stání, který činí 154 417 210 Kč. Pro zajímavost je výpočet doplněn o přehled jednotlivých peněžních toků a jejich vývoj v čase. Tyto peněžní toky jsou součástí přílohy č. 36.

Na základě rekapitulace je tato varianta vyhodnocena jako zisková. Celkové výnosy převyšují celkové náklady a zisk v tomto případě činí 19 499 034 Kč. Rekapitulaci této varianty představuje tabulka č. 25.

Tab. č. 25: Rekapitulace varianty V2–C; Vlastní zpracování

Rekapitulace V2-C	
Celkové výnosy	204 115 466 Kč
Celkové náklady	184 616 432 Kč
Zisk/Ztráta	19 499 034 Kč

Výsledné zhodnocení

Na základě zkoušky finanční opodstatitelnosti je zamítnut jeden scénář. Na návrhovou variantu V2 (polyfunkční objekt) není vhodné aplikovat modelovou situaci B, jelikož je tomto případě ztrátová. Zbýlé scénáře dosahují zisku, jejich výše je však rozdílná. Pro větší přehlednost je vyhodnocení graficky znázorněno formou dvou tabulek. První je tabulka č. 26 představuje matici finanční opodstatitelnosti s jednotlivými variantami a modelovými situacemi. V tabulce č. 27 je uvedeno výsledné vyhodnocení finanční opodstatitelnosti.

Tab. č. 26: Zkouška finanční opodstatnitelnosti; Vlastní zpracování

		Modelová situace		
		A	B	C
Návrhová varianta	V1	54 489 678 Kč	15 154 075 Kč	47 796 497 Kč
	V2	34 319 358 Kč	-9 546 943 Kč	13 916 437 Kč

Tab. č. 27: Vyhodnocení variant z pohledu finanční opodstatnitelnosti; Vlastní zpracování

Finanční opodstatnitelnost variant	
V1 – modelová situace A	Vyhovuje
V1 – modelová situace B	Vyhovuje
V1 – modelová situace C	Vyhovuje
V2 – modelová situace A	Vyhovuje
V2 – modelová situace B	Zamítnuto
V2 – modelová situace C	Vyhovuje

Zisku je dosaženo u pěti z celkových šesti variant. Ztrátová je varianta V2 při aplikaci modelové situace B. Jedná se o variantu výstavby polyfunkčního objektu kombinující funkce komerce, administrativy a bydlení.

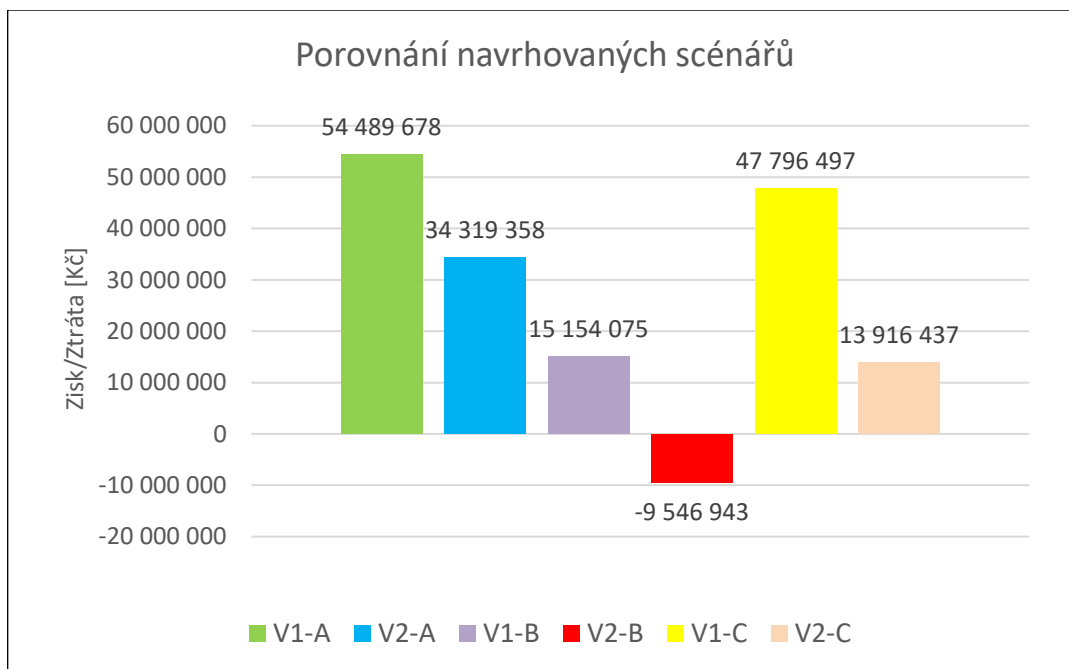
5.6 ZKOUŠKA MAXIMÁLNÍ VÝNOSNOSTI

Nejvíce ziskovým návrhovým scénářem je návrhová varianta V1 při aplikaci modelové situace A. Tato kombinace navrhovaného využití a investory preference časového horizontu dosahuje zisku 54 489 678 Kč a její návratnosti činí 29,63 %. Jedná se o variantu s maximálním možným ziskem ze všech předložených variant. Varianty V1-C a V2-A jsou na 2. a 3. místě. Pro varianty V1-B a V2-C stále platí, že jsou rentabilní, ale jejich návratnost je však menší než 10 %.

Tab. č. 28: Návratnost variant; Vlastní zpracování

	Zisk	Náklady	Rentabilita	Pořadí dle rentability
V1-A	54 489 678 Kč	183 889 762 Kč	29,63%	1.
V2-A	34 319 358 Kč	184 616 432 Kč	18,59%	3.
V1-B	15 154 075 Kč	183 889 762 Kč	8,24%	4.
V2-B	-9 546 943 Kč	184 616 432 Kč	-5,17%	6.
V1-C	47 796 497 Kč	183 889 762 Kč	25,99%	2.
V2-C	13 916 437 Kč	184 616 432 Kč	7,54%	5.

Tabulka č. 28, která vyjadřuje výsledné pořadí jednotlivých variant na základě jejich rentability. Zkouška maximální výnosnosti je doplněna o grafické znázornění v podobě sloupcového grafu.



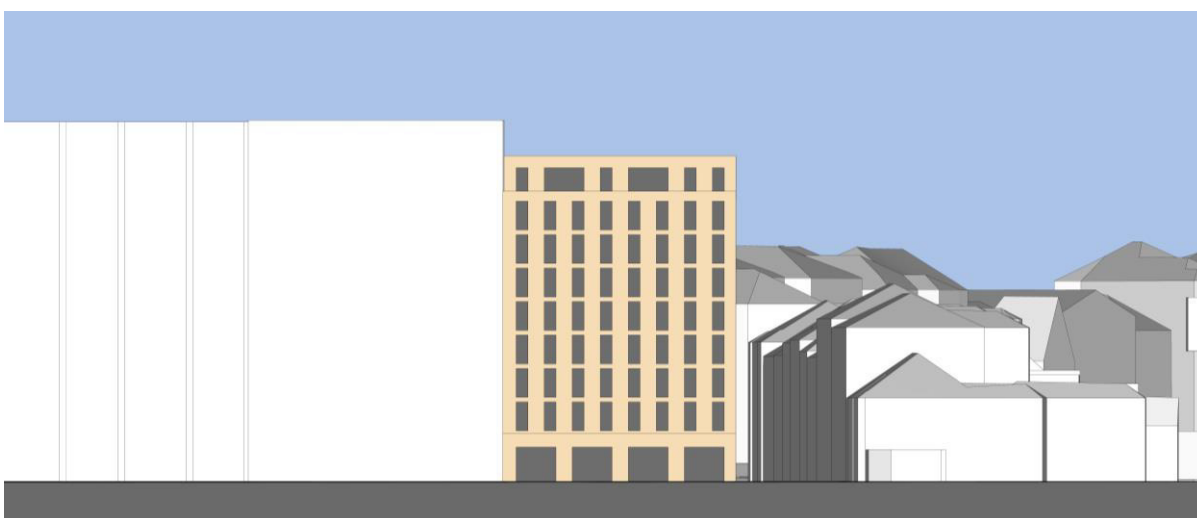
Graf č. 1: Porovnání navrhovaných kombinací využití; Vlastní zpracování

5.7 FINÁLNÍ NÁVRH

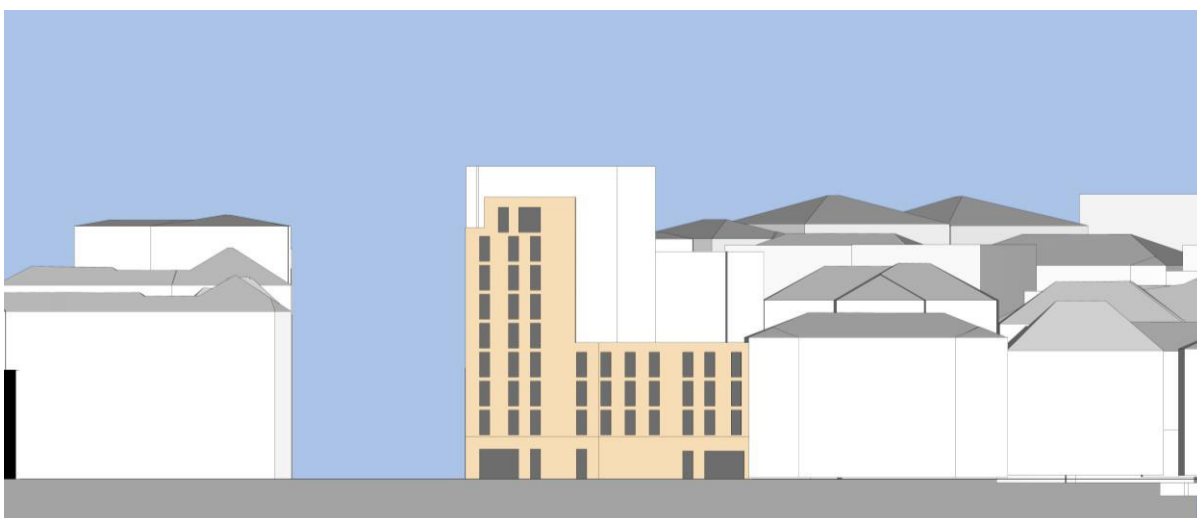
Na obrázcích č. 31, 32 a 33, které se nachází na další straně, lze vidět finální návrh objektu v podobě zjednodušené vizualizace za využití 3D modelu Kanceláře architekta města Brna. Původní objekt byl odstraněn a nahrazen hmotou objektu nového. Ten je zasazen do okolní zástavby a představuje tedy finální variantu, kterou je bytový dům s obchodními prostory. Jelikož umístění obchodních prostor uvažujeme v 1NP, hodí se zde umístění velkoformátových oken, které lze vidět na vizualizaci. Otvory dveří a vrat jsou rozmístěny tak, jak byly navrženy v příložených půdorysech. Zbylé otvory oken jsou rozmístěny bez důrazu na jejich správné umístění vůči jednotlivým dispozicím. Architektonické řešení objektu není náplní této diplomové práce. Na vizualizaci je tedy nutné pohlížet jen jako na přibližné ztvárnění možné podoby objektu. Samotné architektonické pojetí vyžaduje práci osoby erudované v daném oboru, která je schopna posoudit bytový dům po jeho vizuální stránce a předložit tak vhodnější návrh jeho vzhledu.



Obr. č. 31: Vizualizace finálního návrhu 1; Vlastní zpracování



Obr. č. 32: Vizualizace finálního návrhu 2; Vlastní zpracování



Obr. č. 33: Vizualizace finálního návrhu 3; Vlastní zpracování

6 DISKUZE/ANALÝZA VÝSLEDKŮ ŘEŠENÍ

Počátečním krokem řešení daného problému byla analýza vybraného objektu, jeho okolí a realitního trhu v dané lokalitě. Bylo zjištěno, že se jedná o oblast na přelomu dvou městských částí, kterými jsou Brno-střed a Brno-sever. Dalo se tedy předpokládat, že objekt a jeho okolí bude stále do značné míry ovlivněno působením charakteristik městského centra. Analýza realitního trhu tuto domněnku potvrdila. V okolí nemovitosti se vyskytovaly nabídky objektů, které jsou typické pro centrum. Jednalo se o kombinaci prostor, které se na jedné straně nachází v budovách historických domů, a na straně druhé pak prostor nacházejících se v novostavbách vzniklých převážně nedávnou developerskou činností. Zajímavou lokalitou pak byla oblast Zábrdovic, která je nechvalně známá svým problémovým obyvatelstvem. Tento fakt však nijak neodrazuje investory a v dané lokalitě lze pozorovat poměrně vysokou developerskou aktivitu. Dochází k pozvolné nápravě pověsti této nepopulární lokality. Některé z těchto developerských projektů pak byly inspirací při návrhu nového využití předmětného objektu.

Při tvorbě databází byly používány především nabídkové ceny, které se obecně považují za méně věrohodné, jelikož nevíme, jestli byly následně realizovány či nikoliv. U realitních kanceláří je běžnou praktikou, že cenovou nabídku volí buď podsazenou, nebo nadsazenou, vždy vzhledem ke stanovené strategii daného makléře. Pro sestavení databáze prodaných domů nebylo možné využít nabídkových cen, jelikož jich v dané lokalitě a čase nebylo dostatečné množství. Bylo tak nutné získat ceny uskutečněné, které jsou dostupné ze smluv. K získání těchto informací bylo nutné opatřit jednotlivé dílčí dokumenty, které ČÚZK poskytuje za úplat. Ve výsledku se podařilo shromáždit dostatek porovnatelných nemovitostí. Nutno však podotknout, že některé musely být vyřazeny na základě zjevně nelogické ceny, která neodpovídala běžné situaci na trhu. Zbylé položky bylo nutné upravit koeficientem na základě toho, kdy byla daná transakce provedena.

Již na základě analýzy okolí byly zamítnuty některé navrhované varianty, jako například hotel, který byl zavržen především z důvodu výskytu konkurence. Zbylé varianty byly podrobeny legální zkoušce, při které nebyla zamítnuta žádná varianta. Byla stanovena pouze omezení, které se pojí s danými způsoby využití.

Při návrhu hmoty objektu byly hlavními překážkami zejména velikost pozemku, rozdílná výška okolní zástavby a orientace ke světovým stranám. Z důvodu plynulého navázání na okolní zástavbu byl zvolen objekt, který se svou hmotou dělí na dvě části. Část orientovaná do ulice Milady Horákové tvoří devět nadzemních podlaží, objekt k ní přidružený výškově odpovídá pěti podlažím. Tento výškový rozdíl značně omezuje množství navržených dispozic v objektu. Navržený objekt nicméně odpovídá daným požadavkům. Do budoucna lze pro nižší část uvažovat i s možnou nástavbou. Kvůli velikosti pozemku

bylo, pro uspokojení parkovacích potřeb, nutné uvažovat zřízení výtahu na automobily místo rampy se sklonem. Cena výstavby takto navrženého objektu byla následně stanovena pro dvě navrhované varianty využití. Výstavba bytového domu s obchodními prostory byla, z pohledu nákladů na výstavbu, tou levnější variantou. Náklady na výstavbu činily 183 889 762 Kč pro variantu V1 a 184 616 432 Kč pro variantu V2.

Z ekonomického hlediska lze říci, že objekt, který byl navržen jako bytový dům s obchodními prostory, je ve všech modelových situacích (A, B, C) mnohem více ziskový a s větší návratností investice než polyfunkční objekt s kancelářskými prostory. Nejvyšší návratnosti dosahovala tato varianta V1 při scénáři A. V této kombinaci byla vypočtena rentabilita dosahující 29,63 %.

Na druhém místě skončila varianta, kdy dojde k výstavbě a odprodeji bytů, přičemž obchodní prostory jsou ponechány k pronájmu. Tato varianta dosahovala návratnosti 25,99 % a může tak být zajímavá pro investora, kterému vyhovuje pokrytí nákladů výstavby z prodeje bytů a následné inkasování menších, ale pravidelných, peněžních toků po dobu přibližně 10 let. Delší doba nebyla uvažována, jelikož by docházelo k většímu opotřebení objektu v závislosti na čase. Horší morální i technický stav by se sebou pojil další náklady v podobě oprav či rekonstrukcí.

Polyfunkční dům dosahoval o poznání nižších hodnot ziskovosti i návratnosti. Jednou z příčin mohou být stále trvající dozvuky virové pandemie, která měla velmi negativní vliv na trh s nemovitostmi, především pak na segment administrativy. Pravděpodobně stále panuje nejistota ohledně dalšího vývoje trhu, úrokových sazeb a pracovních návyků obyvatelstva. Polyfunkční objekt dosahoval zisku při aplikaci scénáře A a scénáře C, kdy nejvíce rentabilním scénářem byl prodej ihned po výstavbě. Modelová situace B u varianty polyfunkčního domu nebyl rentabilní. Příjem z pronajímání kompletně celého polyfunkčního objektu po dobu 10 let nepokrýval ani samotné náklady na jeho výstavbu.

Modelová situace, při které je pronajímán kompletně celý objekt a odprodán až po uplynutí této doby, byla celkově nejhorším scénářem. Jedním z důvodů takového výsledku je fakt, že při finančním rozhodování dává investor větší váhu peněžním prostředkům obdrženým v současnosti než peněžním prostředkům stejné nominální hodnoty obdržených v budoucnosti. U developerských projektů je odprodej během výstavby zcela běžnou praktikou. Většina developerů preferuje dřívější peněžní příjmy, které mohou v krátkém čase alokovat do dalších projektů. To odráží také hodnoty ve výsledném porovnání.

Na základě dosažených výsledků lze konstatovat, že navrhovaný objekt lze efektivně realizovat. Investor by v tomto případě volil pravděpodobně variantu odrážející nejvyšší a nejlepší využití, což platí pro výstavbu a okamžitý odprodej bytového domu s obchodními prostory. V případě odlišných preferencí peněžních toků lze volit i jiné varianty za cenu nižší návratnosti. K navýšení zisku může dojít

také nevyčerpáním stanovené rezervy, o kterou byly navýšeny předpokládané náklady na výstavbu. Je nutné zmínit, že řešení nerozlišuje složení investičního kapitálu na cizí a vlastní zdroje. Z tohoto důvodu nejsou ve výpočtech zohledněny náklady vzniklé použitím cizího kapitálu. Jedná se o individuální faktor. Takový náklad je tedy nutné dodatečně zohlednit pro konkrétního investora.

Analýzou bylo zjištěno, že u předmětného objektu lze provést změnu jeho užívání, která se případnému investorovi zhodnotí. Taková změna využití je nejen rentabilní, ale také značně přispívá k pozitivní přeměně dané lokality a zkvalitnění zdejších služeb. Vybudování nových kapacit pro potřeby bydlení je vždy vítanou změnou. Náhradou nízkopodlažních budov za objekty s více podlažími lze navíc zpomalit rozrůstání města do šířky.

7 ZÁVĚR

Cíl diplomové práce spočíval v navržení nového způsobu využití zvoleného objektu nacházejícího se na území města Brna za použití metody HABU. Pro tento účel by zvolen postup, při kterém dojde k demolici stávajícího objektu a následné výstavbě objektu nového. Prvotní výběr možných variant nového využití objektu byl sestaven na základě analýzy oblasti a analýzy jiných developerských projektů v dané lokalitě a blízkém okolí. Z počátečně zamýšlených způsobů využití, které vyhověly zkoušce legální přípustnosti, byly stanoveny dvě kombinace variant využití. Tyto dvě varianty byly následně podrobeny zbylým zkouškám zvolené metody. Pro účely zkoušky finanční opodstatnitelnosti navržených variant byly sestaveny tři modelové situace odrážející dobu investice. Varianta dosahující maximálního zisku byla vyhodnocena jako nejlepší.

Na základě metody nejvyššího a nejlepšího využití bylo zjištěno, že finální koncept bytového domu s obchodními prostory je opodstatnitelný a je tím dokázána správnost volby daného způsobu využití. Znamená to, že navrhované využití je legálně přípustné, jelikož splňuje požadavky plynoucí z legislativních předpisů. Návrh je taktéž fyzicky proveditelný. Výstavbu navrhovaného objektu lze provést včetně zajištění dostatečného množství parkovacích stání pro jednotlivé dispozice. Splněna je také jeho finanční opodstatnitelnost, jelikož dosahuje zisku a je tedy rentabilní. Ze všech předložených řešení navíc představuje variantu s nejvyšším ziskem. U tohoto záměru tedy lze doporučit jeho realizaci.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] ČESKO. *Zákon* č. 89/2012 Sb.: Občanský zákoník. In: . 33/2012. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz>
- [2] 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.
- [3] DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 2. upr. vyd. Praha: Oeconomica, 2006, 134 s. : il. ISBN 80-245-1061-8.
- [4] ČESKO. *Zákon* č. 256/2013 Sb.: O katastru nemovitostí. In: . 99/2013. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/>
- [5] ČESKO. *Zákon* č. 183/2006 Sb.: Zákon o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon). In: . 63/2006. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/>
- [6] HEŘMAN, Jan. *Oceňování majetku*. Vyd. 1. Praha: Oeconomica, 2005, 149 s. : il. ISBN 80-245-0967-9.
- [7] *International Valuation Standards*. International Valuation Standards Council, 2019.
- [8] ČESKO. *Zákon* č. 151/1997 Sb.: Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (*zákon o oceňování majetku*). In: . 54/1997.
- [9] KLIKA, Pavel a Robert KLEDUS. *TEORIE OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ*. 1. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2019. ISBN 978-80-214-5743-0.
- [10] *Čistá současná hodnota*. In: Wikipedia: the free encyclopedia [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation [cit. 2022-03-09]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/%C4%8Cist%C3%A1_sou%C4%8Dasn%C3%A1_hodnota
- [11] FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK. *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*. 1. vyd. Praha: Grada, 2005, 356 s. : grafy, tab. ISBN 80-247-0939-2.
- [12] ČESKO. *Vyhláška* č. 501/2006 Sb.: Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území. In: . 163/2006.
- [13] ČSN 73 5305: Administrativní budovy.
- [14] ČESKO. *Vyhláška* č. 357/2013 Sb., *Vyhláška o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)*. In: . 141/2013. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/>
- [15] SVOZILOVÁ, Alena. *Projektový management: systémový přístup k řízení projektů*. 3. aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Grada Publishing, 2016, 421 stran : ilustrace. ISBN 978-80-271-0075-0.

- [16] *Sborník příspěvků konference Expert Forensic Science Brno 2016* [online]. 1. vydání. 2016 [cit. 2022-05-22]. ISBN 978-80-214-5321-0.
- [17] *KLIKA, Pavel*. Systémové pojetí metody nejvyššího a nejlepšího využití při oceňování nemovitostí [online]. Brno, 2017 [cit. 2022-05-17]. Dostupné z: <http://hdl.handle.net/11012/69212>. Disertační práce. Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství. Ústav soudního inženýrství. Vedoucí práce Albert Bradáč.
- [18] *KLIKA, Pavel*. Oceňovací standard – metoda nejvyššího a nejlepšího využití. *Soudní inženýrství* [online]. Akademické nakladatelství CERM, 2018, 29(2), 17-26 [cit. 2022-01-24]. ISSN 1211-443X. Dostupné z: <http://hdl.handle.net/11012/136846>
- [19] *GACA, Radostaw*. Price as a Measure of Market Value on the Real Estate Market. *Real estate management and valuation* [online]. Sciendo, 2018, 26(4), 68-77 [cit. 2022-05-17]. ISSN 2300-5289. Dostupné z: doi:10.2478/remav-2018-0037
- [20] *European Valuation Standards*. 9. vydání. The European Group of Valuers Associations, 2020. ISBN 9789081906050.
- [21] *International Valuation Standards*: International Valuation Standards Council. [online]. London, 2019 [cit. 2022-1-17]. ISBN 978-0-9931513-3-3-0.
- [22] *FANNING, Stephen F*. Market analysis for real estate: concepts and applications in valuation and *highest and best use*. Chicago: Appraisal Institute, 2005, x, 543 s. : il., mapy ; 27 cm. ISBN 0-922154-86-4.
- [23] *Městská část Brno-Střed* [online]. [cit. 2022-05-17]. Dostupné z: <https://www.brno-stred.cz/>
- [24] *Městská část Brno-sever* [online]. [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <http://www.sever.brno.cz/>
- [25] *Městská čtvrť Zábrdovice* [online]. [cit. 2022-04-02]. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Z%C3%A1brdovice>
- [26] *Portál územního plánování města Brna* [online]. [cit. 2022-05-05]. Dostupné z: <https://upmb.brno.cz/>
- [27] *Územní studie Přestavbová zóna – Špitálka a okolí* [online]. [cit. 2022-05-18]. Dostupné z: <https://upmb.brno.cz/uzemne-planovaci-podklady/uzemni-studie/uzemni-studie-prestavbova-zona-spitalka-a-okoli/>
- [28] *PONÁVKA TOWER: Bydlení a kanceláře v centru Brna* [online]. [cit. 2022-05-18]. Dostupné z: <https://www.ponavkatower.cz/>
- [29] *Residence Auerswaldova* [online]. [cit. 2022-05-18]. Dostupné z: <https://residencea1.cz/>
- [30] *VRANOVKA: Moderní bydlení na VRANOVCE* [online]. [cit. 2022-05-18]. Dostupné z: <https://www.vranovka.cz/>

- [31] *Rezidence Merhautova - Alešova* [online]. [cit. 2022-05-18]. Dostupné z: <https://www.rezidencemerhautova-alesova.cz/>
- [32] *Městský dům v ulici Milady Horákové* [online]. [cit. 2022-05-18]. Dostupné z: <https://www.archiweb.cz/b/mestsky-dum-v-ulici-milady-horakove>
- [33] *Volné místo v ulici Milady Horákové zabere nový výškový dům* [online]. Deník.cz, 2015 [cit. 2022-05-18]. Dostupné z: https://brnensky.denik.cz/zpravy_region/volne-misto-v-ulici-milady-horakove-zabere-novy-vyskovy-dum-20151019.html
- [34] *Platný územní plán města Brna: Úplné znění územního plánu* [online]. [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <https://upmb.brno.cz/platny-uzemni-plan/uplne-zneni/>
- [35] *Připravovaný územní plán města Brna: II. Upravený návrh (2021)* [online]. [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <https://upmb.brno.cz/pripravovany-uzemni-plan/ii-upraveny-navrh-2021/>
- [36] *Nahlížení do katastru nemovitostí: Státní správa zeměměřičství a katastru* [online]. [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>
- [37] *Povodňový portál* [online]. [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <https://www.povodnovyportal.cz/>
- [38] *HB Index* [online]. [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/page:1/>
- [39] *RTS CLOUD: Cenová soustava RTS DATA* [online]. [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <https://www.rtscloud.cz/App/RTS-Data/>
- [40] *Cenová soustava RTS DATA: Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2022* [online]. [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: http://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2022.html
- [41] *Google mapy* [online]. [cit. 2022-05-17]. Dostupné z: <https://www.google.com/maps/>
- [42] *3D model města Brna* [online]. Kancelář architekta města Brna [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <http://webmaps.kambrno.cz/3d-model/>
- [43] *Milady Horákové - pohled od Černopolní k Traubově ulici, rok 1940. In: Internetová encyklopedie dějin Brna* [online]. 1940 [cit. 2022-05-17]. Dostupné z: https://encyklopedie.brna.cz/home-mmb/?acc=profil_ulice&load=3365

SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1: Obecný kalkulační vzorec; Vlastní zpracování dle [2].....	27
Tab. č. 2: Posouzení variant na základě analýzy okolí; Vlastní zpracování.....	46
Tab. č. 3: Posouzení variant na základě územního plán; Vlastní zpracování.....	51
Tab. č. 4: Vyhodnocení zkoušky fyzické proveditelnosti; Vlastní zpracování.....	55
Tab. č. 5: Náklady na pořízení objektu; Vlastní zpracování.....	59
Tab. č. 6: Náklady na odstranění objektu; Vlastní zpracování dle [39].....	59
Tab. č. 7: Mezisoučet nákladů na pořízení a demolici objektu; Vlastní zpracování.....	60
Tab. č. 8: Použité jednotkové ceny; Vlastní zpracování dle [40].....	60
Tab. č. 9: Vedlejší rozpočtové náklady; Vlastní zpracování.....	61
Tab. č. 10: Náklady na výstavbu varianty V1; Vlastní zpracování.....	62
Tab. č. 11: Výnosy pro variantu V1–A; Vlastní zpracování.....	63
Tab. č. 12: Celkové roční výnosy pro variantu V1 –B; Vlastní zpracování.....	64
Tab. č. 13: Výnosová hodnota varianty V1–B; Vlastní zpracování.....	64
Tab. č. 14: Rekapitulace výsledků pro variantu V1–B; Vlastní zpracování.....	64
Tab. č. 15: Roční výnosy z pronájmu pro variantu V1–C; Vlastní zpracování.....	65
Tab. č. 16: Celkové výnosy varianty V1–C; Vlastní zpracování.....	65
Tab. č. 17: Rekapitulace varianty V–C; Vlastní zpracování.....	66
Tab. č. 18: Náklady na výstavbu varianty V2; Vlastní zpracování.....	66
Tab. č. 19: Výnosy pro variantu V2–A; Vlastní zpracování.....	67
Tab. č. 20: Celkové roční výnosy pro variantu V2–B; Vlastní zpracování.....	68
Tab. č. 21: Výnosová hodnota varianty V2–B; Vlastní zpracování.....	68
Tab. č. 22: Rekapitulace výsledků pro variantu V2–B; Vlastní zpracování.....	69
Tab. č. 23: Roční výnos pro variantu V2–C; Vlastní zpracování.....	69
Tab. č. 24: Celkové výnosy varianty V2–C; Vlastní zpracování.....	70
Tab. č. 25: Rekapitulace varianty V2–C; Vlastní zpracování.....	70
Tab. č. 26: Zkouška finanční opodstatnitelnosti; Vlastní zpracování.....	71
Tab. č. 27: Vyhodnocení variant z pohledu finanční opodstatnitelnosti; Vlastní zpracování.....	71
Tab. č. 28: Návratnost variant; Vlastní zpracování.....	71

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1: Porovnání navrhovaných kombinací využití; Vlastní zpracování	72
---	----

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1: Schéma postupu hodnocení při aplikaci metody HABU; Vlastní zpracování.....	23
Obr. č. 2: Poloha města Brna [41].....	29
Obr. č. 3: Městská část Brno – střed [23].....	30
Obr. č. 4: Řešený objekt zaznačený na katastrální mapě [36].....	36
Obr. č. 5: Řešený objekt č.p. 1913 [41].....	36
Obr. č. 6: Pohled na objekt z ulice Příční [41].....	37
Obr. č. 7: Historický pohled na objekt č.p. 1913 z Černopolní ulice.....	37
Obr. č. 8: Ponávka Tower – vizualizace 1 [28].....	38
Obr. č. 9: Ponávka Tower – před rekonstrukcí [28]	38
Obr. č. 10: Ponávka Tower – vizualizace 2 [28]	38
Obr. č. 11: Residence Auerswaldova – před rekonstrukcí [29]	39
Obr. č. 12: Residence Auerswaldova – vizualizace 1 [29].....	39
Obr. č. 13: Residence Auerswaldova – vizualizace 2 [29].....	39
Obr. č. 14: Vranovka – výstavba [30].....	40
Obr. č. 15: Vranovka – aktuální stav [30]	40
Obr. č. 16: Vranovka – vizualizace [30].....	40
Obr. č. 17: Křižovatka ulic Merhautova a Alešova – místo zamýšleného projektu [41]	41
Obr. č. 18: Vizualizace Rezidence Merhautova – Alešova [31]	41
Obr. č. 19: Městský dům na ulici Milady Horákové – pohled z ulice [32]	42
Obr. č. 20: Městský dům na ulici Milady Horákové – pohled ze dvora [32].....	42
Obr. č. 21: Rezidence Milada I a II – místo před výstavbou [41].....	43
Obr. č. 22: Rezidence Milada I a II – po výstavbě [41]	43
Obr. č. 23: Výřez legendy územního plánu města Brna – smíšené plochy [34]	47
Obr. č. 24: Výřez aktuálně platného územního plánu v lokalitě řešeného objektu (Objekt zvýrazněn bílou šrafovou) [34]	47
Obr. č. 26: Výřez návrhového územního plánu v lokalitě řešeného objektu (Zvýrazněn červenou šrafovou) [35]	48
Obr. č. 25: Výřez legendy navrhovaného územního plánu – plochy smíšené obytné [35]	48
Obr. č. 27: Model stávajícího objektu; Vlastní zpracování dle [42]	54
Obr. č. 28: Model hrubé hmoty navrhovaného objektu; Vlastní zpracování dle [42].....	54
Obr. č. 29: V1 – Bytový dům s komerčními prostory; Vlastní zpracování.....	56
Obr. č. 30: V2 – Polyfunkční objekt s bydlením, komercí a administrativou; Vlastní zpracování.....	57
Obr. č. 31: Vizualizace finálního návrhu 1; Vlastní zpracování.....	73
Obr. č. 32: Vizualizace finálního návrhu 2; Vlastní zpracování.....	73
Obr. č. 33: Vizualizace finálního návrhu 3; Vlastní zpracování.....	73

SEZNAM ZKRATEK

ČR	Česká republika
ČSN	Česká státní norma
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
DCF	Discounted Cash Flow (Diskontovaný peněžní tok)
DPH	Daň z přidané hodnoty
EVS	European Valuation Standards (Evropské oceňovací standardy)
GIS	Geografický informační systém
HABU	Highest And Best Use (Nejvyšší a nejlepší využití)
HB index	Index Hypoteční banky
JKSO	Jednotná klasifikace stavebního objektu
KAM	Kanceláři architekta města
MHD	Městská hromadná doprava
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
NP	Nadzemní podlaží
PP	Podzemní podlaží
NOZ	Nový občanský zákoník
IVS	International Valuation Standards (Mezinárodní oceňovací standardy)
ÚPmB	Územní plán města Brna

SEZNAM PŘÍLOH

- PŘÍLOHA 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
- PŘÍLOHA 2 – FOTODOKUMENTACE STÁVAJÍCÍHO OBJEKTU
- PŘÍLOHA 3 – MODEL STÁVAJÍCÍHO OBJEKTU
- PŘÍLOHA 4 – SITUACE STÁVAJÍCÍHO OBJEKTU
- PŘÍLOHA 5 – DATABÁZE PRODEJŮ BYTŮ 1+KK A 1+1
- PŘÍLOHA 6 – DATABÁZE PRODEJŮ BYTŮ 2+KK A 2+1
- PŘÍLOHA 7 – DATABÁZE PRODEJŮ BYTŮ 3+KK A 3+1
- PŘÍLOHA 8 – DATABÁZE PRONÁJMŮ BYTŮ 1+KK A 1+1
- PŘÍLOHA 9 – DATABÁZE PRONÁJMŮ BYTŮ 2+KK A 2+1
- PŘÍLOHA 10 – DATABÁZE PRONÁJMŮ BYTŮ 3+KK A 3+1
- PŘÍLOHA 11 – DATABÁZE PRODEJŮ KANCELÁŘÍ
- PŘÍLOHA 12 – DATABÁZE PRONÁJMŮ KANCELÁŘÍ
- PŘÍLOHA 13 – DATABÁZE PRODEJŮ OBCHODNÍCH PROSTOR
- PŘÍLOHA 14 – DATABÁZE PRONÁJMŮ OBCHODNÍCH PROSTOR
- PŘÍLOHA 15 – DATABÁZE PRODEJŮ PARKOVACÍCH STÁNÍ
- PŘÍLOHA 16 – DATABÁZE PRONÁJMŮ PARKOVACÍCH STÁNÍ
- PŘÍLOHA 17 – DATABÁZE PRODEJŮ DOMŮ
- PŘÍLOHA 18 – DATABÁZE PRODEJŮ POZEMKŮ
- PŘÍLOHA 19 – POROVNÁNÍ PRODEJŮ BYTŮ 1+KK A 1+1
- PŘÍLOHA 20 – POROVNÁNÍ PRODEJŮ BYTŮ 2+KK A 2+1
- PŘÍLOHA 21 – POROVNÁNÍ PRODEJŮ BYTŮ 3+KK A 3+1
- PŘÍLOHA 22 – POROVNÁNÍ PRONÁJMŮ BYTŮ 1+KK A 1+1
- PŘÍLOHA 23 – POROVNÁNÍ PRONÁJMŮ BYTŮ 2+KK A 2+1
- PŘÍLOHA 24 – POROVNÁNÍ PRONÁJMŮ BYTŮ 3+KK A 3+1
- PŘÍLOHA 25 – POROVNÁNÍ PRODEJŮ KANCELÁŘSKÝCH PROSTOR

PŘÍLOHA 26 – POROVNÁNÍ PRONÁJMŮ KANCELÁŘSKÝCH PROSTOR

PŘÍLOHA 27 – POROVNÁNÍ PRODEJŮ KOMERČNÍCH PROSTOR

PŘÍLOHA 28 – POROVNÁNÍ PRONÁJMŮ KOMERČNÍCH PROSTOR

PŘÍLOHA 29 – POROVNÁNÍ PRODEJŮ PARKOVACÍCH STÁNÍ

PŘÍLOHA 30 – POROVNÁNÍ PRONÁJMŮ PARKOVACÍCH STÁNÍ

PŘÍLOHA 31 – OCENĚNÍ OBJEKTU NÁKLADOVĚ

PŘÍLOHA 32 – OCENĚNÍ OBJEKTU POROVNÁNÍM

PŘÍLOHA 33 – OCENĚNÍ POZEMKU POROVNÁNÍM

PŘÍLOHA 34 – NÁKLADY NA VÝSTAVBU VARIANTY V1

PŘÍLOHA 35 – NÁKLADY NA VÝSTAVBU VARIANTY V2

PŘÍLOHA 36 – CHASH FLOW JEDNOTLIVÝCH VARIANT

PŘÍLOHA 37 – VIZUALIZACE NÁVRHU

PŘÍLOHA 38 – VÝKRESY (STUDIE DISPOZIC)