



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

VLIV ZMĚNY ÚČELU UŽITÍ NA HODNOTU BÝVALÉ HASIČSKÉ ZBROJNICE NA JIŽNÍ MORAVĚ

THE INFLUENCE OF A NEW PURPOSE OF USE ON THE VALUE OF A FORMER FIRE STATION IN SOUTH MORAVIA

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. arch. Tereza Koudelková

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

BRNO 2019

Zadání diplomové práce

Studentka:	Ing. arch. Tereza Koudelková
Studijní program:	Soudní inženýrství
Studijní obor:	Realitní inženýrství
Vedoucí práce:	Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.
Akademický rok:	2019/20
Ústav:	Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

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

Vliv změny účelu užití na hodnotu bývalé hasičské zbrojnice na jižní Moravě

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Stanovení kritérií, na základě kterých bude určena míra srovnatelnosti objektů.

Analýza trhu s nemovitými věcmi při prodeji nebo pronájmu obdobných nemovitých věcí v okolí.

Stanovení ceny zjištěné před a po změně využití objektu.

Určení ceny obvyklé pro prodej a pronájem objektu před a po změně využití. Analýza nejlepšího a nejvyššího využití (HABU).

Posouzení výsledných hodnot a určení optimální varianty využití v souladu s HABU.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je vyjádřit hodnotu bývalé hasičské zbrojnice, a to ve stávajícím stavu a po realizaci návrhu na změnu využití vč. HABU a definování optimálního využití.

Seznam doporučené literatury:

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, první vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění k datu odevzdání diplomové práce

International Valuation Standards Council. International Valuation Standards 2017. London 2017

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

V Brně, dne

L. S.

Ing. Milada Komosná, Ph.D.
vedoucí odboru

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá hodnotou nemovité kulturní památky při rozdílných účelech užití. Za pomoci analýzy nejvyššího a nejlepšího využití nemovitosti (HABU) jsou zkoumány jednotlivé návrhy využití objektu. Teoretická část definuje základní pojmy, jednotlivé metody oceňování a vysvětluje analýzu HABU. V první polovině praktické části diplomové práce je seznámení s řešeným územím a nemovitostí a v druhé polovině se aplikuje metoda HABU. Cíl práce vychází z výsledků analýzy, která definuje, jaké využití je nejvhodnější. Srovnání hodnoty nemovitosti při stávajícím účelu užití s hodnotou nemovitosti, která vyšla jako nejvýhodnější, ukáže, jaký vliv má změna účelu užití na hodnotu nemovitosti.

Abstract

The thesis deals with value of an immovable cultural monument with different purposes of use. With help of analysis of the highest and the best use of property (HABU) are individual suggestions of use of the object examined. The theoretical part defines basic concepts, individual methods of appraisal and explains analysis HABU. The first half of the practical part is about acquaintance with territory solution and property and the second part is about HABU method application. The aim of the work is based on analysis' results that defines what use is the most appropriate. Value comparison of property with current purpose of use and property that appears as the best shows what effect has the change of purpose of use on property's value.

Klíčová slova

Analýza nejvyššího a nejlepšího využití, nemovitá kulturní památka, cena zjištěná, cena obvyklá, město Mikulov

Keywords

Analysis of the highest and the best use, an immovable cultural monument, price found, usual price, Mikulov town

Bibliografická citace

KOUDELKOVÁ, Tereza. *Vliv změny účelu užití na hodnotu bývalé hasičské zbrojnice na jižní Moravě*. Brno, 2019. Dostupné také z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/112387>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Vítězslava Hlavinková.

Prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma „Vliv změny účelu užití na hodnotu bývalé hasičské zbrojnice na Jižní Moravě“ jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou všechny citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že v souvislosti s vytvořením této diplomové práce jsem neporušila autorská práva třetích osob, zejména jsem nezasáhl/a nedovoleným způsobem do cizích autorských práv osobnostních a/nebo majetkových a jsem si plně vědom/a 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 17.10.2019

.....

Podpis autora

Poděkování

Ráda bych poděkovala vedoucí své diplomové práce, paní Ing. Vítězslavě Hlavinkové, Ph.D. za ochotný přístup, cenné rady a trpělivost při zpracování. Dále bych ráda poděkovala za podporu své rodině, která celou dobu studia stála za mnou.

OBSAH

OBSAH	13
1 ÚVOD	15
2 TEORETICKÁ ČÁST	16
2.1 ZÁKLADNÍ POJMY	16
2.1.1 Nemovitá věc	16
2.1.2 Pozemek	16
2.1.3 Stavba	17
2.1.4 Změna dokončené stavby	17
2.1.5 Kulturní památka	17
2.1.6 Stavba s víceúčelovým užitím	18
2.2 ZPUSOBY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU	18
2.2.1 Oceňování pozemků	18
2.2.2 Oceňování staveb nákladovým způsobem	19
2.2.3 Oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu	20
2.2.4 Oceňování stavby porovnávacím způsobem	20
2.3 METODY VHODNÉ PRO ODHAD CENY OBVYKLÉ	21
2.3.1 Nákladová metoda	21
2.3.2 Porovnávací metoda	22
2.3.3 Výnosová metoda	23
2.4 ANALÝZA NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ MAJETKU	25
2.4.1 Podmínky	25
2.4.2 Jednotlivé zkoušky	26
2.4.3 Vyhodnocení analýzy	27
3 PRAKTICKÁ ČÁST	28
3.1 informace o obci	28
3.2 informace o oblasti	31
3.3 informace o stavbě	32
3.3.1 Historie stavby	32
3.3.2 Současný stav	33
3.4 VARIANTY VYUŽITÍ OBJEKTU	36
3.5 ZKOUŠKA LEGÁLNÍ PŘÍPUSTNOSTI	36
3.5.1 Katastr nemovitostí	36
3.5.2 Územní plán	37
3.5.3 Regulativa města Mikulov	37
3.5.4 Vliv na životní prostředí	39

3.5.5	<i>Vyhodnocení legální přípustnosti</i>	40
3.6	ZKOUŠKA FYZICKÉ MOŽNOSTI.....	40
3.6.1	<i>Administrativní budova</i>	41
3.6.2	<i>Lékařský dům</i>	42
3.6.3	<i>Restaurace</i>	43
3.6.4	<i>Knihovna s kavárnou</i>	44
3.6.5	<i>Vyhodnocení fyzické možnosti</i>	45
3.7	ZKOUŠKA FINANČNÍHO OPODSTATNĚNÍ.....	45
3.7.1	<i>Demolice přístaveb</i>	45
3.7.2	<i>Pozemek</i>	46
3.7.3	<i>Stávající objekt</i>	48
3.7.4	<i>Administrativní budova</i>	50
3.7.5	<i>Lékařský dům</i>	53
3.7.6	<i>Vyhodnocení finančního opodstatnění</i>	56
3.8	ZKOUŠKA MAXIMÁLNÍ VÝNOSNOSTI.....	56
3.9	VYHODNOCENÍ ANALÝZY.....	57
4	ZÁVĚR.....	58
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	59
	SEZNAM TABULEK.....	60
	SEZNAM OBRÁZKŮ.....	60
	SEZNAM ZKRATEK.....	61
	SEZNAM PŘÍLOH.....	62

1 ÚVOD

Diplomová práce se zabývá vlivem změny účelu užití na hodnotou bývalé hasičské zbrojnice v Mikulově. Aplikací analýzy nejvyššího a nejlepšího využití (HABU) na řešenou nemovitost, se rozhodne, která z variant využití je pro objekt nejvhodnější. Tato práce se zabývá jak teorií, která je důležitá k vypracování diplomové práce tak praktickou částí, kde jsou tyto teoretické poznatky aplikované na danou nemovitost.

Teoretická část diplomové práce definuje použité základní pojmy a jednotlivé metody oceňování. Zároveň vysvětluje principy analýzy nejvyššího a nejlepšího využití nemovitosti.

V praktické části práce, se na objekt bývalé hasičské zbrojnice určí několik variant možného využití. Tyto varianty účelu užití objektu jsou přezkoumány dle jednotlivých podmínek analýzy HABU. Možnost, která bude nejvhodnější a zároveň splní podmínky legislativní a fyzické, bude v závěru analýzy vyhodnocena jako varianta s předpokládaným nejvyšším a nejlepším využitím.

Cíl práce vychází z výsledků analýzy, která definuje, jaké využití je nejvhodnější. Srovnání hodnoty nemovitosti při stávajícím účelu užití s hodnotou nemovitosti, která vyjde jako nejvhodnější ukáže, jaký vliv má změna účelu užití na hodnotu nemovitosti.

2 TEORETICKÁ ČÁST

Kapitola vymezuje základní pojmy, používané v této diplomové práci, definuje jednotlivé metody oceňování a vysvětluje analýzu nejvyššího a nejlepšího využití nemovitostí. Pojmy a metody přiblížené v této části jsou nezbytné pro zpracování této práce.

2.1 ZÁKLADNÍ POJMY

Základní pojmy této diplomové práce, jsou definovány dle jednotlivých zákonů a odborných knih týkajících se oceňování nemovitostí.

2.1.1 Nemovitá věc

Dle zákona č. 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012 definuje nový občanský zákoník nemovitou věc v § 498 odst. 1 následovně:

„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]

Všechny ostatní věci jsou movité bez ohledu na její hmotnou podstatu.

2.1.2 Pozemek

Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí ze dne 8. srpna 2013 definuje pozemek v § 2a následovně:

„pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranice 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 stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků“[2]

Pozemky, dle zákona o oceňování majetku a o změně některých zákonů s č. 151/1997 Sb. (dále jen „Zákon o oceňování majetku“) v § 9 odst. 1 člení pozemky pro účely oceňování na: [3]

- *Stavební pozemky,*
- *Zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,*
- *Lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,*
- *Pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,*
- *Jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d)*

Zákon o oceňování majetku dále specifikuje pozemky stavební, které se pro účely oceňování rozdělují do tří kategorií. Dělí se na nezastavěné pozemky, zastavěné pozemky a plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidenci v katastru nemovitostí. Dále je zde v § 9 odst. 4 definován pozemek, který nemůže být stavebním pozemkem pro účely oceňování: [3]

„Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součástí pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.“ [3]

2.1.3 Stavba

Dle zákona č. 183/2006 Sb. ze dne 14. března 2006 o územním plánování a stavebním řádu se stavbou rozumí:

„veškerá stavební díla, které 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. Pokud se v tomto zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby“ [4]

Stavby se v zákonu o oceňování majetku v § 3 odst. 1 člení do čtyř kategorií. Do jednotlivých skupin jsou stavby rozděleny dle vyhlášky, v které jsou stanoveny. Základní kategorie jsou stavby:

- *pozemní*
- *speciální inženýrské a speciální pozemní*
- *vodní nádrže a rybníky*
- *a jiné*

2.1.4 Změna dokončené stavby

Změnou dokončené stavby se rozumí nástavba, přístavba a stavební úprava. Nástavba stavbu navyšuje vertikálně, přístavba rozšiřuje plochu stavby a je provozně napojena na stávající stavbu a stavební úpravy stavbu nezvyšují ani nerozšiřují. Za stavební úpravu je považováno i zateplení objektu. [4]

2.1.5 Kulturní památka

Vyhláška č. 441/2013 Sb. ze dne 17.12.2013 k provedení zákona o oceňování majetku definuje kulturní památku v § 24 následovně:

„Cena stavby, která je kulturní památkou, se určí podle § 10 až 23. Je-li umělecké a uměleckořemeslné dílo součástí konstrukce nebo vybavení stavby, jeho cena se zpravidla zohlední v koeficientu K_4 určením nového

cenového podílu této konstrukce, pokud není stavba národní kulturní památkou. U těchto památek se cena uměleckých a uměleckořemeslných děl určí samostatně a přičte k ceně stavby.“ [5]

2.1.6 Stavba s víceúčelovým užitím

Vyhláška č. 441/2013 Sb. ze dne 17.12.2013 k provedení zákona o oceňování majetku definuje stavbu s víceúčelovým užitím v § 28 následovně „Je-li stavba určena nebo užívána k různým účelům, ocení se celá stavba podle převažujícího účelu užití, lze-li tento určit, přičemž se nepřihlíží k půdnímu a podkrovnímu prostoru zemědělských staveb užívaných ke skladování zemědělských produktů. Nelze-li účel užití určit, ocení se počet měrných jednotek stavby užívaný ke stejnému účelu základní cenou za měrnou jednotku uvedenou ve vyhlášce podle tohoto účelu užití. Tato základní cena se upraví příslušnými koeficienty, přičemž K_i je vázán na použitou základní cenu. Půdní a sklepní prostor, pokud není užíván nebo upraven k užívání pro určitý účel, se rozdělí poměrem objemů obestavěných prostorů užívaných k různým účelům a ocení se cenou uvedenou v této vyhlášce pro daný účel užívání“ [5]

2.2 ZPUSOBY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Pomocí oceňovací vyhlášky jsou získávány ceny zjištěné. Cena se vypočítá pomocí postupů uvedených ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., která byla aktuální v době zadání diplomové práce. Cenový předpis obsahuje všechny tři principy oceňování a striktně vymezuje jejich použití. Tyto metody lze tedy použít pouze za splnění jednotlivých uvedených podmínek ve vyhlášce.

2.2.1 Oceňování pozemků

Dle zákona o oceňování majetku v § 10 odst. 1 je oceňován stavební pozemek dle pravidla, že „Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m_2 uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobek výměry pozemku a základní ceny za m_2 upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu“ [3]

Pokud pozemek není v cenové mapě anebo patří mezi výjimky uvedené ve vyhlášce č. 441/2013 Sb. v §2 odst. 2 ocení se pozemek dle § 3–5 ve stejné vyhlášce.

Pro získání základní ceny rozlišujeme, jestli se obec nachází či nenachází ve vyjmenovaných obcích, oblastech nebo okresech uvedených v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. Jestliže zde daná obec nachází, získáme základní cenu v Kč za m_2 z dané tabulky. Základní cenu pro obce nevyjmenované v dané tabulce vypočítáme dle vztahu: [5]

$$ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 \quad (1)$$

Kde

ZC_V je základní cena, stavebního pozemku v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., vyjmenované obce, v jejíž okrese se nachází naše nevyjmenovaná obec.

$O_1 - O_6$ jsou hodnoty, o které se upravuje základní cena nevyjmenovaných obcí. Hodnoty jsou uvedeny v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. Úpravy u obcí zohledňují velikost, hospodářsko – správní význam, polohu, technickou infrastrukturu, dopravní obslužnost a občanskou vybavenost. [5]

Pro specifikaci oceňovaného stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, je nutné vypočítat základní cenu upravenou dle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I \quad (2)$$

kde

ZC je základní cena stavebního pozemku

I index cenového porovnání vycházejícího ze vzorce:

$$I = I_T \times I_O \times I_P \quad (3)$$

kde

I_T index trhu

I_O index omezujících vlivů pozemku

I_P index polohy

2.2.2 Oceňování staveb nákladovým způsobem

Nákladová metoda je dle zákona o oceňování majetku § 2 odst. 5a definována jako způsob:

„který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění“ [3]

Cena stavby nákladovým způsobem vychází z vynásobení základní upravené ceny počtem měrných jednotek určených způsobem uvedených v příloze č. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb. zkrácených o opotřebení stavby.

Vzorec: [5]

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right) \quad (4)$$

kde

ZCU Základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, výpočet upravené základní ceny se liší dle druhu a účelu užití nemovitosti. Specifikace v § 12 -§ 21

P_{mj} počet měrných jednotek stavby

o Opotřebení stavby v %

2.2.3 Oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu

Kombinací nákladového a výnosového způsobu se oceňují budovy a haly za podmínek uvedených v odst. 1 § 31 vyhlášky č. 441/2013 Sb. Aby nemovitost mohla být oceňována kombinací, musí splňovat požadavek na pronájem. Stavba nebo hala musí být celá pronajatá, nebo dle účelu užití částečně pronajatá. Pokud stavba není pronajatá, ale její stavebně technický stav by to umožnil a zároveň spadá do kategorií druhu užití je také oceňována kombinací způsobů nákladového a výnosového. [5]

$$CV = \frac{N}{P} \times 100 \quad (5)$$

Kde

CV je cena určená výnosovým způsobem

N Roční nájemné v Kč za rok

P Míra kapitalizace

2.2.4 Oceňování stavby porovnávacím způsobem

Komparační metoda je dle zákona o oceňování majetku § 2 odst. 5c definována jako způsob:

„který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci“ [3]

Provedení porovnávací metody je podmíněno účelem využití nemovitosti. Porovnávací metoda se provádí u těchto objektů: [5]

- Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek
- Rekreační chata a zahrádkářská chata
- Garáž

Cena stavby se vypočítá podle následujícího vzorce: x

$$CS_p = OP \times ZCU \times I_t \times I_p \quad (6)$$

kde

CS_p cena stavby určená porovnávacím způsobem

OP obestavěný prostor v m^3

ZCU základní cena upravené stavby v Kč za m^3

I_T index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1

I_p index polohy, na kterém se stavba nachází podle § 4 odst. 1

Výpočet základní ceny upravené stavby vychází ze vzorce:

$$ZCU = ZC \times I_V \quad (7)$$

kde

ZC Základní cena v Kč na m³ podle tabulky č. 1 přílohy s číslem 24 – 26 k této vyhlášce. Číslo přílohy je zvolené dle účelu užití objektu.

I_V index konstrukce a vybavení se stanoví dle vzorce

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{n-1} V_i\right) \times V_n \quad (8)$$

kde

V_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení uvedeného v tabulce č. 2 přílohy č. 24-26 k této vyhlášce. Číslo přílohy je zvolené dle účelu užití objektu.

2.3 METODY VHODNÉ PRO ODHAD CENY OBVYKLÉ

2.3.1 Nákladová metoda

Nákladová metoda slouží k zjištění výchozí hodnoty stavby. Jedná se o výpočet tzv. reprodukční ceny, která udává cenu, za kterou by byla stejná nebo podobná nemovitost pořízená k datu ocenění. Na rozdíl od ceny reprodukční, musí být tato peněžní částka snížena o opotřebení nemovitě věci. Mezi současné metody zjištění výchozí hodnoty řadíme: [6,7]

Individuální cenovou kalkulaci, která je nejpodrobnější, nejpracnější a nejpřesnější kalkulace vycházející z jednotlivých druhů stavebních konstrukcí a jejich objemů v dané nemovitosti. Reprodukční cena vychází z výsledných objemů jednotlivých konstrukčních prvků vynásobených jednotkovou cenou. [8]

Podrobný položkový rozpočet, je cena, která je součtem všech prací a materiálů podílejících se na vzniku nemovitosti. Nejčastěji se používá pro cenovou nabídku na novostavby, nebo pro zjištění ceny provedených prací, u kterých není cena známá. Jednotlivé položky lze spočítat cenovou kalkulací, nebo získat z databází. [8]

Metodu agregovaných položek, vycházející z principu seskupení dílčích konstrukčních prvků, včetně postupů k zhotovení dané konstrukce, do ucelených souborů. [8]

Propočet ceny, jedná se o metodu nejjednodušší na provedení ale nejméně přesnou. Výsledek vychází z výměry stavby vynásobené jednotkovou cenou. Jednotkovou cenu nalezneme v katalogích technicko – hospodářských ukazatelů. Vzhledem k nutnosti vycházet z cen ke dni ocenění, musí být použit vhodný katalog, nebo musí být cena z jiného vynásobená indexem přepočtu cen stavebních prací, který je uveden na stránkách Českého statistického úřadu. [7,8]

2.3.2 Porovnávací metoda

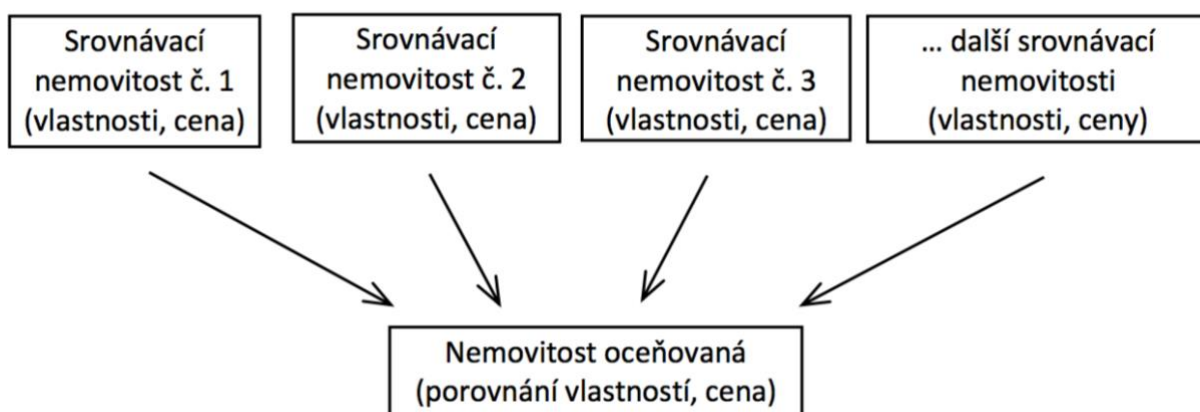
Komparativní metoda je jednou z metod oceňování nemovitosti, kdy se porovnává předmět ocenění s podobnou nemovitostí, u které je známá cena, za kterou byla nemovitost prodávána k datu ocenění. Pro srovnatelnost nemovitostí je cena závislá na poloze posuzovaného objektu, struktuře a velikosti nemovitosti a technickém stavu. Při porovnání je nutné brát v potaz tyto rozdíly a promítnout je do ceny. [8]

Oceňovanou nemovitost s nemovitostí srovnávací posuzujeme dle jednotlivých srovnávacích metod:

Metoda monokriteriální, porovnává na základě jednoho kritéria.

Metoda multikriteriální, porovnává na základě dvou a více kritérií.

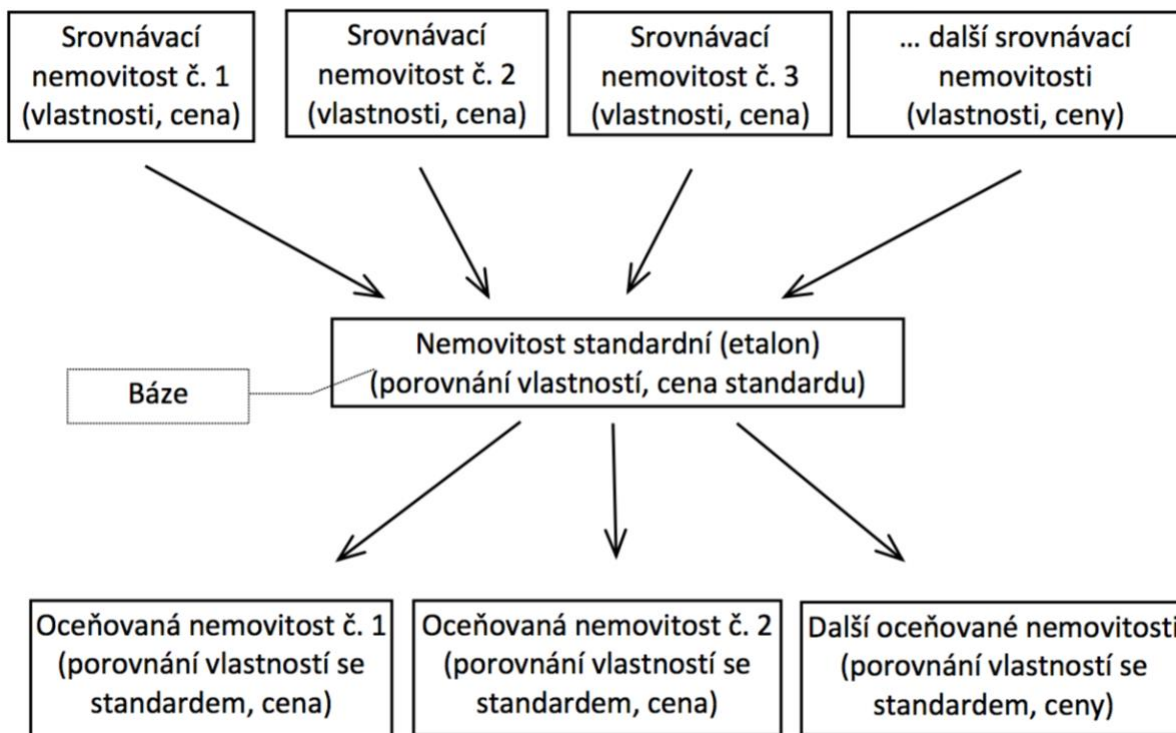
Metoda přímého porovnání, vychází se srovnání oceňované nemovitosti, přímo s každou nemovitostí srovnávací. Cena nemovitosti z databáze, prodejní nebo k datu ocenění nabízené se upravuje koeficienty odlišnosti, aby výsledná cena byla srovnatelná s oceňovanou nemovitostí. Mezi koeficienty odlišnosti řadíme například lokalitu nemovitosti, velikost, stavebně technický stav a vybavenost stavby. Metodu přímého porovnání lze použít pouze pro danou oceňovanou nemovitost. [8]



Obr. č. 1 – Znárodnění metody přímého porovnání [8]

Obr. č. 2 – Znárodnění metody nepřímého porovnání [8] Obr. č. 3 – Znárodnění metody přímého porovnání [8]

Metoda nepřímého porovnání, vychází z vytvoření nemovitosti standardní tzv. etalonu. Etalon je přesně definován cenou i vlastnostmi. Pro získání specifikace standardní nemovitosti, poslouží stejně jako u metody přímé, databáze ostatních nemovitostí. V této fázi jsou srovnávací nemovitosti porovnávány s etalonem, který je definován typickými vlastnostmi pro daný objekt. Metodu nepřímého porovnání lze využít pro více objektů, podobného charakteru. [6,8]



Obr. č. 4 – Znázornění metody nepřímého porovnání [8]

Obr. č. 5 – Schéma postupu metody HABU [vlastní] Obr. č. 6 – Znázornění metody nepřímého porovnání [8]

2.3.3 Výnosová metoda

Metoda výnosová se používá u staveb, které mají možnost komerčního využití. Zisk pro vlastníka nemovitosti, vychází z částečného nebo celkového pronájmu budovy.

Všechny čisté budoucí výnosy z nemovitosti se nazývají výnosová hodnota. „výnosová hodnota nemovitosti je součtem předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu, diskontovaných na současnou hodnotu“ Z toho vyplývá, že je počítáno s výnosy, které jsou předpokládány v budoucnu, ale musí být diskontovány na hodnotu ke dni odhadu.

Nezákladnější vztah pro výpočet výnosové hodnoty, vychází z předpokladu, že jsou výnosy po celou dobu neměnné a předpokládají se dlouhodobé. Tento vztah se nazývá věčná renta a je dán vzorcem: [8]

$$C_v = \frac{\text{Zisk (čistý výnos) z nemovité věci } \left[\frac{\text{Kč}}{\text{rok}} \right]}{\text{Úroková míra } [\% \text{ p. a.}]} \times 100 \% \quad (9)$$

Univerzální vzorec se využívá, když není splněna podmínka konstantního výnosu, nebo dlouhodobého pronájmu. Vztah vychází z celkového součtu všech podílů zisku a úročitele. Jednotlivé podíly jsou vypočítány s ohledem na rok, ze kterého je počítán výnos. Vzorec na výpočet výnosové hodnoty: [6, 7]

$$C_v = \left(\sum_{t=1}^n \frac{Z_t}{q^t} \right) \quad (10)$$

kdy:

- C_v výnosová hodnota,
 n počet budoucích roků. Po kterém budou dosahovány výnosy,
 t rok, ze kterého je počítán výnos
 Z_t zisk (čistý výnos) předpokládaný v roce t ,
 q úročitel

pro upřesnění výpočtu jsou dále specifikované pojmy:

Úročitel udává v procentech o kolik se navýší úrokem jedna koruna za rok, ať už kalendářní nebo skutečný. Výpočet je dán vzorcem:

$$q = 1 + \frac{u}{100} = \frac{100 + u}{100} = 1 + i \quad (11)$$

kdy:

- u roční úroková míra
 i úroková sazba setinná

Nájemné je peněžní částka hrazená nájemcem pronajímateli. Suma je za přenechání nemovitosti k užívání nájemcem, včetně údržby a všemi náklady souvisejícími s vlastnictvím a provozem. [8]

Hrubý výnos nájemného je peněžní částka hrazená nájemcem bytu. V částce nejsou zahrnuty náklady spojené s poskytováním nemovitosti k pronájmu. [8]

Čistý výnos z nájemného je zisk, kdy se od hrubého výnosu odečtou náklady spojené s pronajímáním nemovitosti. Za náklady spojené s pronajímáním nemovité věci se považuje zejména daň z nemovitosti, správa nemovitosti, odpisy, náklady na opravy, údržbu a pojištění nemovitosti. [6]

2.4 ANALÝZA NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ MAJETKU

Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku, v zahraničí nazývaného zkratkou HABU neboli Highest and Best use vyhodnocuje hodnotu nemovitého majetku jako hodnotu, která je dána jeho využitím. [5] V České republice je metoda málo využívána a není ukotvena v platných předpisech. Základem analýzy je objektivní posouzení konkurenčních sil na trzích, nikoliv osobní analýza vlastníka. [9,10]

Rozlišujeme pozemky nezhodnocené a pozemky zhodnocené strukturou nebo inženýrskými sítěmi. U většiny oceňovaných nemovitostí je součástí stavba nebo inženýrská síť a jedná se tedy o pozemky zhodnocené. Koncept této analýzy spočívá na nezhodnocených pozemcích. V analýze nejvyššího a nejlepšího využití majetku tedy nejprve posoudíme současné využití majetku a poté vyhodnotíme další varianty využití jako by byl majetek nezhodnocen. V závěru porovnáme stávající situaci i navrhované varianty. [9,10]

2.4.1 Podmínky

„Rozumně pravděpodobné a legální užití nezhodnocené parcely nebo zhodnoceného majetku, které je fyzicky možné, právně povolené, vhodně podpořitelné, finančně opodstatnitelné a které docílí její/jeho nejvyšší hodnotu.“ [10] Tato definice, kterou Václav Melen cituje v časopise o soudním inženýrství v roce 2006 předestírá základní čtyři podmínky týkající se nejvyššího a nejlepšího využití:

- Legálně přístupné
- Fyzicky možné
- Finančně opodstatněné
- Maximálně výnosné

Na základě podmínek, aby návrh byl fyzicky možný a legálně přístupný se redukuje širší okruh variant. Díky tomu se ušetří na nákladných a časově náročných analýzách, které by ve výsledku nebylo možné provést. Varianty, které mají kladné stanovisko z prvních dvou podmínek jsou podrobeny finančnímu opodstatnění. Jestliže je více variant finančně opodstatněných, provede se test maximální výnosnosti, který určí, která variant generuje větší výnos. Výsledkem je nemovitost s nejlepším a nejvyšším využitím. Postup je schematicky ukázán na obr. č. 3



Obr. č. 7 – Schéma postupu metody HABU [vlastní]

Obr. č. 8 – Letecký snímek města Mikulov se zvýrazněním bývalé hasičské zbrojnice [vlastní]
Obr. č. 9 – Schéma postupu metody HABU [vlastní]

2.4.2 Jednotlivé zkoušky

Legálně přípustné

Zkouškou legální přípustnosti je ověřováno, jestli navrhované využití objektu není v rozporu s platnou legislativou České republiky. Jednotlivé dokumenty je třeba najít, prostudovat a porovnat s návrhy na využití. Ve většině případů tato zkouška vyřadí nejvíce variant a je nejvýhodnější pro začátek analýzy. Nejčastějšími podklady pro vyhodnocení jsou: [9]

- Územní plán
- Vyhlášky města

- Výpisy z katastru nemovitostí
- Stavební předpisy
- Ekologické předpisy

Fyzicky možné

Dle následující podmínky musí posuzovaná nemovitost vyhovět fyzickým nárokům na zhotovení zvolených variant. Jsou zkoumány nároky na tvar, velikost, osvětlení, parkovací plochy, možnosti zásobování a další faktory. Tyto nároky jsou pak srovnávány s fyzickými možnostmi dané nemovitosti. [9]

Finančně opodstatněné

Varianty, které byly hodnocené kladně v podmínce o legální přístupnosti a fyzické možnosti, jsou podrobeny zkoušce finančního opodstatnění.

„Ke zjištění, zda dané využití nevytvářející příjmové toky je finančně opodstatněné, oceňovatel musí srovnávat získané hodnoty z těchto využití oproti vynaloženým nákladům. Pokud výhody převyšují náklady, dané využití je považováno za finančně opodstatněné. Pokud ale výhody jsou nižší než náklady nebo převyšují náklady jen o nepatrný obnos, takové využití nemusí být finančně opodstatněné“ [9]

Maximálně výnosné

Zkouška maximální výnosnosti je použita u všech variant, které splnili první tři podmínky. Maximální výnosnost zohledňuje zisk vytvořený novým využitím a náklady spojené se změnou daného využití. Nejvýhodnější varianta, která vyprodukuje nejvyšší zbytkovou hodnotu, je považována za variantu s nejvyšším a nejlepším využitím. [9]

2.4.3 Vyhodnocení analýzy

Závěr analýzy hodnotí jednotlivé podmínky aplikované na zvolené varianty. Ze závěru musí být jasné, která varianta a z jakého důvodu byla zamítnuta a proč právě zvolená varianta je označena jako nemovitost s nejvyšším a nejlepším možným využitím pro danou situaci. [9]

3 PRAKTICKÁ ČÁST

V první části je popsána lokalita, řešený pozemek a objekt. Následující část se věnuje aplikaci metody HABU. Varianty účelu užití nemovitosti se posuzují dle jednotlivých podmínek analýzy a vedou ke zjištění nejvyššího a nejlepšího využití dané nemovitosti.



Obr. č. 10 – Letecký snímek města Mikulov se zvýrazněním bývalé hasičské zbrojnice [vlastní]

3.1 INFORMACE O OBCI

Základní informace o městě

Město Mikulov je obcí s rozšířenou působností třetího stupně. Nachází se v Jihomoravském kraji, při hranici, mezi Českou republikou a Rakouskem. Město leží v kotlině členitého terénu, nad kterým se tyčí tři významné skalní dominanty. První dominantou ve střední části města je Zámecký vrch, na kterém je zámek Mikulov. Neméně zajímavým je Kozí hrádek severně od náměstí. Nejvýraznější přírodní dominantou je Svatý kopeček, který je jedním z vrcholů Pavlovských vrchů a zároveň poutním místem. [11]

Výměra města je 4533 ha. Dle malého lexikonu obcí České republiky vydaného roku 2017 je Mikulov se svými 7386 obyvateli druhé největší město okresu Břeclav, co do počtu obyvatel.



Obr. č. 11 – Schéma ČR s vyznačením kraje [vlastní]



Obr. č. 12 - Schéma Jihomoravského kraje s vyznačením města Mikulov [vlastní]

Mikulov je spádovou oblastí pro spoustu okolních obcí. Je zde rozšířená občanská vybavenost. Vzdělání zde je zajištěno v podobě mateřské školy, škol základních a střední školy. Do ostatních vzdělávacích institucí lze zařadit Dům dětí a mládeže a základní umělecká škola. Zdravotní péči zajišťují ambulantní praktičtí lékaři a specializované ambulance, nemocniční péči zajišťuje nemocnice ve městě Břeclav. Město má dále denní stacionář a dům s pečovatelskou službou. Město má kromě základní vybavenosti několik galerií, kostelů, muzeum, kino a venkovní i vnitřní sportoviště.

Mikulov má výbornou dopravní dostupnost pro osobní automobily. Nachází se na spojnici mezinárodního významu mezi městy Brno a Vídeň. Autobusová doprava je zajištěna pomocí Integrovaného dopravního systému jihomoravského kraje. Ve městě není městská hromadná doprava, ale je zde několik zastávek v různých částech města, kde zastavují meziměstské autobusy. Vlaková doprava je zde využívána nejméně vzhledem k nedostatku přímých spojů a umístění vlakového nádraží na periferii města.

Historie města

Vznik města Mikulov je podle dochovaných písemných záznamů datován k roku 1173. Město se nejdříve rozvíjelo pod vládou rodu Liechtensteinů, kteří se o město starali více než tři sta let. V roce 1249 byl rodu přidělen zámek, původní zeměpanský hrad, jako léno Přemyslem Otakarem II. Malé město ohraničené hradbami, za kterými se rozkládalo rozsáhlé předměstí, za jejich vlády dvakrát vyhořelo. Požáry zničily většinu gotické zástavby města. [11]

Další éra trvající necelých tři sta let do roku 1945 byla za vlády rodu Dietrichsteinů. Během tohoto období město zaznamenalo svůj největší rozmach a začala jeho přestavba na město kulturně, stavebně i hospodářsky hodné jeho postavení ve státě. Nový renesanční nádech města a jeho rychlý vývoj pozastavilo obsazení Švédý, dopady tureckých a uherských válek a další dva požáry na přelomu 16. a 17. století. Výstavba však i po těchto

událostech pokračovala pod taktem Johan Bernarda z Fischer z Erlachu, Lukášem Hidebrantem a Ignácem Lengeleacherem. [11]



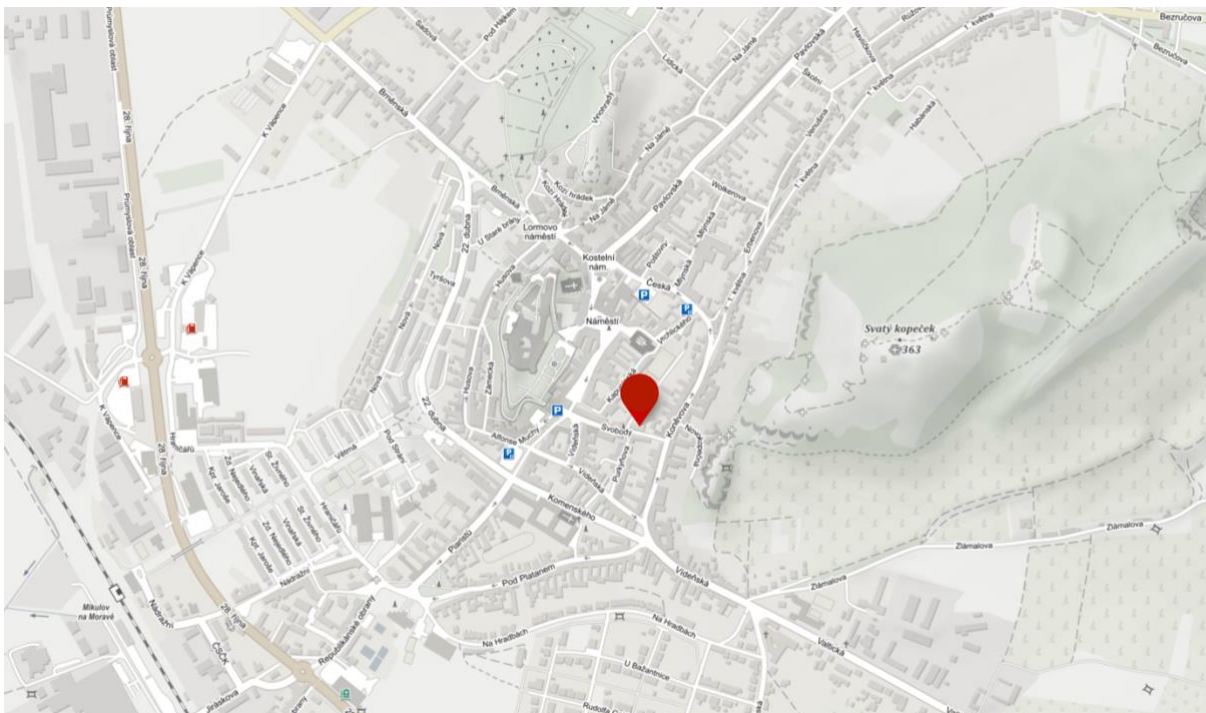
Obr. č. 13 – Historická veduta z roku 1730 [14]

V roce 1784 bylo město zasaženo požárem, který zničil přes 350 městských domů a vzhledem k pomalé a skromné regeneraci města na konci 18. století město čítalo 7440 obyvatel na 760 domů. [11]

V polovině 19. století je město kvůli vzniku vlakového spojení z Brna do Vídně vyřazeno z hlavní obchodní trasy a dochází k postupnému vyliďňování města. Na konci éry Dietrichsteinů v roce 1945, při ústupu německé armády vznikl požár, který zničil většinu zámku. Ten byl poté dle architekta Otakara Oplatky citlivě opraven v 50. letech, díky péči Spolku pro obnovu mikulovského zámku. Město naposled významně změnilo svou tvář v 60. letech, kdy v západní části historického jádra bylo zbouráno přes 200 objektů židovské čtvrti včetně synagogy. [11]

3.2 INFORMACE O OBLASTI

Bývalá hasičská zbrojnice se nachází nedaleko historického náměstí města Mikulov. Budova stojí na ulici Svobody s číslem popisným 807. Vlastníkem pozemku i stavby je město Mikulov. Řešené území je ohraničeno ze severní částí zdí a zahradou soukromého vlastníka. Západní i jižní část pozemku ohraničuje budova zbrojnice a východ pozemku lemuje bývalá tělocvična, která je také v majetku města.



Obr. č. 14 – Lokalizace nemovitosti v rámci města Mikulov [13]

Na výřezu z katastrální mapy (obr. č. 9), lze vidět znázorněný řešený pozemek. Vlastníkem plochy je město Mikulov. Pozemek s parcelním číslem 1603 se nachází v katastrálním území Mikulov na Moravě. V katastru nemovitostí je pozemek veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Číslo listu vlastnictví je 10001. Celková výměra je 935 m² a jsou zde všechny napojení na inženýrské sítě. [12]



Obr. č. 15 – Výřez z katastrální mapy [12]

3.3 INFORMACE O STAVBĚ

3.3.1 Historie stavby

Budova hasičské zbrojnice byla navržena stavebníkem F. Czujanem v roce 1910. Dle historické kresby z roku 1912, můžeme vidět, že objekt zde již stojí. Předpokládaný začátek užívání stavby je rok 1911. Technická stavba doplněná modernisticky koncipovaným dekorem a dominantou v podobě sušící věže, byla 69 let bez radikálnějšího zásahu.

V roce 1970 budova byla rozšířena z jižní strany o dvoupodlažní přístavbu, pro účel dílny, kotelny v 1. NP a kanceláře ve 2. NP. Přístavba byla konstrukčně i provozně napojena na původní objekt.

V roce 1985 byla budova půdorysně rozšířena o garáže, které navazovaly na již stávající garáž v západním křídle hasičské zbrojnice. Budova byla propojená probouráním původní obvodové stěny v zadní části objektu. Přístavba kopíruje levou hranici pozemku a prochází po celé její délce.

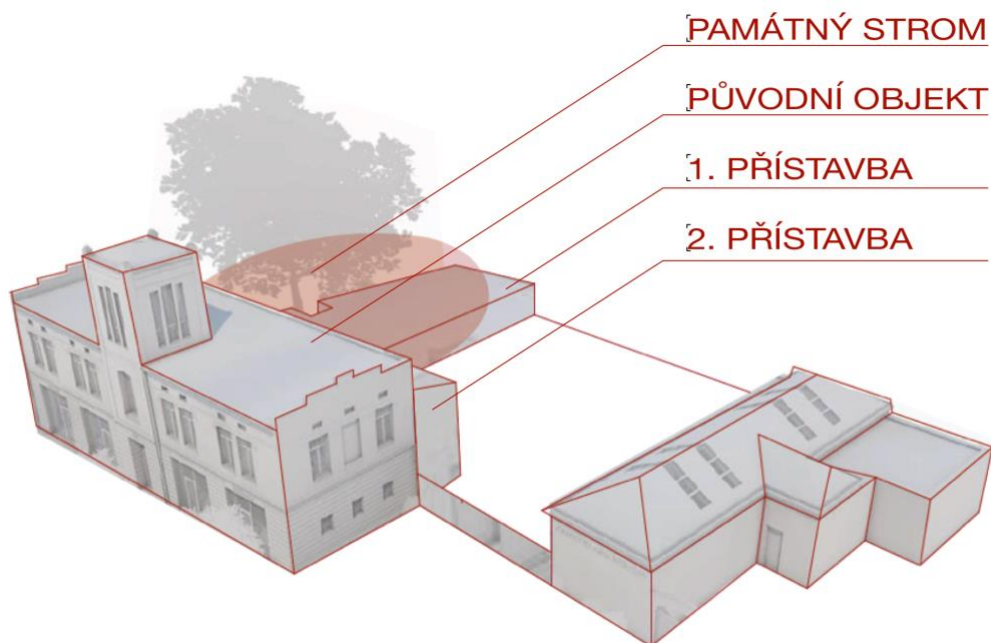


Obr. č. 16 – Kresba z roku 1912 zachycující město Mikulov včetně hasičské zbrojnice [14]

V roce 2014 byla budova prohlášena za kulturní památku Ministerstva kultury pod katalogovým číslem 1260070810. Tato ochrana se nevztahuje na jakékoliv dostavby od roku 1911. Od počátku téhož roku byl hasičský sbor přestěhován do nové požární stanice, která je lépe situována mimo centrum města.

3.3.2 Současný stav

Historický objekt hasičské zbrojnice je částečně podsklepený a má dvě nadzemní podlaží. Celou budovu v ose rozděluje centrální komunikační prostor. Původní objekt má tvar pravidelného obdélníkového půdorysu a je chráněn jako nemovitá kulturní památka. Přístavby vzniklé později, navazují provozně na původní objekt. Tvar první přístavby je zužující se obdélník, lícuje s levou třetinou zadní části objektu zbrojnice a po celé délce kopíruje západní hranici pozemku. Druhá přístavba navazuje také na zadní část původní stavby a je ve zbylých dvou třetinách přimknuta ke stavbě původní.



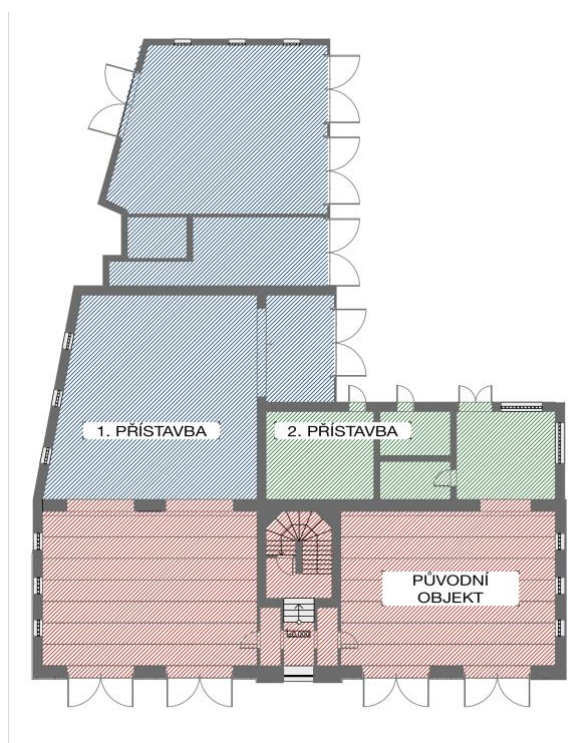
Obr. č. 17 – Schéma stávajícího objektu [vlastní]

Důležité je také zmínit památný strom, který se nachází při západní zdi 1. přístavby. I přesto, že strom není součástí pozemku bývalé hasičské zbrojnice, významně ovlivňuje její další vývoj. Strom je více než 250 let starý a jeho výška je přes 14 m. Strom je ze tří stran obestavěn objektem přístavby. Konstrukce obvodové zdi negativně ovlivňuje vitalitu a zdravotní stav stromu a při zachování stávajícího stavu se předpokládají negativní prognózy do budoucna. Z tohoto důvodu bylo rozhodnuto o demolici obou nevyužívaných přístaveb a vytvoření zdravého a reprezentativního okolí památného stromu.

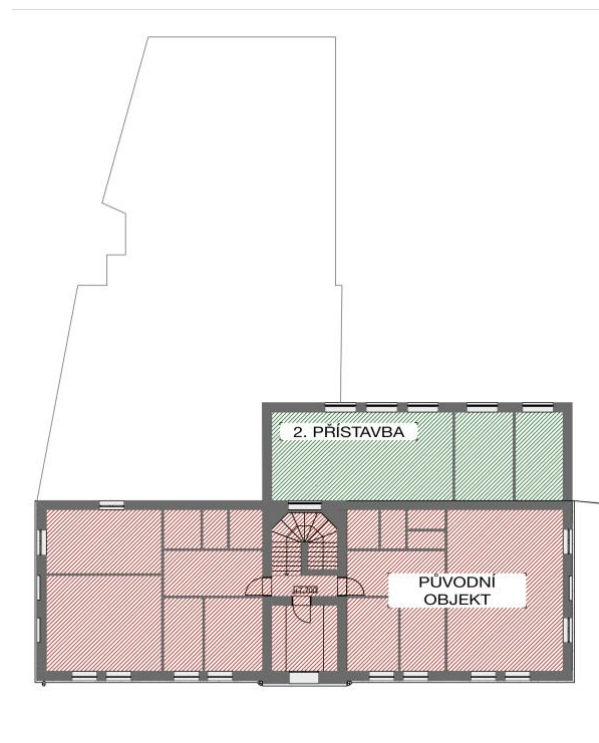
Dispoziční řešení objektu

V prvním nadzemním podlaží se v ose objektu nachází zádveř a centrální, vertikální komunikační prostor. Zádveřím, nebo vraty se lze dostat do pravého a levého křídla budovy. Přízemí je v současnosti využíváno jako sklad města pro techniku. Na levé křídlo budovy navazuje první technická dostavba, určená pro garážové stání, které vzniklo na západní straně pozemku v polovině 20. století. Na pravé křídlo taktéž navazuje technická přístavba, která je využita pro skladování.

V 2. nadzemním podlaží navazuje centrální schodiště na spojovací chodbu. Chodbou se lze dostat do pravé části objektu, levé části objektu a místnosti umožňující vstup do věže na sušení požárních hadic. Levá i pravá část objektu má stejné rozmístění nosného systému, a tedy i podobné dispozice. Prostory obou částí byly používány jako kanceláře se společnou kuchyní a sociálním zařízením. Pravé křídlo má v zadní části přístavbu, která byla využita jako další kancelářský prostor.



Obr. č. 18 – Půdorys 1. NP – stávající [vlastní]



Obr. č. 19 – Půdorys 2. NP – stávající [vlastní]

Konstrukční řešení objektu bývalé hasičské zbrojnice

Budova bývalé hasičské zbrojnice je založena na základových pasech. Materiál není doložen ale vzhledem k faktu, že první betonový základ byl v ČR použit na stavbu akademie věd v roce 1912 předpokládá se, že základy nejsou z betonu ale kamenné.

Obvodové nosné konstrukce jsou provedeny z cihel pálených, kladených na maltu cementovou. Tloušťka zdiva v 1. podzemním podlaží je 750 mm, v 1.nadzemním podlaží je tloušťka obvodové zdi sousedící se silnicí 600 mm a další tři zbylé obvodové konstrukce jsou tloušťky 450 mm. V 2. nadzemním podlaží jsou obvodové stěny, včetně sušící věže provedeny v tloušťce 450 mm. Vnitřní nosné zdivo tloušťky 450 mm, odděluje středovou

část komunikačního prostoru od dvou bočních křídel objektu a zajišťuje nosnost schodiště. Vnitřní zdivo nenosné je z cihel pálených o tloušťce 150 mm.

Jako vodorovné nosné konstrukce jsou v 1. nadzemním podlaží keramické klenby s ocelovými I profily. Ve 2. NP je stropní konstrukce dřevěná.

Vertikální komunikace je pomocí kamenného, jednoramenného schodiště tvaru U. Schodiště je opatřeno kovovým zábradlím umístěným na vnější nosné zdi schodiště.

Objekt je zastřešen pultovou odvětrávanou střechou s mírným spádem. Konstrukce střechy je dřevěná, krytina je provedená z falcovaného plechu. Střecha věže ve tvaru klášterní klenby je z mědi.

Fasáda budovy je hladká vápenná.

Povrch 1. nadzemního podlaží je z betonové mazaniny. V 2. nadzemním podlaží je nalepeno měkčené PVC na betonovou mazaninu.

Výplně otvorů v obvodové zdi jsou dvojité, dřevěná okna otevíravé pomocí dvou ramen do interiéru. Hlavní vstupní dveře jsou dřevěné s částečným zasklením. Z garáží vedou skládací plechová vrata. Západní strana budovy má výplně oken ze skleněných tvárnic. Okna sušící věže včetně okna ve středu průčelí jsou z plechového rámu, který je v exteriéru opatřen dřevěným stíněním.

Objekt je napojen na všechny dostupné inženýrské sítě, tj. kanalizační řad, vodovodní řad, plynovod a vedení elektrické sítě.

Konstrukční řešení přístaveb

Přístavby jsou založeny na betonových základových pasech.

Obvodové nosné konstrukce jsou provedeny z cihel pálených, kladených na maltu vápenocementovou. Tloušťka zdiva v 1. nadzemním podlaží je 450 mm. Druhé nadzemní podlaží má pouze přístavba č. 2, kde jsou obvodové stěny v tloušťce 450 mm a nenosné vnitřní zdivo z cihel o tloušťce 100 mm.

Vodorovné nosné konstrukce jsou železobetonové.

Objekt 1. přístavby je zastřešen pultovou střechou ze škvárobetonu, konstrukce je včetně tepelné a vodotěsné izolace. Povrch střechy je z falcovaného pozinkového plechu přibitého na dřevěných latích. Druhá přístavba je zastřešená plochou střechou, kde je povrchová úprava z asfaltových pasů.

Povrch 1. nadzemního podlaží je z betonové mazaniny. V 2. nadzemním podlaží je nalepeno měkčené PVC na betonovou mazaninu.

První přístavba je opatřena plechovými vraty a oknem ze skleněných tvárnic. Přístavba druhá má dveře plechové a okna jsou dřevěné otevíravé dovnitř.

3.4 VARIANTY VYUŽITÍ OBJEKTU

K získání nejlepšího a nejvyššího využití nemovitosti je potřeba navrhnout varianty účelu užití. Varianty jsou zvoleny na základě logických poznatků a občanské vybavenosti obce. První možností je zachování stávajícího stavu objektu, včetně jeho funkce. Druhou možností je adaptace na jiný účel užití. Demolice, vzhledem k památkové ochraně budovy, není navržena.

Varianty využití objektu

- Zachování stávajícího stavu
- Adaptace na jiný účel užití budovy
 - Administrativní budova
 - Lékařský dům
 - Výroba
 - Sklad
 - Restaurace
 - Smíšený provoz knihovna a kavárna
 - Smíšený provoz výroba a sklad

3.5 ZKOUŠKA LEGÁLNÍ PŘÍPUSTNOSTI

V kapitola legální přípustnosti, jsou popsány jednotlivé legislativní možnosti vztahující se k nemovitosti. Vyhodnocení legální přípustnosti je na konci kapitoly, kde jsou také rozhodnutí odůvodněny.

3.5.1 Katastr nemovitostí

Dle výpisu z katastru nemovitostí je pozemek i stavba, která je součástí pozemku, majetkem města Mikulov. Budova má omezení vlastnického práva, specifikováno jako věcné břemeno k zřizování a provozování vedení. Nemovitost patří do menšího chráněného území a památkově chráněného území. Stavba bez přístaveb je nemovitou kulturní památkou.

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Mikulov, Náměstí 158/1, 69201 Mikulov	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
menší chráněné území
památkově chráněné území
nemovitá kulturní památka

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
--

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav](#)

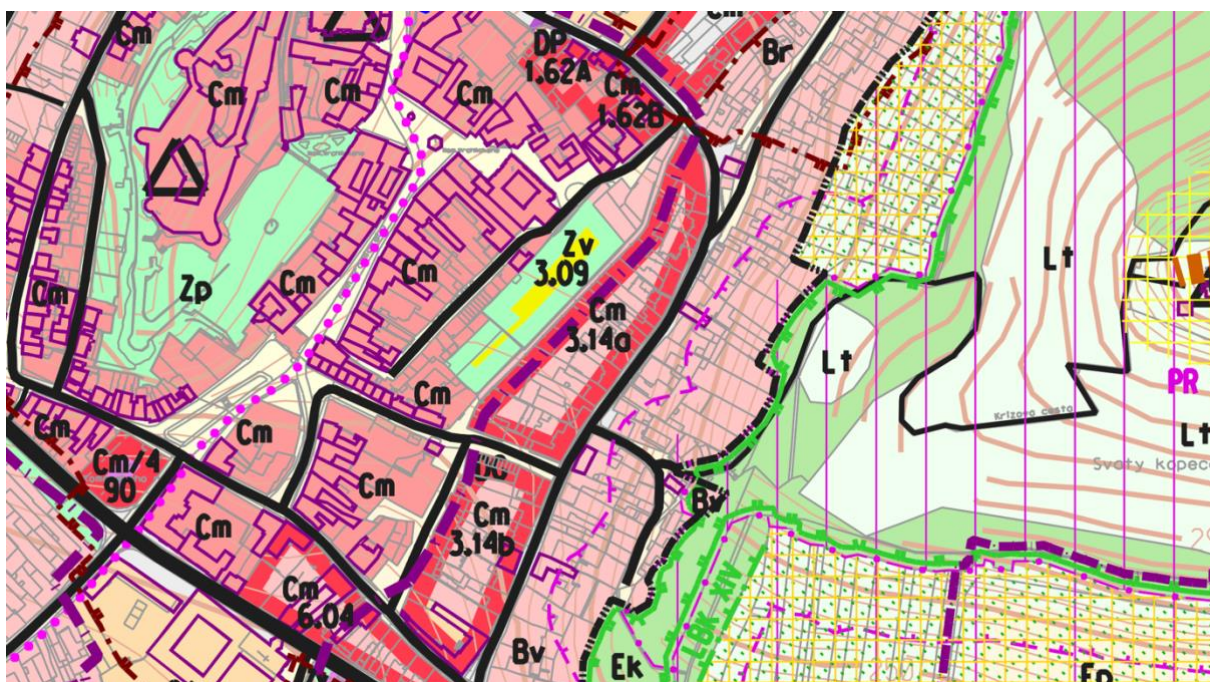
Z

Obr. č. 20 – Výpis z katastru nemovitostí [12]

3.5.2 Územní plán

Dle územního plánu zpracovaného projekční a poradenskou kanceláří Mencil v roce 2011 můžeme z prostorového uspořádání území zjistit závazné funkční využití ploch. Na snímku je viditelné, že současné využití řešené oblasti je bydlení – v grafické části označené světle růžovou barvou, jde o území zahrnující veškeré činnosti a zařízení spjaté s bydlením. Rámeček z tmavší růžové a označení C však ukazuje, že schválené nově navržené funkční využití území je smíšená centrální funkce. Jde o kombinaci obytného území s pestrou skladbou činností veřejného dosahu.

Řešená nemovitost je na vnější hranici městské památkové rezervace. Městská památková rezervace je značena fialovou čerchovanou čarou na obr. č. 15



Obr. č. 21 – Výřez z územního plánu města Mikulov [11]

3.5.3 Regulativa města Mikulov

Regulativy města Mikulova zpracované Urbanistickým střediskem Brno, spol. s.r.o. v roce 2001 specifikuje **regulativy pro funkční využití území města**. Stávající využití je bydlení – v grafické části označené písmenem B, kvůli změně funkčního využití území však nebude dále specifikováno. Grafické znázornění, z kterého text vychází patří k obr. č. 15, který náleží této kapitole i k popsání územního plánu.

Obecně závazná vyhláška města Mikulov č. 3/2006 upravuje zásady uspořádání území. Lokalita bývalé hasičské zbrojnice na ulici Svobody rozšiřuje území pro smíšenou centrální funkci – v grafické části označeno písmenem C. Jedná se o zvláštní případ území obytného v kombinaci s různorodou skladbou činností. Převážně se jedná o kombinace bydlení a podnikatelských zařízení. Činnosti se dle míry přípustnosti dělí na přípustné činnosti, podmíněčně přípustné a nepřípustné [11]

Přípustné činnosti

- Bydlení
- Maloobchodní zařízení do 800 m² prodejní plochy
- Zařízení pro veřejné stravování
- Ubytování
- Zdravotnické zařízení
- Sociální, kulturní, školské a církevní zařízení
- Sportovní zařízení
- Administrativa, správa a bankovníctví
- Objekty nezbytného technického vybavení
- Parky a veřejná zeleň

Podmínečně přípustné činnosti


- Výrobní služby, pokud nenarušují soulad ostatních funkcí
- Výzkumné ústavy
- Maloobchodní zařízení do 1200 m² prodejní plochy ve vícepodlažních objektech včetně zajištění parkování v objektu

Nepřípustné činnosti

- Veškeré činnosti a zařízení, které svým provozem, nebo dlouhodobým vlivem zvýšeně narušují obytné prostředí a překračují tím přípustné hodnoty pro obytné prostředí

Závazná podmínka pro funkční typ oblasti Cm specifikuje oblast jako městské centrum s převažující městskou a nadměstskou vybaveností se zachováním stávajícího podílu bydlení

Vyhláška dále specifikuje ochranu památek a kulturních hodnot. Stavba bývalé hasičské zbrojnice je na hranici městské památkové rezervace a její podmínky se na ni nevztahují. Budova samotná je nemovitou kulturní památkou a každá údržba, oprava, rekonstrukce, restaurování anebo jiná úprava podléhá získání závazného stanoviska.



PRÁVNÍ AKTY

NPU-371/89709/2013
ze dne 28. 12. 2013

MK 11879/2014 OPP
ze dne 4. 3. 2014

36954/2014
ze dne 24. 7. 2014

nabytí právní moci 14. 8. 2014

PRVKY

objekt 1260070810 - bývalá hasičská zbrojnice »

DIGITÁLNÍ DOKUMENTY (MIS)

Všechny dokumenty v MIS

Mikulov, hasičská zbrojnice - bývalá, s omezením: bez pozdějších přístaveb. Rozhodnutí o prohlášení za KP.

POZEMKY

poz. č. 1603
katastrální území: Mikulov na Moravě
rozsah ochrany: pozemek bez ochrany
nechráněno

ČÍSLO ÚSKP	105426
NÁZEV	bývalá hasičská zbrojnice
KRAJ	Jihomoravský kraj
OKRES	Břeclav
OBEC	Mikulov
ČÁST OBCE	Mikulov
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	Mikulov na Moravě
ADRESA	Svobody 27 807
PAMÁTKOVÉ CHRÁNĚNO OD	14. 8. 2014
STAV OCHRANY	prohlášeno kulturní památkou Ministerstvem kultury
TYP OCHRANY	kulturní památka
UPŘESNĚNÍ TYPU OCHRANY	Nemovitá kulturní památka

Obr. č. 22 – Snímek řešeného objektu z národního památkového ústavu [16]

3.5.4 Vliv na životní prostředí

U všech variant využití je nutno posoudit negativní vliv na obyvatelstvo, veřejné zdraví a vlivy na životní prostředí, které dále zahrnují vlivy na faunu, floru, ekosystém, půdu, vodní toky i vodu podzemní, ovzduší, klima, přírodní zdroje, hmotný majetek a kulturní dědictví.

Město Mikulov je částečně začleněno do chráněné krajinné oblasti Pálava a jako Ptačí oblast i zařazeno do evropské soustavy Natura 2000. Ani jedna oblast se však nedotýká naší řešené lokality

Ochrana památného stromu bude zajištěna demolicí přístaveb. U variant se musí počítat s omezením těžkého provozu v okolí památného stromu a dodržení ochranného pásma kolem stromu pro každou další výstavbu.

3.5.5 Vyhodnocení legální přípustnosti

Pro účely vyhodnocení legální přípustnosti byl hlavním podkladem, platný územní plán a regulativa města Mikulov.

Tab. č. 1 – Vyhodnocení legální přípustnosti [vlastní]

Varianta využití	Odůvodnění	Vyhodnocení	
Administrativní budova	Dle regulativ města, administrativa patří mezi přípustné využití.	VYHOVUJE	✓
Lékařský dům	Dle regulativ města, zdravotnické zařízení patří mezi přípustné využití.	VYHOVUJE	✓
Výroba	Regulativa, výrobní služby zařazují do podmíněčně přípustné činnosti, které nejsou v území obvyklé, ale v jednotlivých případech je lze schválit. Pro povolení by využití nesmělo narušovat soužití s ostatními funkcemi a nesmělo mít dlouhodobý negativní vliv na obytné prostředí. Vzhledem k tomuto omezení a faktu, že je budova historicky chráněna je využití jako výroba nevhodné.	NEVYHOVUJE	✗
Sklad	Regulativa sklady v místě řešeného území neumožňují.	NEVYHOVUJE	✗
Restaurace	Dle platného územního plánu veřejné stravování patří mezi přípustné využití.	VYHOVUJE	✓
Výroba a sklad	Regulativa výrobní služby zařazují do podmíněčně přípustné činnosti, které nejsou v území obvyklé, ale v jednotlivých případech je lze schválit. Pro povolení by využití nesmělo narušovat soužití s ostatními funkcemi a nesmělo mít dlouhodobý negativní vliv na obytné prostředí. Vzhledem k tomuto omezení a faktu, že je budova historicky chráněna je toto využití zamítnuto.	NEVYHOVUJE	✗
Knihovna a kavárna	Dle územního plánu školské zařízení patří mezi přípustné využití.	VYHOVUJE	✓

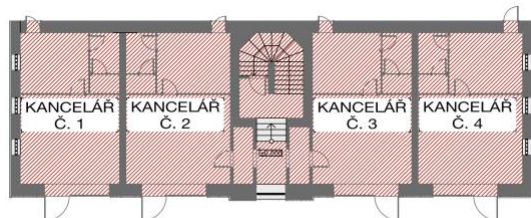
3.6 ZKOUŠKA FYZICKÉ MOŽNOSTI

Legislativní přípustnost zredukovala varianty ze sedmi na čtyři. Tyto varianty budou v následující podmínce zkoumány z hlediska fyzické proveditelnosti. Hlavním parametrem bude konstrukční proveditelnost, možnost umístění potřebných dispozic do objektu a možnost přístavby objektu. Další z posuzovaných faktorů bude i možnost parkování a zásobování.

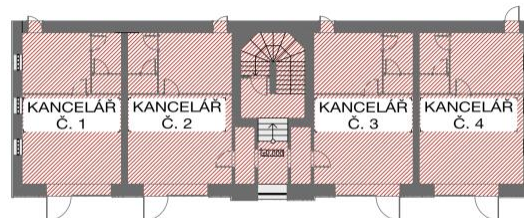
U všech variant se počítá s demolicí novějších přístaveb stávajícího objektu. Stavby nejsou svým konstrukčním provedením uzpůsobeny pro jakékoliv jiné využití než sklad a garáže. Na přístavby se nevztahuje památková péče a mají negativní estetický vliv na původní budovu. Hlavní důvod pro odstranění objektů je památný Dub letní, kterému objekty brání v rozrůstání a omezují jeho další vývoj. Součástí demolice stavby je dostavba původní obvodové zdi hasičské zbrojnice.

K reálnému vyhodnocení fyzické možnosti poslouží schémata k navrženým variantám a popis provozu a hlavních nároků na nemovitost.

3.6.1 Administrativní budova



Obr. č. 23 – Schéma 1.NP administrativní budovy [vlastní]



Obr. č. 24 - Schéma 1.NP administrativní budovy[vlastní]

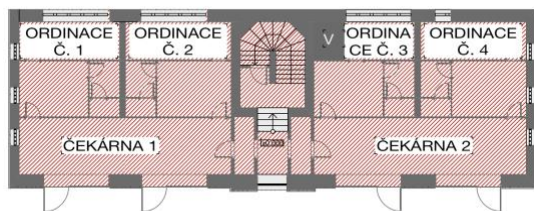
Pravá i levá část objektu by sloužila jako prostory k pronájmu. Místnosti jsou navrženy jako kanceláře případně jiné obchodní prostory. U všech pronajmutelných prostorů v 1. nadzemním podlaží, je počítáno s vlastním sociálním zařízením a skladem, případně archivem. V 2. nadzemní podlaží je přihlédnuto k současné dispozici a je zachováno rozmístění svislých konstrukcí. Jsou zde navrženy jednotlivé kanceláře, společná kuchyňka a sociální zařízení.

Objekt pro účel administrativní budovy by vyžadoval stavební úpravy většího rozsahu. Z hlediska stávajícího využití přízemí jako garáž by celé 1. nadzemní podlaží vyžadovalo zateplení. Ve 2. nadzemním podlaží jsou využity stávající konstrukce a jednalo by se tedy hlavně o rekonstrukci a kultivaci prostorů. Velkým problémem se může stát schodiště do 2. NP, které neodpovídá stavebním normám pro administrativní budovu a je tedy nutné počítat s vybudováním výtahu.

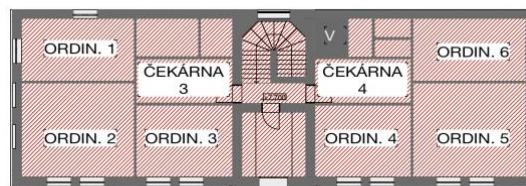
Administrativní budova s předpokládanou přibližnou plochou 350 m² využitím jako ředitelství podniků, projekční ateliéry a instituce má počet povinných parkovacích stání dvanáct. Součinitel redukce počtu stání dle charakteru města, v našem případě obce do 50 000 obyvatel v památkové rezervaci upravuje výsledný počet součinem 0,4. Další součin upravující hodnotu stání je stupeň automobilizace, který však v našem případě s hodnotou 0,98 je zanedbatelný. Výsledný počet povinných parkovacích míst je zredukováno na pět. Rozdělení parkovacích míst je v tomto případě 1:5. Jedno parkovací místo pro krátkodobé a čtyři pro dlouhodobé stání.

Za předpokladu postavení výtahu, je vybudování administrativní budovy možné.

3.6.2 Lékařský dům



Obr. č. 25 – Schéma 1. NP lékařský dům [vlastní]



Obr. č. 26 - Schéma 2. NP lékařský dům [vlastní]

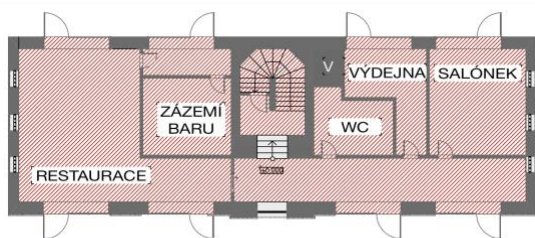
První nadzemní podlaží je navrženo totožně pro obě dvě části, rozdělené centrálním komunikačním prostorem. V každé polovině jsou navrženy dvě ordinace se společnou čekárnou. Ordinace jsou navrženy včetně šatny a WC. Výjimkou v dispozici je výtah umístěný v pravém křídle, který je přístupný ze zadní části budovy. Druhé nadzemní podlaží je také navrženo zrcadlově. Na obou stranách jsou tři ordinace se společnou čekárnou. Ordinace jsou navrženy včetně šatny a WC. Prostor naproti schodiště je navržena jako šatna a denní místnost.

Objekt pro účel lékařského domu by vyžadoval stavební úpravy většího rozsahu. Z hlediska stávajícího využití přízemí jako garáž by celé 1. nadzemní podlaží vyžadovalo zateplení. Ve 2. nadzemním podlaží jsou využity stávající konstrukce a jednalo by se tedy hlavně o rekonstrukci a kultivaci prostorů. Velkým problémem se může stát schodiště do 2. NP, které neodpovídá stavebním normám pro veřejnou stavbu a je tedy nutné počítat s vybudováním výtahu.

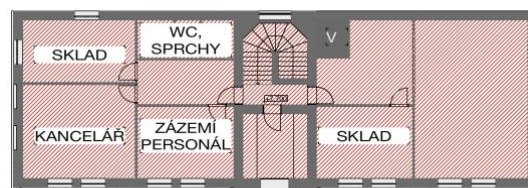
Dle předběžného výpočtu parkovacích míst pro zdravotnictví s podlahovou plochou přibližně 350 m² s využitím jako ordinace je počet povinných parkovacích stání sedm. Součinitel redukce počtu stání dle charakteru města, v našem případě obce do 50 000 obyvatel v památkové rezervaci upravuje výsledný počet součinem 0,4. Další součin upravující hodnotu stání je stupeň automobilizace, který však v našem případě s hodnotou 0,98 je zanedbatelný. Výsledný počet povinných parkovacích míst je zredukováno na tři.

Nemocniční dům je zde za předpokladu vybudování výtahu fyzicky možný

3.6.3 Restaurace



Obr. č. 27 - Schéma 1.NP administrativní budovy [vlastní]



Obr. č. 28 - Schéma 1.NP administrativní budovy [vlastní]

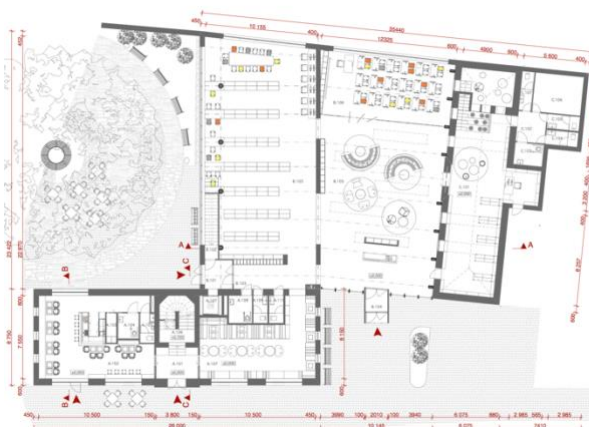
V levém křídle 1. nadzemního podlaží by se nacházel bar a zázemí pro větší počet hostů. Tento prostor by byl také přímo napojen na venkovní posezení v zadní části pozemku. V pravém křídle je umístěn soukromý salónek, toalety, výdejna jídla propojená s kuchyní v 2. nadzemním podlaží a je napojena na venkovní plochu, která zároveň může sloužit k zásobování. V 2. nadzemním podlaží by se nacházela profesionální kuchyň a zázemí personálu. Tento provoz by vyžadoval vybudování jídelního výtahu.

Objekt pro účel restaurace by vyžadoval stavební úpravy většího rozsahu. Z hlediska stávajícího využití přízemí jako garáž by celé 1. nadzemní podlaží vyžadovalo zateplení. Ve 2. nadzemním podlaží by kromě stavebních úprav musel být také zajištěn jídelní výtah propojený s výdejnou jídla a byl by také kladen velký důraz na vzduchotechniku.

Předběžný výpočet parkovacích míst pro restaurace 2. skupiny s podlahovou plochou přibližně 160 m² je čtyřicet. Součinitel redukce počtu stání dle charakteru města, v našem případě obce do 50 000 obyvatel v památkové rezervaci upravuje výsledný počet součinem 0,4. Další součin upravující hodnotu stání je stupeň automobilizace, který však v našem případě s hodnotou 0,98 je zanedbatelný. Výsledný počet povinných parkovacích míst je zredukováno na šestnáct. Rozdělení parkovacích míst je v tomto případě 70 % a 30 %. Dvanáct parkovací místo pro krátkodobé a čtyři pro dlouhodobé stání.

Výsledek fyzické možnosti užívání objektu jako restauraci je nevyhovující z důvodu nedostatečného prostoru pro vybudování minimálně šestnácti parkovacích míst.

3.6.4 Knihovna s kavárnou



Obr. č. 29 - Schéma 1.NP administrativní budovy [vlastní]



Obr. č. 30- Schéma 1.NP administrativní budovy [vlastní]

Knihovna s kavárnou by vyžadovala přístavbu kvůli zajištění dostatečné plochy pro potřeby knihovny. Budova by se rozšířila přes nezastavěný dvůr náležící k hasičské zbrojnici s ohledem na ochranné pásmo kolem památného stromu. Přístavba by byla jednopodlažní s částečným podsklepením. Suterén by byl využit jako depozit knih a technická místnost. Přízemí dostavby by bylo využito jako recepce s čítárnou, prostor pro knihovny a uzavíratelnou učebnu. Původní budova by byla v pravé části propojena s dostavbou a využita jako zázemí a soukromá čítárna s klidovou zónou. V pravé části objektu by byla kavárna se samostatným provozem ale zároveň i s možností propojení s knihovnou přes otevírací dobu. 2. NP by se nacházely kanceláře zaměstnanců a pronajímatelný prostor. Vzhledem k nutnosti bezbariérového přístupu u veřejných budov a kvůli transportu knih do suterénu by byl výtah v zadním traktu původního objektu.

Dle předběžného výpočtu parkovacích míst pro knihovnu v kombinaci s kavárnou, kde podlahová plocha knihovny je cca 1100 m² a kavárny 70 m², je počet povinných parkovacích stání šedesát dva. Součinitel redukce počtu stání dle charakteru města, v našem případě obce do 50 000 obyvatel v památkové rezervaci upravuje výsledný počet součinem 0,4. Další součinn upravující hodnotu stání je stupeň automobilizace, který však v našem případě s hodnotou 0,98 je zanedbatelný. Výsledný počet povinných parkovacích míst je zredukován na dvacet pět. Rozdělení parkovacích míst je v tomto případě 60 % a 40 %. Patnáct parkovacích míst pro krátkodobé a deset pro dlouhodobé stání.

Výsledek fyzické možnosti užívání objektu jako knihovny s kavárnou je nevyhovující z důvodu nedostatečného prostoru pro vybudování minimálně pětadvaceti parkovacích míst.

3.6.5 Vyhodnocení fyzické možnosti

Tab. č. 2– Vyhodnocení fyzické možnosti [vlastní]

Varianta využití	Odůvodnění	Vyhodnocení	
Administrativní budova	Za předpokladu postavení výtahu, je vybudování administrativní budovy možné.	VYHOVUJE	✓
Lékařský dům	Ordinace jsou zde za předpokladu vybudování výtahu fyzicky možné.	VYHOVUJE	✓
Restaurace	Výsledek fyzické možnosti užívání objektu jako restauraci je nevyhovující z důvodu nedostatečného prostoru pro vybudování minimálně šestnácti parkovacích míst.	NEVYHOVUJE	✗
Knihovna a kavárna	Výsledek fyzické možnosti užívání objektu jako knihovnu s kavárnou je nevyhovující z důvodu nedostatečného prostoru pro vybudování minimálně pětadvaceti parkovacích míst.	NEVYHOVUJE	✗

3.7 ZKOUŠKA FINANČNÍHO OPODSTATNĚNÍ

Zkouška fyzické proveditelnosti a legální přípustnosti nám zredukovala původních sedm návrhů na návrhy dva. U zkoušky finančního opodstatnění je na začátek důležité zhodnotit stávající stav. Následně bude posouzeno finanční opodstatnění dvou variant pomocí oceňovacích metod. Ke každé stavbě se bude přistupovat individuálně kvůli rozdílnému způsobu využití. Aby varianty zkoušky finančního opodstatnění vyhověly musí generovat výnosy, které pokryjí náklady na výstavbu a provoz, a přesto budou ziskové.

3.7.1 Demolice přístaveb

Demolice přístavby je vzhledem ke stádiu ohrožení stromu nevyhnutelná. Podle § č. 26 vyhlášky č. 441/2013 Sb. se cena stavby schválené k demolici určí jako obvyklá cena použitelného materiálu snižená o náklady na demolici, odvoz sutí a úpravy terénu. Paragraf také upřesňuje, že pokud jsou náklady na demolici a činnosti s tím související vyšší než obvyklá cena použitelného materiálu, je cena stavby nulová. Vzhledem ke stáří přístavby, mechanickému poškození jednotlivých konstrukcí a předpokládané náročné sanaci a kultivaci kolem památného stromu je zhodnoceno, že náklady jsou z největší pravděpodobnosti vyšší než cena obecná za materiál a je tedy počítáno, že cena přístavby z roku 1970 i 1985 je nula korun českých.

Tento výpočet je dán hned na začátek finančního opodstatnění, protože se týká všech variant včetně současného stavu. Se stavbami určenými k demolici se již v této práci nebude počítat.

3.7.2 Pozemek

Výpočet ceny pozemku vychází z vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku. Město Mikulov není zařazeno do vyjmenovaných obcí, ocenění tedy bude provedeno dle § 3 odst. 1 b, kde základní cenu vyjmenované obce vynásobíme pomocí hodnot kvalitativního pásma znaků, v tabulce č. 1 v příloze č. 2. a zaokrouhlíme na celá čísla.

Tab. č. 3– Úpravy základních cen stavebních pozemků [vlastní]

ÚPRAVY ZÁKLADNÍCH CEN STAVEBNÍCH POZEMKŮ PRO OBCE NEVYJMENOVANÉ V TAB. Č. 1				
Označení	Název znaku	Název znaku	Hodnota znaku	
O ₁	Velikost obce	Nad 5000 obyvatel	I.	0,95
O ₂	Hospodářsko – správní význam obce	Obce s počtem obyvatel nad 5000	III.	0,85
O ₃	Poloha obce	Ostatní případy	IV.	0,8
O ₄	Technická infrastruktura v obci	Elektřina, vodovod, kanalizace plyn	I.	1
O ₅	Dopravní obslužnost obce	Příměstská doprava	I.	1
O ₆	Občanská vybavenost obce	Komplexní vybavenost	I.	1

K získání základní ceny upravené musíme vynásobit základní cenu stavebního pozemku s indexem cenového porovnání. Index cenového porovnání získáme vynásobením indexe trhu, indexu omezujících vlivů pozemku a indexu polohy.

Výsledný index polohy vychází z tabulky č.4 přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., která je pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavbu skladů, stavby pro výrobu, garáží. Řešená stavba je aktuálně využita jako sklad, proto jsou brány hodnoty kvalitativních pásem ze sloupce g. Ostatní zatížení vychází z popisu pásma, kde se nemovitost nachází. Pro vlivy ostatní neuvedené byl zvolen vliv zvyšující cenu. Hodnota zvolená je 0,3 a vychází z faktu, že je stavba kulturní památkou, architektonickou raritou a je v blízkosti centra města.

Tab. č. 4– Výpočet indexu polohy [vlastní]

INDEX POLOHY				
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel užití stavby	I.	Sklady, doprava a spoje	0,45
2	Převažující zástavba v okolí	I.	Rezidenční zástavba	0
3	Možnost napojení pozemku na inž. Sítě	I.	Pozemek lze napojit na veškeré	0
4	Dopravní dostupnost k pozemku	II.	Příjezd po zpevněné komunikaci	0
5	Parkovací možnosti	III.	Výborné parkovací možnosti	0,05
6	Výhodnost pozemku nebo stavby z komerční	IV.	Výhodná poloha	0
7	Vlivy ostatní neuvedené	III.	Vlivy zvyšující cenu	0,3
I_p	INDEX POLOHY			0,608

Index trhu s nemovitými věcmi se určuje dle tabulky č. 1 v příloze č. 3 vyhlášky. Posuzuje místní trh a vlivy pozitivně nebo negativně ovlivňují cenu daného pozemku na místním trhu. Dle dodatku jsou body o významu obce, polohy obce a občanské vybavenosti obce rovny 1, protože je stavba součástí pozemku.

Tab. č. 5 – Výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi [vlastní]

INDEX TRHU S NEMOVITÝMI VĚCMI				
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím trhu	III.	Nabídka odpovídá poptávce	0
2	Vlastnické vztahy	I.	Pozemek s nemovitou stavbou (st. Vlastník)	0
3	Změny okolí s vlivem na prodejnost	II.	Bez vlivů	0
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivů	0
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez vlivů	0
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím	1
7	Význam obce	-	Stavba je součástí pozemku	1
8	Poloha obce	-	Stavba je součástí pozemku	1
9	Občanská vybavenost obce	-	Stavba je součástí pozemku	1
I _r	INDEX TRHU S NEMOVITÝMI VĚCMI			1,000

Index omezujících vlivů pozemku vychází z tvaru, únosnosti, svažitosti, chráněných území zasahujících do pozemku a dalších omezení. Pozemek je kromě zatíženosti ochranným pásmem bez vlivů. Hodnota -0,03 byla zvolena kvůli památnému Dubu nacházejícím se při západní hranici pozemku, který výrazně omezuje možnosti budoucí zástavby, kvůli ochrannému pásmu.

Tab. č. 6 – Výpočet indexu omezujících vlivů pozemků [vlastní]

INDEX OMEZUJÍCÍCH VLIVŮ POZEMKU				
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Geometrický tvar pozemku	I.	Tvar bez vlivu na využití	0
2	Svažitost pozemku a expozice	III.	Svažitost do 15 %, SV, S, SZ	0
3	Ztížené nákladové podmínky	II.	Neztížené základové podmínky	0
4	Chráněné území a ochranná pásma	II.	Ochranné pásmo	-0,03
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0
I _o	INDEX OMEZUJÍCÍCH VLIVŮ NA POZEMEK			0,970

Tab. č. 7 - Výpočet zjištěné ceny pozemku [vlastní]

VÝPOČET CENY POZEMKU				
Základní cena	Z _{Cv}	Břeclav	1276	Kč/m ²
Základní cena	Z _C	$Z_{Cv} \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_3 \times O_5 \times O_6$	824,296	Kč/m ²
Index cenového porovnání	I	$I_r \times I_o \times I_p$	0,589	
Základní cena upravená	Z _{CU}	$Z_C \times I$	486,137	Kč/m ²
Plocha pozemku			935	m ²
ZJIŠTĚNÁ CENA POZEMKU			454 537,92	Kč

Cena pozemku zjištěná dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. činí po zaokrouhlení 454 540 Kč. Vlastníkem pozemku a zároveň investor budoucích užití je město Mikulov, proto se s částkou za pozemek dále nemusí počítat.

3.7.3 Stávající objekt

Historická budova je zkolaudována jako hasičská zbrojnice, která však byla přemístěna v roce 2012 do nového objektu. Od následujícího roku je budova využívána jako sklad, městem Mikulov. Budovu lze zařadit dle oceňovací vyhlášky, a lze ji tedy podle jejich postupů ocenit.

Cena stávajícího objektu je vypočtena nákladovou metodou dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. Porovnávací metodou dle vyhlášky není v případě skladu možná, protože se nejedná o rodinný dům, rekreační chalupu, chatu, zahrádkářskou chatu a ani jednotku.

Ocenění stavby nákladovým způsobem dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. vychází z postupu dle § 12, který se zaměřuje na oceňování budov a hal. Začátek výpočtu spočívá v zařazení objektu a získání ceny základní. Dle klasifikace stavebních děl CZ-CC označení, spadá budova pod kód 1252 – budovy pro skladování a manipulaci. V příloze č. 8 vyhlášky tab. č. 1 č. 441/2013 Sb., se specifikuje cena daného účelu užití v Korunách českých za m³ obestavěného prostoru.

Tab. č.8 - Zatřídění nemovitosti pro potřeby ocenění [vlastní]

ZATŘÍDĚNÍ PRO POTŘEBY OCENĚNÍ	
Účel užití budovy	Budovy pro skladování a manipulaci
Číslo SKP	46.21.13.2.1
Kód CZ-CC	1252
Typ	S
Cena za m³ obestavěného prostoru	2231 Kč

U obestavěného prostoru byl také proveden kontrolní výpočet dle §12 vyhlášky č. 441/2013 Sb. odst. 1 o zařazení objektu jako budova nebo hala. Budova se zastavěnou plochou 491 m² o dvou podlažích nemá žádný jednotlivý, obestavěný prostor rozdělený svislými konstrukcemi, podlahou a spodním líce stropní konstrukce o velikosti 400 m³.

Tab. č. 8 – Výpočet obestavěného prostoru historického objektu [vlastní]

OBESTAVĚNÝ PROSTOR HISTORICKÉ BUDOVY			
Podlaží	Zastavěná plocha [m ²]	Konstrukční výška [m]	Obestavěný prostor [m ³]
1.PP	36,02	3,2	115,26
1.NP	227,5	4,63	1053,33
2.NP	227,5	3,5	796,25
Zastřešení	-	-	268,7
Věž	-	7,07	118,78
CELKEM	491,02	-	2352,32

V dalším bodě je nutné upravit cenu základní, dle přílohy č. 8 vyhlášky, o koeficienty upřesňující oceňovanou nemovitost. Pro přesnější znázornění jsou výpočty a zvolené koeficienty upravující základní cenu vepsány do tabulky č. 9.

Tab. č. 9 – Výpočet základní upravené ceny [vlastní]

VÝPOČET UPRAVENÉ ZÁKLADNÍ CENY			
ZC	= příloha č. 8 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. – viz tab. č.	2 231 Kč/m ³	Kč/m ³
K ₁	= příloha č. 10 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. – stavby zděné	0,93900	-
K ₂	$= 0,92 + \frac{6,60}{\text{průměrná zastavěná plocha}}$	0,96033	-
K ₃	$= 0,3 + \frac{2,10}{\text{průměrná výška podlaží}}$	0,82500	-
K ₄	= 1 + (0,54 × součet cenových podílů konstrukcí a vybavení)	1,02349	-
K ₅	= příloha č. 20 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.	1	-
K _i	= příloha č. 41 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.	2,116	-
ZCU	= ZC × K₁ × K₂ × K₃ × K₄ × K₅ × K_i	3594,5	Kč/m³

Nyní jsou všechny podklady pro výpočet ceny nemovitosti určeny a lze přejít k ocenění dle §10 a § 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb. Pro přesnější znázornění jsou výpočty, koeficienty a jednotlivé indexy dosazované do vzorce pro výpočet stavby nákladovým způsobem vepsány do tabulky č. 10.

Opotřebení stavby bylo stanoveno analytickou metodou. Původní objekt má většinu stavebních konstrukcí původních. Výjimku tvoří nová obvodová konstrukce v zadní, levé části objektu, která vyplnila otvor po demolici. Dále je upravena fasáda v roce 1986 a vyměněná elektroinstalace v roce 1987.

Tab. č. 10 – Cena stavby nákladovou metodou [vlastní]

CENA STAVBY NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM			
ZCU	= výpočet vysvětlen v tabulce č. 10	3594,5	Kč/m ³
P _{mj}	= výsledek v tabulce č. 9	2352,39	m ³
o	= opotřebení stavby vypočteno analytickou metodou	78,44	%
pp	= $I_T \times I_P$	0,608	-
CS _N	$= ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right)$	3 323 041,56	Kč
CS	= CS_N × pp	2 020 409,27	Kč

Zjištěná cena, nákladovým způsobem, objektu po započítání opotřebení 79 % je 2 020 409,27 Kč.

Stanovení obvyklého nájemného

Stávající budova, která je využita pouze jako sklad města negeneruje žádné výnosy. Je pouze zatížena náklady na provoz. Kromě správy nemovitosti a povinné údržby a oprav je také nutné nemovitost v zimních měsících vytápět. Ponechání stávajícího využití objektu je tedy finančně neopodstatněné.

3.7.4 Administrativní budova

Cena zjištěná objektu s užitím jako administrativní budova je vypočtena nákladovou metodou. Porovnávací metodou dle vyhlášky není v případě administrativního objektu možná, protože se nejedná o rodinný dům, rekreační chalupu, chatu, zahrádkářskou chatu a ani jednotku.

Ocenění stavby nákladovým způsobem dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. vychází z postupu dle § 12, který se zaměřuje na oceňování budov a hal. Začátek výpočtu spočívá v zařazení objektu a získání ceny základní. Dle klasifikace stavebních děl CZ-CC označení, spadá budova pod kód 122 – budovy pro administrativu. V příloze č. 8 vyhlášky tab. č. 1 č. 441/2013 Sb., se specifikuje cena daného účelu užití v Korunách českých za m³ obestavěného prostoru.

Tab. č. 11 – Zatřídění pro potřeby ocenění [vlastní]

ZATŘÍDĚNÍ PRO POTŘEBY OCENĚNÍ	
Účel užití budovy	Budovy pro administrativu
Číslo SKP	46.21.14.3.1
Kód CZ-CC	122
Cena za m ³ obestavěného prostoru	2807Kč

U obestavěného prostoru byl také proveden kontrolní výpočet dle §12 vyhlášky č. 441/2013 Sb. odst. 1 o zařazení objektu jako budova nebo hala. Budova se zastavěnou plochou 491 m² o dvou podlažích nemá žádný jednotlivý, obestavěný prostor rozdělený svislými konstrukcemi, podlahou a spodním líce stropní konstrukce o velikosti 400 m³. 10

Tab. č. 12 – Výpočet obestavěného prostoru [vlastní]

OBESTAVĚNÝ PROSTOR ADMINISTRATIVNÍ BUDOVY			
Podlaží	Zastavěná plocha [m ²]	Konstrukční výška [m]	Obestavěný prostor [m ³]
1.PP	36,02	3,2	115,26
1.NP	227,5	4,63	1053,33
2.NP	227,5	3,5	796,25
Zastřešení	-	-	268,7
Věž	-	7,07	118,78
Celkem	491,02	-	2352,39

V dalším bodě je nutné upravit cenu základní, dle přílohy č. 8 vyhlášky, o koeficienty upřesňující oceňovanou nemovitost. Pro přesnější znázornění jsou výpočty a zvolené koeficienty upravující základní cenu vepsány do tabulky č. 14.

Tab. č. 13 – Výpočet základní upravené ceny [vlastní]

VÝPOČET UPRAVENÉ ZÁKLADNÍ CENY			
ZC	= příloha č. 8 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.	2 807	Kč/m ³
K ₁	= příloha č. 10 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.	0,93900	-
K ₂	= $0,92 + \frac{6,60}{\text{průměrná zastavěná plocha}}$	0,96033	-

VÝPOČET UPRAVENÉ ZÁKLADNÍ CENY			
K ₃	$= 0,3 + \frac{2,10}{\text{průměrná výška podlaží}}$	0,82500	-
K ₄	$= 1 + (0,54 \times \text{součet cenových podílů konstrukcí a vybavení})$	0,99784	-
K ₅	= příloha č. 20 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.	1	-
K _i	= příloha č. 41 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.	2,173	-
ZCU	$= ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$	4 395,87	Kč/m ³

Nyní jsou všechny podklady pro výpočet ceny nemovitosti určené a lze přejít k ocenění dle §10 a § 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb. Pro přesnější znázornění jsou výpočty, koeficienty a jednotlivé indexy dosazované do vzorce pro výpočet stavby nákladovým způsobem vepsány do tabulky č. 15.

Opotřebení stavby bylo stanoveno analytickou metodou. Kromě původních nosných konstrukcí a výměny elektroinstalace z roku 1987 byla z důvodu rekonstrukce většina prvků a vybavení vyměněna. Během rekonstrukce byla vyměněna kanalizace, vodovod a ohřev vody. Budova se opatřila novými dveřmi a okny včetně nových okenic. Také se nahradili všechny vnitřní i vnější povrchy. Tyto faktory snížili úroveň opotřebení téměř na polovinu.

Tab. č. 14 - Cena stavby nákladovou metodou [vlastní]

CENA STAVBY NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM			
ZCU	= výpočet vysvětlen v tabulce č. 14	4 395,87	Kč/m ³
P _{mj}	= výsledek v tabulce č. 13	2 352,39	m ³
o	= opotřebení stavby vypočteno analyticky	41,76	%
pp	$= I_T \times I_P$	0,985	-
CS _N	$= ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right)$	7 616 178,77	Kč
CS	$= CS_N \times pp$	7 499 498,91	Kč

Zjištěná cena, nákladovým způsobem, objektu po započítání opotřebení 41,76 % je 7 499 498,91 Kč.

Stanovení obvyklého nájemného

Obvyklé nájemné je stanoveno pomocí multikriteriální porovnávací metody přímého porovnání. Metoda vychází z principu srovnání řešené nemovitosti s nemovitostmi srovnatelnými, které jsou dostupné na trhu. Srovnávají se nemovitosti se stejným účelem užití, které jsou pomocí koeficientů odlišnosti připodobněny řešenému objektu.

Databáze byla ke dni ocenění vytvořena, za pomoci internetových nabídek, pro účel administrativních prostorů. Vzhledem ke kompletní přestavbě budovy na administrativní objekt jsou do databáze zařazeny pouze nemovitosti s dobrým stavem. Budovy, které mají příliš rozdílnou užitnou plochu od nabízeným kancelářských prostor se také automaticky vyřadí v Mikulově a jeho blízkém okolí. Dále byly vyřazeny všechny nemovitosti s neuvedenou cenou a zavádějícími informacemi. V příloze č. 7 je tato databáze.

Nabídky pronájmů za kancelář se pohybovala od 120–205 Kč/m²/měsíčně. Porovnávací metodou jsme získali průměrné nájemné 185 Kč/m²/měsíčně. Podrobný výpočet přímého porovnání v příloze č. 8.

Za použití průměrného nájemného byly spočítány výnosy administrativního objektu za jeden měsíc.
Výpočet v Tab. č. 15

Tab. č. 15 – Vyčíslení nájemného za rok [vlastní]

NÁJEMNÉ ZA ADMINISTRATIVNÍ BUDOVU			
Podlaží	Místnost	Užitná plocha [m²]	Nájemné [Kč/měsíc]
1.NP	Kancelář č. 01	37,5	6 937,5
	Kancelář č. 02	37,5	6 937,5
	Kancelář č. 03	37,5	6 937,5
	Kancelář č. 04	37,5	6 937,5
2.NP	Kancelář č. 05	16,8	3 108
	Kancelář č. 06	25,76	2 352,32
	Kancelář č. 07	17,64	4 636,8
	Kancelář č. 08	17,64	3 175,2
	Kancelář č. 09	25,76	4 636,8
	Kancelář č. 10	16,8	3 108
Nájemné za objekt [Kč/ měsíc]			49 590
Nájemné za objekt [Kč/ rok]			595 080

Pro výpočet výnosnosti objektu je nutné vyčíslit jednotlivé výdaje. Daň z nemovitosti je vyčíslená na základě výpočtu, který vychází ze zastavěné plochy upravené o jednotlivé koeficienty. přihlíží se cena počet obyvatel ve městě a účel budovy. Pojištění je vypočítáno procentuálně z reprodukční ceny. Kapitalizované roční odpisy jsou vypočítány dle vzorce. Správa nemovitosti je vyčíslena pěti procenty z ročního nájemného. Do nákladů nejsou započítány energie a vodné stočné, protože se předpokládá, že vyjma společných prostor to bude záležitostí nájemníka.

Tab. č. 16 – Vyčíslení výdajů za rok [vlastní]

VÝDAJE NA DOSAŽENÍ PŘÍJMU		
Daň z nemovitosti	5 124	Kč
Pojištění	8 401,34	Kč
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	252 921	Kč
Průměrné roční náklady na údržbu a opravy	105 016,81	Kč
Správa nemovitosti	29 754	Kč
Celkem výdaje ročně	401 217,15	Kč

Rozdíl příjmů a nákladů je po zaokrouhlení 193 862,85 Kč. Z tohoto výsledku je patrné, že objekt díky změně účelu užití je schopen generovat zisk.

Tab. č. 17 – Rozdíl příjmů a výdajů [vlastní]

ROZDÍL PŘÍJMŮ A VÝDAJŮ ADMINISTRATIVNÍ BUDOVY		
Příjmy	595 080	Kč
Výdaje	401 217,5	Kč
Rozdíl	193 862,85	Kč

Pro stanovení výnosu objektu po adaptaci na administrativní objekt byla použita věčná renta. Výpočet byl zvolen kvůli předpokladu, že výdaje a náklady v budoucím období nebudou příliš proměnné. Věčná renta je podílem čistého ročního nájemného a mírou kapitalizace. Míra kapitalizace je pro administrativní budovy dle přílohy č. 22 vyhlášky, 6,5 %. V tabulce č. 18 jsou uvedeny hlavní výsledky, celkový propočet výnosové hodnoty je v příloze č. 9.

Tab. č. 18 – Výnosová hodnota věčnou rentou [vlastní]

VÝNOSOVÁ HODNOTA VĚČNOU RENTOU		
Čisté roční nájemné	193 280,25	Kč
Míra kapitalizace	6,5	%
Výnosová hodnota	2 982 505,38	Kč

3.7.5 Lékařský dům

Cena lékařského domu zjištěná je vypočtena nákladovou metodou. Porovnávací metodou dle vyhlášky není v případě lékařského domu možná, protože se nejedná o rodinný dům, rekreační chalupu, chatu, zahrádkářskou chatu a ani jednotku. Objekt se předpokládá jako celý pronajat a lze jej tedy ocenit kombinací nákladového a výnosového způsobu.

Ocenění stavby nákladovým způsobem dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. vychází z postupu dle § 12, který se zaměřuje na oceňování budov a hal. Začátek výpočtu spočívá v zařazení objektu a získání ceny základní. Dle klasifikace stavebních děl CZ-CC označení, spadá budova pod kód 1264 – budovy pro zdravotnictví. V příloze č. 8 vyhlášky tab. č. 1 č. 441/2013 Sb., se specifikuje cena daného účelu užití v Korunách českých za m³ obestavěného prostoru.

Tab. č. 19 – Zatřídění pro potřeby ocenění [vlastní]

ZATŘÍDĚNÍ PRO POTŘEBY OCENĚNÍ	
Účel užití budovy	Budova pro zdravotnictví
Číslo SKP	46.21.18.1
Kód CZ-CC	1264
Cena za m ³ obestavěného prostoru	2740Kč

Obestavěný prostor zůstává od stávajícího nezměněn, jedná se tedy stále o budovu nikoliv halu.

Tab. č. 20 – Výpočet obestavěného prostoru [vlastní]

OBESTAVĚNÝ PROSTOR LÉKAŘSKÝ DŮM			
Podlaží	Zastavěná plocha [m ²]	Konstrukční výška [m]	Obestavěný prostor [m ³]
1.PP	36,02	3,2	115,26
1.NP	227,5	4,63	1053,33
2.NP	227,5	3,5	796,25
Zastřešení	-	-	268,7
Věž	-	7,07	118,78
Celkem	491,02	-	2352,39

V dalším bodě je nutné upravit cenu základní dle přílohy č. 8 o koeficienty upřesňující oceňovanou nemovitost. Pro přesnější znázornění jsou výpočty a zvolené koeficienty upravující základní cenu vepsány do tabulky níže.

Tab. č. 21 – Výpočet základní ceny upravené [vlastní]

VÝPOČET UPRAVENÉ ZÁKLADNÍ CENY			
ZC	= příloha č. 8 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.	2 740kč/m ³	Kč/m ³
K ₁	= příloha č. 10 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.	0,93900	-
K ₂	$= 0,92 + \frac{6,60}{\text{průměrná zastavěná plocha}}$	0,96033	-
K ₃	$= 0,3 + \frac{2,10}{\text{průměrná výška podlaží}}$	0,82500	-
K ₄	= 1 + (0,54 × součet cenových podílů konstrukcí a vybavení)	1,00162	-
K ₅	= příloha č. 20 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.	1	-
K _i	= příloha č. 41 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.	2,128	-
ZCU	= ZC × K ₁ × K ₂ × K ₃ × K ₄ × K ₅ × K _i	3 817,25	Kč/m ³

Nyní jsou všechny podklady pro výpočet ceny nemovitosti určené a lze přejít k ocenění dle §10 a § 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb. Pro přesnější znázornění jsou výpočty, koeficienty a jednotlivé indexy dosazované do vzorce pro výpočet stavby nákladovým způsobem vepsány do tabulky níže.

Tab. č. 22 – Cena stavby nákladovou metodou [vlastní]

CENA STAVBY NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM			
ZCU	= výpočet vysvětlen v tabulce č. 21	3817,25	Kč/m ³
P _{mj}	= výsledek v tabulce č.20	2 352,39	m ³
o	= opotřebení stavby vypočteno analyticky	39,05	%
pp	= I _T × I _P	0	-
CS _N	$= ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right)$	7 735 029,54	Kč
CS	= CS _N × pp	6 795 919,60	Kč

Zjištěná cena, nákladovým způsobem, objektu po započítání opotřebení 39,05% 6 795 919,60 Kč.

Stanovení obvyklého nájemného

Obvyklé nájemné je stanoveno pomocí multikriteriální porovnávací metody přímého porovnání. Metoda vychází z principu srovnání řešené nemovitosti s nemovitostmi srovnatelnými, které jsou dostupné na trhu. Srovnávají se nemovitosti se stejným účelem užití, které jsou pomocí koeficientů odlišnosti připodobněny řešenému objektu.

Databáze byla ke dni ocenění vytvořena, za pomoci internetových nabídek. Vzhledem k malému počtu nabízených ordinací jsou do porovnávací metody použity komerční prostory, převážně kanceláře z předchozí databáze. K předchozí databázi v příloze č. 7 je doplněn objekt bývalé ordinace. I přes použití stejné databáze jsou nemovitosti hodnoceny podle jiných kritérií. Bohužel je ordinace v extrémní ceně i užitné ploše a nebude tedy v porovnání použita.

Nabídky pronájmů za komerční prostory, které by mohly být využity jako ordinace se pohybovala od 120–205 Kč/m²/měsíčně. Porovnávací metodou jsme získali průměrné nájemné 167 Kč/m²/měsíčně. Podrobný výpočet přímého porovnání v příloze č. 11

Za použití průměrného nájemného byly spočítány výnosy lékařského domu za jeden měsíc. Výpočet v tab. č. 23

Tab. č. 23 – Vyčíslení nájemného za rok [vlastní]

NÁJEMNÉ ZA LÉKAŘSKÉ			
Podlaží	Místnost	Užitná plocha [m²]	Nájemné [Kč/měsíc]
1.NP	Ordinace č. 01	23,3	3 891,1
	Ordinace č. 02	23,3	3 891,1
	Ordinace č. 03	23,3	3 891,1
	Ordinace č. 04	23,3	3 891,1
2.NP	Ordinace č. 05	17,4	2 905,8
	Ordinace č. 06	26,6	4 442,2
	Ordinace č. 07	17,4	2 905,8
	Ordinace č. 08	17,64	2 945,9
	Ordinace č. 09	26,6	4 442,2
	Ordinace č. 10	17,4	2 905,8
Nájemné za objekt [Kč/ měsíc]			36 112,1
Nájemné za objekt [Kč/ rok]			433 345,2

Pro výpočet výnosnosti objektu je nutné vyčíslit jednotlivé výdaje. Daň z nemovitosti je vyčíslená na základě výpočtu, který vychází ze zastavěné plochy upravené o jednotlivé koeficienty. přihlíží se na počet obyvatel ve městě a účel budovy. Pojištění je vypočítáno procentuálně z reprodukční ceny. Kapitalizované roční odpisy jsou vypočítány dle vzorce. Správa nemovitosti je vyčíslena pěti procenty z ročního nájemného. Do nákladů nejsou započítány energie a vodné stočné, protože se předpokládá, že vyjma společných prostor to bude záležitostí nájemníka.

Tab. č. 24 – Vyčíslení výdajů na rok [vlastní]

VÝDAJE NA DOSAŽENÍ PŘÍJMU		
Daň z nemovitosti	5 124	Kč
Pojištění	8 176,44	Kč
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	248 121	Kč
Průměrné roční náklady na údržbu a opravy	102 205,46	Kč
Správa nemovitosti	21 667,26	Kč
Celkem výdaje ročně	385 294,16	Kč

Rozdíl příjmů a nákladů je po zaokrouhlení 48 051,04 Kč. Z tohoto výsledku je patrné, že objekt díky přestavbě na administrativní účely generoval výnos ze zisku.

Tab. č. 25 – Rozdíl příjmů a výdajů [vlastní]

ROZDÍL PŘÍJMŮ A VÝDAJŮ		
Příjmy	433345,200	Kč
Výdaje	385 294,16	Kč

ROZDÍL PŘÍJMŮ A VÝDAJŮ		
Rozdíl	48 051,16	Kč

Pro stanovení výnosu objektu po adaptaci na lékařský dům byla použita věčná renta. Výpočet byl zvolen kvůli předpokladu, že výdaje a náklady v budoucím období nebudou příliš proměnné. Věčná renta je podílem čistého ročního nájemného a mírou kapitalizace. Míra kapitalizace je pro zdravotnické budovy dle přílohy č. 22 vyhlášky, 7 %. V tabulce č.26 jsou uvedeny hlavní výsledky, celkový propočet výnosové hodnoty je v příloze č. 12.

Tab. č. 26 – Výnosová hodnota věčnou rentou [vlastní]

VÝNOSOVÁ HODNOTA VĚČNOU RENTOU		
Čisté roční nájemné	14 924,92	Kč
Míra kapitalizace	7	%
Výnosová hodnota	684 443,4	Kč

3.7.6 Vyhodnocení finančního opodstatnění

Tab. č. 27 - Vyhodnocení finančního opodstatnění [vlastní]

Varianta využití	Odůvodnění	Vyhodnocení	
Administrativní budova	Výnosová hodnota administrativní budovy je 2 446 860,65 Kč	VYHOVUJE	✓
Lékařský dům	Výnosová hodnota administrativní budovy je 684 443,4 Kč	VYHOVUJE	✓
Současný stav	Budova negeneruje žádný výnos.	NEVYHOVUJE	✗

3.8 ZKOUŠKA MAXIMÁLNÍ VÝNOSNOSTI

Posledním pilířem analýzy nejlepšího a nejvyššího využití nemovitosti je zkouška maximální výnosnosti, která vychází z jednotlivých variant, které vyhověli všem předchozím zkouškám. Na základě zkoušky finančního opodstatnění je finančně opodstatněnou variantou administrativní objekt a lékařský dům.

Náklady na adaptaci objektů na administrativní budovu a lékařský dům jsou podobné. Vzhledem k tomu, že se jedná o stavby komerčního využití, s obdobnými zásahy do konstrukce. Náklady na přestavbu nejsou vyčísleny, protože není k dispozici projektová dokumentace, z které by mohl vycházet položkový rozpočet. Uvažuje se ale, že by počáteční investice byla stejná na přestavbu obou objektů a nebude s ní tady dále počítáno.

Tab. č. 28 – rekapitulace výsledků

REKAPITULACE VÝSLEDKŮ		
	Administrativní budova	Lékařský dům
Zjištěná hodnota objektu	7 499 498,91 Kč	6 795 919,60 Kč
Výnos	2 982 505,38 Kč	684 443,4Kč

Přes podobný náklad na adaptaci výnosová hodnota u administrativní budovy činí 2 982 505 Kč a více jak čtyřikrát převyšuje výnosy z lékařského domu. Analýza určila administrativní budovu jako nemovitost s nejvyšším a nejlepším využitím ze zvolených variant.

3.9 VYHODNOCENÍ ANALÝZY

Metoda HABU byla aplikována na objekt bývalé hasičské zbrojnice za účelem získání nejlepší možné varianty využití nemovitosti. Varianty byly vybrány s ohledem na občanskou vybavenost města a analýzu trhu.

Celkově bylo zvoleno sedm variant využití nemovitosti.

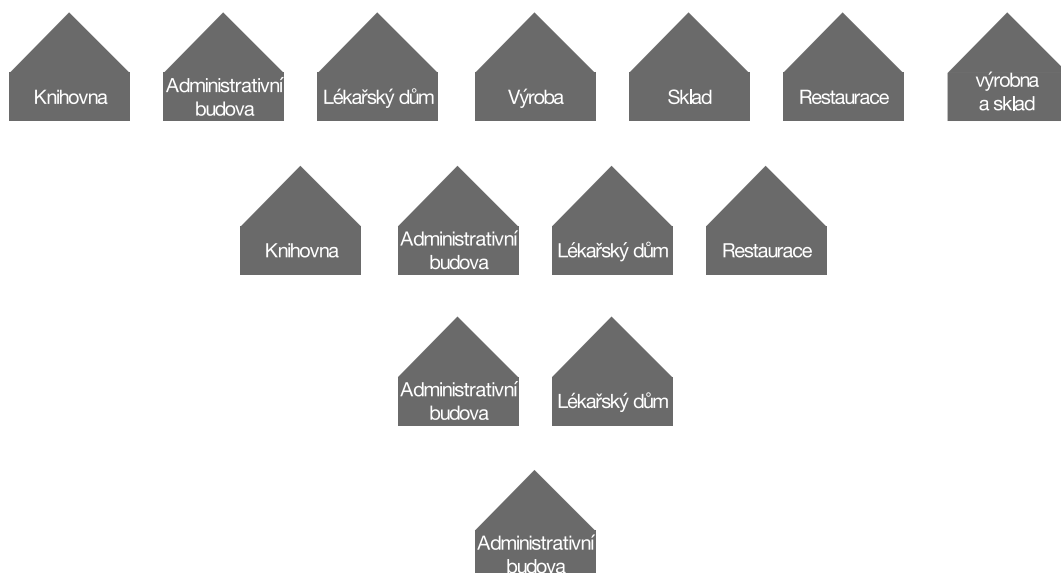
První zkouška prověřuje varianty z hlediska legislativní přípustnosti. Na základě územního plánu a obecně závazné vyhlášky města z roku 2006 jsou vyřazeny tři varianty, které jsou v rozporu s těmito dokumenty.

Analýza fyzické možnosti, hodnotí schopnost provedení jednotlivých variant na danou nemovitost. Posuzují se nároky na stavební úpravy, velikost pozemku, oslunění a možnost vybudování potřebného počtu parkovacích míst. Porovnání nároků jednotlivých variant a možnosti nemovitosti vyloučilo dvě varianty.

Finanční opodstatnění zkoumá příjmy a výdaje jednotlivých účelů užití. Na základě zkoušky finančního opodstatnění je finančně opodstatněnou variantou administrativní objekt a lékařský dům.

Přes podobný náklad na adaptaci výnosová hodnota u administrativní budovy činí 2 982 505 Kč a více jak čtyřikrát převyšuje výnosy z lékařského domu. Analýza určila administrativní budovu jako nemovitost s nejvyšším a nejlepším využitím ze zvolených variant.

Schéma ukazuje, v které podmínce byly jednotlivé varianty vyřazeny.



Obr. č. 31 – Schéma průběhu analýzy nejvyššího a nejlepšího využití [vlastní]

4 ZÁVĚR

Cílem práce bylo vyjádřit hodnotu bývalé hasičské zbrojnice ve stávajícím stavu a porovnat ji s hodnotou objektu adaptovaného na jiný účel užití.

V teoretické části práce byly popsány základní pojmy související s diplomovou prací a principy jednotlivých metod. Kapitola v teorii je věnovaná i popisu analýzy nejvyššího a nejlepšího využití nemovitosti, kde kromě všeobecného přiblížení k metodě, jsou popsány čtyři hlavní pilíře, na kterých tato metoda stojí.

V praktické části práce se na objekt bývalé hasičské zbrojnice určí několik variant možného využití. Tyto varianty účelu užití jsou přezkoumány dle jednotlivých podmínek analýzy HABU. Možnost, která bude nejvýhodnější a zároveň splní podmínky legislativní a fyzické, bude v závěru analýzy vyhodnocena jako varianta s předpokládaným nejvyšším a nejlepším využitím. Jako varianta s nejvyšším a nejlepším využitím byla vyhodnocena administrativní budova.

Porovnáním hodnoty bývalé hasičské zbrojnice ve stávajícím stavu a při změně užití je patrný analytický nárůst hodnoty nemovitosti. Hodnota nárůstu je více než trojnásobná. Vzhledem k rozsáhlé rekonstrukci u navrhované administrativní budovy je vliv zvýšené hodnoty úměrný sníženému opotřebení. Nedá se tedy vyjádřit vliv změny účelu užití, ale pouze vliv rekonstrukce. Vliv změny účelu užití na hodnotu objektu, který vyžaduje rozsáhlou rekonstrukci a nemá podobný účel užití je neprůkazný z hlediska snížení vysokého opotřebení.

Druhým faktorem je výnosnost, která je generována právě díky změně účelu užití. Stávající objekt negeneruje žádné výnosy, pouze náklady na provoz. Opakem je administrativní objekt, který má vyšší příjmy než náklady spojené s provozem.

Z hlediska hodnoty nemovitosti i výnosu je adaptace objektu pro administrativní účely lepší variantou než zanechání stávajícího stavu. Budova chátrá a s odkládáním přestavby vzrůstají náklady na rekonstrukci.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2012, částka 33, s. 1026-1365. Dostupné také z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=89/2012&typeLaw=zakon&what=%20Cislo_zakona_smlouvy
- [2] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitosti (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2013, částka 99, s. 2674-2693. Dostupné také z: <http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:S8iiTdcVwkQJ:aplikace.mvcr.cz/sbirkazakonu/ViewFile.aspx%3Ftype%3Dz%26id%3D26722+&cd=3&hl=cs&ct=clnk&gl=cz&client=safari>
- [3] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých dalších zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1997, částka 54, s. 2868-2877. Dostupné také z: https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=2ahUKEwiesyBu6PIAhVLOEEAHVBrBN4QFjAAegQIABAB&url=http%3A%2F%2Faplikace.mvcr.cz%2Fsbirkazakonu%2FViewFile.aspx%3Ftype%3Dc%26id%3D3045&usg=AOvVaw07AIQ_jR0GrrQCK4OIWfqR
- [4] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2013, částka 99, s. 2674-2693. Dostupné také z: <http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:S8iiTdcVwkQJ:aplikace.mvcr.cz/sbirkazakonu/ViewFile.aspx%3Ftype%3Dz%26id%3D26722+&cd=3&hl=cs&ct=clnk&gl=cz&client=safari>
- [5] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2013, částka 173, s. 7422-7611. Dostupné také z: https://aplikace.mvcr.cz/sbirkazakonu/SearchResult.aspx?q=441/2013&%20typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy
- [6] BRADÁČ, Albert; a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí* I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 201. 790 s ISBN 978-7204-930-1
- [7] KLEDUS, Robert a Pavel Klika. *Teorie oceňování nemovitostí* [online]. Pracovní verze. Brno: VUT, 2016. 117 s [cit. 2019-01-22]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>
- [8] HLAVINKOVÁ, Vítězslava. *Tržní oceňování nemovitostí*. 2.vyd. Vrno: VUT, 2014. 67 s. ISBN 978-80-214-86929-5044-8
- [9] MELEN, Václav Z. *Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku*. Soudní inženýrství. 2006, roč. 17, č. 4, s. 203-208 ISSN 1211 - 443X
- [10] International Valuation Standarts. The european Group of Valuers Associations. 2009
- [11] MIKULOV [online] mikulov.cz [cit. 1-9-2019]. Dostupné z: <http://www.mikulov.cz/turistika/pamatky-a-prohlidkove-objekty/historie-mesta/>
- [12] ČÚZK – Úvod. [online]. [cit. 1-9-2019]. Dostupné z: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz>
- [13] MAPY.CZ. [online] mapy.cz [cit. 1-9-2019]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?x=17.6499996&y=49.0332985&z=11>
- [14] VedutaART. [online]. kolorovaná kresba [cit. 1-9-2019]. Dostupné z: <http://veduta-art.cz/?part1=mapy-veduty&part2=21-Hofferiana&part3=94-Mikulov-po-1730>
- [15] NÁRODNÍ PAMÁTKOVÝ ÚSTAV. [online]. Památky [cit. 1-9-2019]. Dostupné z: <https://www.npu.cz/cs>
- [16] AOPL ČR. [online]. Památné stromy [cit. 1-9-2019]. Dostupné z: <http://palava.ochranaprirody.cz/ochrana-prirody/pamatne-stromy/>

SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 – Vyhodnocení legální přípustnosti [vlastní]	40
Tab. č. 2– Vyhodnocení fyzické možnosti [vlastní]	45
Tab. č. 3– Úpravy základních cen stavebních pozemků [vlastní]	46
Tab. č. 4– Výpočet indexu polohy [vlastní]	46
Tab. č. 5 – Výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi [vlastní]	47
Tab. č. 6 – Výpočet indexu omezujících vlivů pozemků [vlastní]	47
Tab. č. 7 - Výpočet zjištěné ceny pozemku [vlastní]	47
Tab. č. 8 – Výpočet obestavěného prostoru historického objektu [vlastní]	48
Tab. č. 9 – Výpočet základní upravené ceny [vlastní]	49
Tab. č. 10 – Cena stavby nákladovou metodou [vlastní]	49
Tab. č. 11 – Zatřídění pro potřeby ocenění [vlastní]	50
Tab. č. 12 – Výpočet obestavěného prostoru [vlastní]	50
Tab. č. 13 – Výpočet základní upravené ceny [vlastní]	50
Tab. č. 14 - Cena stavby nákladovou metodou [vlastní]	51
Tab. č. 15 – Vyčíslení nájemného za rok [vlastní]	52
Tab. č. 16 – Vyčíslení výdajů za rok [vlastní]	52
Tab. č. 17 – Rozdíl příjmů a výdajů [vlastní]	52
Tab. č. 18 – Výnosová hodnota věčnou rentou [vlastní]	53
Tab. č. 19 – Zatřídění pro potřeby ocenění [vlastní]	53
Tab. č. 20 – Výpočet obestavěného prostoru [vlastní]	53
Tab. č. 21 – Výpočet základní ceny upravené [vlastní]	54
Tab. č. 22 – Cena stavby nákladovou metodou [vlastní]	54
Tab. č. 23 – Vyčíslení nájemného za rok [vlastní]	55
Tab. č. 24 – Vyčíslení výdajů na rok [vlastní]	55
Tab. č. 25 – Rozdíl příjmů a výdajů [vlastní]	55
Tab. č. 26 – Výnosová hodnota věčnou rentou [vlastní]	56
Tab. č. 27 - Vyhodnocení finančního opodstatnění [vlastní]	56
Tab. č. 28 – rekapitulace výsledků	56

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 – Znázornění metody přímého porovnání [8]	22
Obr. č. 2 – Znázornění metody nepřímého porovnání [8] Obr. č. 1 – Znázornění metody přímého porovnání [8] 22	
Obr. č. 2 – Znázornění metody nepřímého porovnání [8]	23
Obr. č. 3 – Schéma postupu metody HABU [vlastní] Obr. č. 2 – Znázornění metody nepřímého porovnání [8] ... 23	
Obr. č. 3 – Schéma postupu metody HABU [vlastní]	26

Obr. č. 4 – Letecký snímek města Mikulov se zvýrazněním bývalé hasičské zbrojnice [vlastní]	Obr. č. 3 – Schéma postupu metody HABU [vlastní]	26
Obr. č. 4 – Letecký snímek města Mikulov se zvýrazněním bývalé hasičské zbrojnice [vlastní]		28
Obr. č. 5 – Schéma ČR s vyznačením kraje [vlastní]		29
Obr. č. 6 - Schéma Jihomoravského kraje s vyznačením města Mikulov [vlastní]		29
Obr. č. 7 – Historická veduta z roku 1730 [14]		30
Obr. č. 8 – Lokalizace nemovitosti v rámci města Mikulov [13]		31
Obr. č. 9 – Výřez z katastrální mapy [12]		31
Obr. č. 10 – Kresba z roku 1912 zachycující město Mikulov včetně hasičské zbrojnice [14]		32
Obr. č. 11 – Schéma stávajícího objektu [vlastní]		33
Obr. č. 12 – Půdorys 1. NP – stávající [vlastní]		34
Obr. č. 13 – Půdorys 2. NP – stávající [vlastní]		34
Obr. č. 14 – Výpis z katastru nemovitostí [12]		36
Obr. č. 15 – Výřez z územního plánu města Mikulov [11]		37
Obr. č. 16 – Snímek řešeného objektu z národního památkového ústavu [16]		39
Obr. č. 18 – Schéma 1.NP administrativní budovy [vlastní]		41
Obr. č. 19 - Schéma 1.NP administrativní budovy[vlastní]		41
Obr. č. 20 – Schéma 1. NP lékařský dům [vlastní]		42
Obr. č. 21 - Schéma 2. NP lékařský dům [vlastní]		42
Obr. č. 22 - Schéma 1.NP administrativní budovy [vlastní]		43
Obr. č. 23 - Schéma 1.NP administrativní budovy [vlastní]		43
Obr. č. 24 - Schéma 1.NP administrativní budovy [vlastní]		44
Obr. č. 25- Schéma 1.NP administrativní budovy [vlastní]		44
Obr. č. 26 – Schéma průběhu analýzy nejvyššího a nejlepšího využití [vlastní]		57

SEZNAM ZKRATEK

NP.....	nadzemní podlaží
Kč.....	korun českých
ČR	Česká republika
HABU	highest and best use
Sb.....	sbírky

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1: Fotodokumentace současného stavu objektu – exteriér
- Příloha č. 2: Fotodokumentace současného stavu objektu – interiér
- Příloha č. 3: Projektová dokumentace z roku 1985
- Příloha č. 4: Výpis z katastru nemovitostí
- Příloha č. 5: Výpočet stávajícího objektu nákladovou metodou
- Příloha č. 6: Výpočet administrativní budovy nákladovou metodou
- Příloha č. 7: Databáze srovnávacích objektů pro ocenění porovnávací metodou – kanceláře
- Příloha č. 8: Ocenění porovnávací metodou
- Příloha č. 9: Výnosové ocenění
- Příloha č. 10: Výpočet lékařského domu nákladovou metodou
- Příloha č. 11: Databáze srovnávacích objektů pro ocenění porovnávací metodou – ordinace doplnění
- Příloha č. 12: Ocenění porovnávací metodou
- Příloha č. 13: Výnosové ocenění