VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ
DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

ANALÝZA NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ POZEMKU V MĚSTSKÉ ČÁSTI ZLÍN-JIŽNÍ SVAHY
ANALYSIS OF THE HIGHEST AND BEST USE OF A PLOT IN ZLÍN-JIŽNÍ SVAHY

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE — Bc. Kristýna Šimoníková
AUTHOR

VEDOUCÍ PRÁCE — Ing. Pavel Klika, Ph.D.
SUPERVISOR

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

Zadání diplomové práce

Studentka:	**Bc. Kristýna Šimoníková**
Studijní program:	Soudní inženýrství
Studijní obor:	Realitní inženýrství
Vedoucí práce:	**Ing. Pavel Klika, Ph.D.**
Akademický rok:	2018/19
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:

Analýza nejvyššího a nejlepšího využití pozemku v městské části Zlín–Jižní Svahy

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

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

Cíle diplomové práce:

Cílem práce bude popsat metodiku ocenění pozemku v městské části Zlín–Jižní Svahy pomocí metodiky analýzy nejvyššího a nejlepšího využití a na příkladu tento postup aplikovat. Varianty a intenzity využití budou v závěru diskutovány.

Seznam doporučené literatury:

BRADÁČ, A. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016 Brno.

International Valuation Standards Council. International Valuation Standards 2013. London 2013.

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

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2018/19

V Brně, dne

L. S.

Ing. Milada Komosná, Ph.D. vedoucí odboru	doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D. ředitel

Abstrakt

Tato diplomová práce se zabývá tématem analýzy nejvyššího a nejlepšího využití (zkráceně HABU). V rámci teoretického zkoumání je tato metoda popsána, a definuje postup řešení pomocí 4 základních kroků, jimiž jsou zkoušky legální přípustnosti, fyzické možnosti, finanční opodstatněnosti, a maximální výnosnosti.

Následně je tato metoda aplikována na konkrétní pozemek v městské části Zlín-Jižní svahy. V rámci řešení je navrženo 9 variant využití tohoto pozemku. Pomocí metody HABU hledáme to nejlepší využití, které následně přinese investorovi nejvyšší zisk.

Cílem práce je taktéž srozumitelný popis a praktická ukázka aplikace této metody, která doposud nemá v tuzemsku velké zastoupení. Může tak pomoci k pochopení a následnému využití při oceňování majetku.

Abstract

The diploma thesis deals with the topic of analysis of the highest and best use (abbreviated as HABU). In the theoretical research, this method is described, and defines the solution process using 4 basic steps, namely legal admissibility, physical possibilities, financial justification, and maximum profitability.

Subsequently, this method is applied to a specific plot in Zlín-Jižní svahy area. The solution proposes 9 variants of utilization of this land. Using the HABU method we are looking for the best use, which in turn brings the investor the highest profit.

The aim of the thesis is also a clear description and practical demonstration of the application of this method, which has not been represented in the Czech Republic so far. It can thus help to understand and use it in property valuation.

Klíčová slova

Analýza nejvyššího a nejlepšího využití, HABU, víceúčelová budova, oceněný, investice, náklady a výnosy

Keywords

Highest and best analysis, HABU, multi-purpose building, award-winning, investment, cost and revenue

Bibliografická citace

ŠIMONÍKOVÁ, Kristýna. *Analýza nejvyššího a nejlepšího využití pozemku v městské části Zlín-Jižní Svahy* [online]. Brno, 2019 [cit. 2019-05-24]. Dostupné z: https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/116345. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. 72 s. Vedoucí práce Pavel Klika.

Prohlášení

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

V Brně ……

……

Podpis autora

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat především vedoucímu mé práce Ing. Pavlu Klikovi Ph.D., za odborné vedení a pomoc při zpracování této diplomové práce. Také velký dík patří rodině a mému příteli za pomoc a oporu při studiu.

OBSAH

OBSAH ... 13
1 ÚVOD ... 15
2 ZÁKLADNÍ POJMY ... 16
3 SOUČASNÝ STAV / REŠERŠE ... 20
3.1 Využití HABU v ČR ... 20
3.2 Využití HABU v zahraničí ... 21
4 FORMULACE PROBLÉMŮ A STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ ... 23
4.1 Informace o lokalitě ... 23
4.1.1 Město Zlín ... 23
4.1.2 Sídliště Jižní Svahy ... 24
4.1.3 Analýza okolí ... 27
4.1.4 Analýza realitního trhu ... 27
4.2 Informace o nemovitosti ... 28
4.2.1 Historie a současnost ... 28
4.2.2 Popis pozemku ... 30
5 METODY ŘEŠENÍ ... 32
5.1 Analýza nejvyššího a nejlepšího využití ... 32
5.2 Předpisy ... 35
5.3 Metody oceňování nemovitostí ... 36
5.3.1 Metoda nákladová ... 36
5.3.2 Metoda výnosová ... 37
5.3.3 Metoda porovnávací ... 38
5.3.4 Ocenění podle cenových map ... 40
6 VLASTNÍ ŘEŠENÍ METODOU HABU ... 41
6.1 Návrhy využití pozemku ... 41
6.1.2 Posouzení na základě analýzy okolí ... 41
6.2 Zkouška legální přípustnosti ... 46
6.3 Zkouška fyzické možnosti ... 49
6.4 Kombinace vybraných variant ... 50
6.5 Zkouška finanční opodstatněnosti ... 54
6.5.1 Ocenění pozemku ... 54
6.5.2 Studentské bydlení + restaurace ... 54
6.5.3 Administrativní budova + obchodní prostory ... 58
6.5.4 Parkovací dům + fitness centrum ... 61
6.6 Zkouška maximální výnosnosti ... 64
6.7 Závěr analýzy HABU ... 65

7 ZÁVĚR 66
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ 67
SEZNAM GRAFŮ 69
SEZNAM OBRÁZKŮ 69
SEZNAM TABULEK 70
SEZNAM ZKRATEK 71
SEZNAM PŘÍLOH 72
SEZNAM VÝKRESŮ 72

1 ÚVOD

Pro svou diplomovou práci jsem zvolila téma analýzy nejvyššího a nejlepšího využití (HABU), aplikovanou na pozemek na Jižních svazích ve Zlíně. Jedná se o jednu z nejdiskutovanějších ploch na území Zlína. Tento pozemek má bohatou historii, a to spíše v negativním slova smyslu. Po mnoho let byl trnem v oku místních občanů, a to byl pro mě důvod volby právě tohoto pozemku. Po více než 40 letech je čas, aby byl vhodně využit a občanům této městské části a Zlína samotného, konečně přinášel užitek.

K volbě tématu mě také přivádí fakt, že ač je tato metoda velmi komplexní, a především z hlediska investiční výstavby velmi opodstatněná, je na území České republiky málo využívaná. HABU hodnotí současnou hodnotu majetku a navrhuje řešení, která mohou vézt k vyšším ziskům, plynoucích z této nemovitosti.

Tato práce se zabývá jak teoretickým postupem, tak i praktickým využitím metody. Dále také hodnotí současný stav využívání této metody v tuzemsku i zahraničí.

Cílem teoretické části práce je seznámení se s metodou HABU a sestavení stručného, srozumitelného a kompletního postupu řešení této metody. Dále si bere za cíl popsat 4 hlavní pilíře analýzy a vhodně definovat jejich funkci.

Praktická část ukáže aplikaci HABU na konkrétní nemovitost, pro niž bude hledat to nejlepší využití, tak aby přinášela svému majiteli nejvyšší užitek.

Cílem práce jako celku, je zvýšit informovanost o této metodě, poukázat na její kvality a vhodnost využití při oceňování nemovitostí.

2 ZÁKLADNÍ POJMY

HABU

Zkratka z anglického „highest and best use", v českém překladu „nejvyšší a nejlepší využití", je v dizertační práci Ing. Kliky definována následovně:

„označuje metodu ocenění, využívanou pro stanovení tržní hodnoty nemovitostí. Metoda je pak založena nikoliv pouze na posouzení stavu a účelu užívání nemovitosti k datu ocenění, ale na „nejlepší možnosti využití nemovité věci" bez ohledu na současný stav, tedy na posouzení stavu nemovitosti, kdy nemovitost může produkovat nejvyšší zisk, přitom s přihlédnutím k ev. nákladům, nutným pro uvedení do tohoto stavu". (1)

Dále také V. Melen se své publikaci definuje HABU jako

,,Rozumně pravděpodobné a legální užití nezhodnocené parcely nebo zhodnoceného majetku, které je fyzicky možné, právně povolené, vhodně podpořitelné, finančně opodstatněné a které docílí její/jejího nejvyšší hodnoty. "(11)

Pozemek

V § 2 stavebního zákona je definován následovně:

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

Stavební pozemek

Definice vychází z § 2 zákona o katastru nemovitostí:

„pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umisťuje a povoluje (dále jen „společné povolení"), anebo regulačním plánem" (4)

Parcela

Katastrální zákon definuje ve svém § 2 pojem parcela takto:

„pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem" (3)

Stavební parcela

„Stavební parcelou je pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří". (3)

Pozemková parcela

Pozemkovou parcelou je: *„pozemek, který není stavební parcelou*" (3)

Stavba

„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu." (4)

Nemovitá věc

Podle § 498 Nového Občanského zákoníku je nemovitá věc definována jako:

„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" (5)

Bytový dům

Definice bytového domu vychází z vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, §2, písm. A.

„Bytový dům je dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. Zároveň musí mít 4 nebo více bytových jednotek." (6)

Administrativní budova

Jedná se o stavební objekt, ve kterém min. 50% podlahové plochy tvoří provozy kancelářského charakteru, určené pro činnost řídící, správní, kontrolní, technickou apod. (60)

Brownfield

„Pojmem brownfield se rozumí nemovitost (území, pozemek, objekt, areál), která je nevyužívaná, zanedbaná a může být i kontaminovaná. Vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Brownfield nelze vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces jeho regenerace." (7)

Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí je definován v § 1 zákona o katastru nemovitostí následovně:

„Katastr nemovitostí (dále jen „katastr") je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.

Katastr je zdrojem informací, které slouží

a) *k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické,*

b) *pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a).*"(3)

Cena

Nový občanský zákoník definuje v § 492 pojem cena takto:

„Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem."(5)

Mezinárodní oceňovací standardy vymezují pojem cena následovně:

„Cena je částka, která je požadovaná, nabízená nebo zaplacená za zboží nebo službu. V okamžiku, kdy tato transakce byla uskutečněna, cena, ať již byla zveřejněna nebo je udržována v tajnosti, se stává historickou realitou. Cena vyjadřuje stav, při kterém došlo ke shodě mezi nabídkou a poptávkou.“ (8)

Cena obvyklá

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, definuje cenu obvyklou v § 2 odst. 1.

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním."(10)

Hodnota

„Hodnota je peněžitá částka, která z hlediska vymezeného zájmu o objekt vyjadřuje kvantifikovaný projev objektu ve prospěch určitého subjektu nebo skupiny subjektů."(9)

Tržní hodnota

„Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by měl být k datu ocenění majetek směněn mezi dobrovolně zainteresovaným kupujícím a prodávajícím, při transakcích prováděných za obvyklých podmínek, po řádném provedení marketingu a tam, kde všechny strany jednají informovaně, obezřetně a bez donucení."(8)

Výnosová hodnota

„Výnosovou hodnotou se rozumí peněžitá částka zjištěná výnosovým způsobem ocenění. Stanoví se jako součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z věci. Zjednodušeně řečeno její výše odpovídá jistině, kterou by bylo nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z věci."(9)

Čistá současná hodnota

„Čistá současná hodnota je finanční veličina vyjadřující celkovou současnou (tj. diskontovanou) hodnotu všech peněžních toků. Čistá současná hodnota se používá jako kritérium pro hodnocení výnosnosti investičních projektů."(38)

3 SOUČASNÝ STAV / REŠERŠE

Následující kapitola se zabývá českými a zahraničními zdroji informací k danému tématu. Vybrané zdroje budou následně sloužit jako podklad pro zpracování této diplomové práce. Také zkoumá současný stav využívání analýzy HABU a její postavení a zakotvení na tuzemském i světovém trhu s nemovitostmi.

3.1 VYUŽITÍ HABU V ČR

V průběhu zpracovávání této práce jsem hledala veškeré zdroje, které se zabývají tématem analýzy nejvyššího a nejlepšího využití nemovitostí. Prioritně jsem hledala informace a zdroje v českém jazyce. Bylo pro mě velkým překvapením, jak málo existuje tuzemských publikací na toto téma.

Jedním z hlavních zdrojů informací je publikace od **V. Z. Malena MBA, MAI, ASA, MRICS v časopisu Soudní inženýrství**, a to konkrétně v čísle 4/2006 a následně 2. díl v čísle 5/2008 (11)(12). Autor zde definuje základní pojmy a postupy využití této metody. Jako první tak vytvořil ucelený podklad pro využití analýzy HABU v českém jazyce.

Tato publikace mi byla podkladem pro zpracování teoretické části práce a zdrojem informací k pochopení dané problematiky.

Dalším zdrojem, který byl v ČR zpracován, je **dizertační práce Ing. P. Kliky Ph.D.** na téma **Systémové pojetí metody nejvyššího a nejlepšího využití při oceňování nemovitostí** (1) z roku 2017. Tato práce velmi srozumitelně a dopodrobna zpracovává danou problematiku jak teoreticky, tak i její praktické využití a dává tak kvalitní návod k aplikaci této metody na českém trhu.

Tato publikace slouží jako hlavní podklad pro zpracování této diplomové práce, a to jak v teoretické části, tak i v pochopení praktického využití této metody.

Další publikací v českém jazyce je obsáhlá **kniha Z. Zazvonila, Odhad hodnoty nemovitostí** (14). Autor se, mimo jiné metody ocenění, zabývá i metodou HABU, kterou v rámci dané kapitoly popisuje a také prakticky aplikuje. Pro tuto práci však nepřináší žádné nové informace, a tak její využití bude minimální.

V několika dalších zdrojích je metoda HABU zmíněna, avšak jen okrajově. V těchto publikacích pouze nastiňuje danou problematiku, a pro účely této práce nepřináší žádné podstatné informace.

Posledním zdrojem, který je možno dohledat je několik bakalářských a diplomových prací, které byly zpracovány jak na VUT, tak i na dalších českých univerzitách.

V ČR je metoda HABU v současné době používaná velmi málo. Jak již naznačují zdroje, aplikace této metody není v tuzemsku dobře známá a je spíše používaná jako pomocná metoda při zjišťování obvyklé ceny. Tomu nasvědčuje i fakt, že metoda nemá zakotvení v žádných právních předpisech a odhadci tak nejsou povinni HABU aplikovat.

Částečně je metoda zakotvena při posuzování budoucí realizace u developerských projektů, kde má HABU velké opodstatnění. Tato metoda hledá nejlepší využití a hodnotí nemovitost jako investici, která má v budoucnu přinést nejvyšší možný zisk, což je i cílem developerských projektů.

Především pro svou jednoduchost a menší časovou náročnost jsou využívány základní metody ocenění jako nákladová, porovnávací nebo výnosová, případně jejich kombinace. Bohužel tyto metody hodnotí pouze současný stav nemovitosti a nedokáží tak nemovitost zhodnotit v budoucnu. (1)

3.2 VYUŽITÍ HABU V ZAHRANIČÍ

Na rozdíl od ČR je ve světě metoda HABU využívána podstatně více. I když není pro oceňování závazná ze zákona, tak je v zahraničí mnohem lépe zakotvená, a i zahraniční literatura přináší mnohem více informací o její aplikaci. Problematikou HABU se zabývají Mezinárodní oceňovací standardy (International Valuation Standards, dále jen IVS) i Evropské oceňovací standardy (European Valuation Standards, dále jen EVS).

Použití metody je navíc doporučováno. Především ve Velké Británii a v USA je HABU standardně využíváno při oceňování majetku. (1)

„Nejvyšší a nejlepší využití je ve standardech IVS a EVS definováno jako nejpravděpodobnější využití majetku, které je fyzicky možné, řádně odůvodněné, právně přijatelné, finančně realizovatelné a které povede k nejvyšší hodnotě oceňovaného majetku."(1)

V **EVS** (15) je HABU především vnímáno jako nástroj k zohlednění budoucích výnosů z dané nemovitosti. Taktéž klade důraz na možné změny územního plánu, infrastruktury a celkový vývoj území v budoucnu, který může vést k vyšší tržní hodnotě majetku. Objevuje se zde pojmem „hope value" neboli „hodnota naděje" který se používá k *„popisu zvýšení hodnoty, kterou je trh ochoten zaplatit v naději na vyšší užitnou hodnotu a vývoj dosažitelné příležitosti, která je odlišná od současného stavu*" (15)

EVS taktéž nastavuje podmínky a postup při aplikaci metody. V těchto standardech je metoda HABU chápána jako nutná, a je uvedeno, že odhadce se zavazuje k ocenění nemovitosti na základě nejvyššího a nejlepšího využití. Také nařizuje odhadci, aby v případě nevyužití metody HABU uvedl důvod, proč tak učinil. (15)

IVS (8) už se nezabývá přesnými postupy a využitím HABU v praxi, ale spíše popisuje metodu a definuje hodnoty. V rámci HABU definuje tržní hodnotu majetku, jako veličinu, která by měla odrážet jeho nejvyšší a nejlepší využití, a tím maximalizovat jeho potenciál. (8)

Taktéž **Kanadské oceňovací standardy** (Canadian uniform standards of professional appraisal practice) (57) se HABU věnují pouze v několika kapitolách. Uvádí spíše definice a možnosti využití. Standard zdůrazňuje důležitost této metody v rámci oceňování nemovitého majetku, nenabízí však přesný postup řešení.

V rámci hledání elektronických rešerší, jsem narazila na kanadskou publikaci **The appraisal of real estate** (56). Tato publikace slouží jako studijní materiál pro jednu z kanadských univerzit. Na svých cca 140 stranách se věnuje oceňování nemovitostí a realitnímu trhu jako komplexnímu celku, v němž se protíná několik oborů (ekonomika, finance, právo, sociologie, geografie). 12. kapitola je věnována právě analýze nejvyššího a nejlepšího využití. Ta je zde velice dobře a srozumitelně definována a popisuje kroky pro její využití. Taktéž se zabývá speciálními situacemi, které mohou nastat při aplikaci metody HABU.

Tato práce je velice obdobně strukturována jako publikace V. Malena, proto jsem tyto zdroje použila společně pro tvorbu teoretické části práce.

Při hledání mezi zahraničními zdroji jsem objevila nespočet internetových článků a publikací, které se této problematice věnovali. Většinou tyto zdroje metodu pouze definují a nastiňují postupy. Pro tuto práci nepřináší žádné klíčové informace, ale už jen tento fakt značí hojnější využívání a její znalost v zahraničí.

4 FORMULACE PROBLÉMŮ A STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ

Jak již bylo řečeno v předchozí kapitole, v ČR je velmi málo zdrojů informací zabývajících se metodou HABU. Tato práce by měla nastínit aplikaci metody v praxi a pomoci tak k lepšímu pochopení dané problematiky.

Pro zpracování praktické části práce jsem si zvolila pozemek v městské části Jižní Svahy ve Zlíně. Jedná se o bývalý brownfield ve středu největšího zlínského sídliště. Po mnoho let lokalitu hyzdil železobetonový skelet přezdívaný „torzo", který na daném místě zůstal po nevydařené výstavbě obchodního centra. Pozemek i se stavbou byl jedním z nejdiskutovanějších ploch ve Zlíně. Tomu nasvědčoval i fakt, že jde o velmi atraktivní lokalitu. I Přes mnoholetou snahu města a majitele pozemku se nikdy nepodařilo stavební dílo dokončit.

4.1 INFORMACE O LOKALITĚ

4.1.1 Město Zlín

Zlín je krajským a statutární městem s téměř 75 tisíci obyvateli a průmyslově-podnikatelským a kulturním centem celého regionu. Město leží v jihovýchodní části Moravy v údolí řeky Dřevnice. (17)

Obr. č. 1 Poloha města Zlín [34]

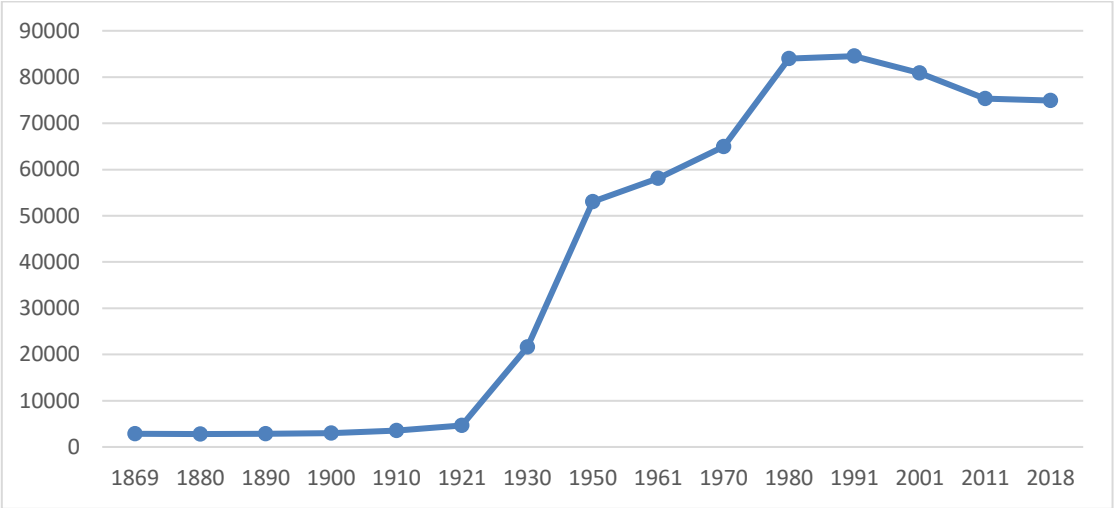
Historie města sahá až do roku 1322. Důležitým mezníkem ve vývoji města byl rok 1894, kdy byla, sourozenci Baťovými, založena obuvnická firma Antonín Baťa. Následná desetiletí se město začalo bleskově rozrůstat a fungovat pod taktovkou této obuvnické firmy, a především Tomáše Bati, majitele firmy, a od roku 1923 i starosty města. Za pomoci několika stavitelů a architektů, zde Baťa vybudoval z malého městečka velké moderní město s 34 500 obyvateli. Nejenže opatřil pracovní místa pro tisíce lidí, taktéž vystavil několik tzv. dělnických čtvrtí které zajišťovali ubytování pro tyto pracovníky. Tato

výstavba podstatně určila ráz celého města a její velká část v současnosti spadá do městské památkové zóny. (16)

V roce 2001 vznikl samostatný Zlínský kraj a téhož roku ve Zlíně vznikla Univerzita Tomáše Bati, kterou dnes navštěvuje téměř 10 tisíc studentů. Kromě vysoké školy jsou ve městě 3 vyšší odborné školy a 17 středních škol a odborných učilišť. (18)

Zlín má velmi dobrou síť městské hromadné dopravy, kterou zajišťují trolejbusy a autobusy. Město je taktéž kulturním centrem. Najdeme zde 2 divadla, kongresové centrum, ve kterém sídlí zlínská filharmonie Bohuslava Martinů, nebo např. Krajskou galerii a Muzeum jihovýchodní Moravy. (16)(17)

I přes fakt, že se město v posledních letech neustále rozrůstá a modernizuje, je vidět mírný pokles v počtu obyvatel. Následující graf ukazuje vývoj počtu obyvatel podle sčítání lidu v letech 1869 až 2018. (19)(20)



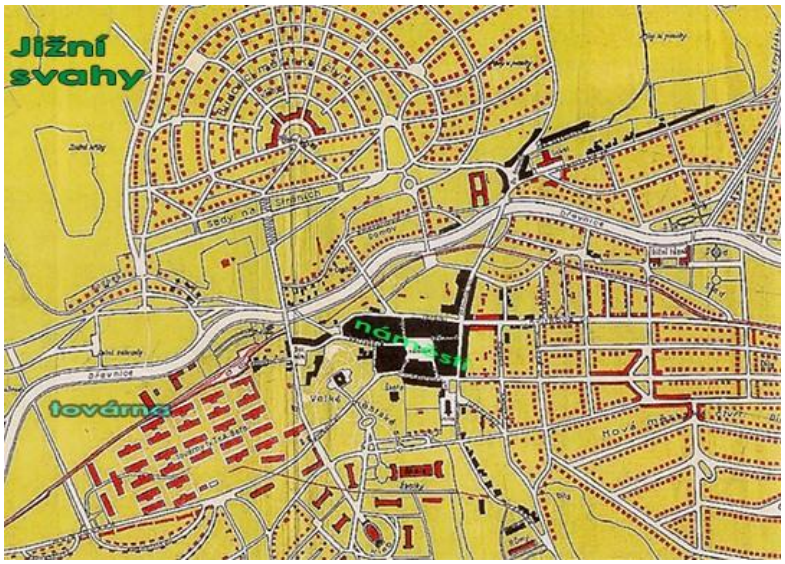
Graf č. 1- Vývoj počtu obyvatel v letech 1869 až 2018 [19] [20]

4.1.2 Sídliště Jižní Svahy

Historie a vznik území

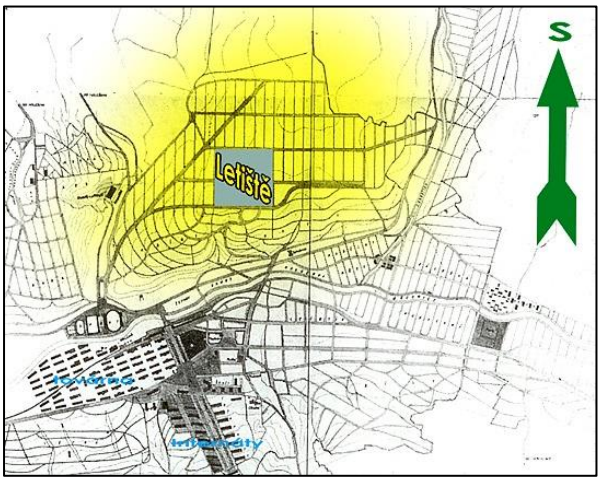
Po roce 1968 začala výstavba největšího zlínského sídliště Jižní Svahy. Nachází se v severní části města na svazích „Na stráních".

První návrhy na výstavbu tohoto sídliště vznikly již kolem roku 1927. Městský architekt F.L. Gahura tehdy vypracoval několik regulačních plánů, a to v letech 1921, 1927, 1934 a právě druhý z nich obsahoval prvotní návrh zástavby Na stráních. Ze stejné doby pochází i následující výřez z urbanistického návrhu od „kolektivu autorů" avšak tento návrh počítal se zástavbou rodinnými domy. Navíc obsahuje hodně chyb a nepoměry v území.



Obr. č. 2 Výřez z návrhu urbanistického návrhu města Zlín z roku 1928 [21]

Další regulační plán F.L. Gahury z roku 1934 ukazuje uvažovanou zástavbu na území budoucích Jižních svahů. Ovšem v nové variantě urbanistického plánu se v centru Jižních svahů vyskytuje letiště. Tento plán byl velmi nadčasový a tehdy třítisícové město je zde dimenzováno pro 100 000 obyvatel.



Obr. č. 3 výřez z regulačního plánu F.L. Gahury z roku 1934 [21]

Podle plánů F. L. Gahury se tehdy město skutečně stavělo, a to až do konce války. K výstavbě sídliště Jižní svahy však nedošlo, a to zřejmě kvůli majetkovým vztahů.

Podstatný zlom nastal roku 1968 kdy padlo definitivní rozhodnutí o započetí výstavby největšího zlínského sídliště. Ve výběrovém řízení tehdy uspěl návrh od dvojice architektů Šebestiána Zeliny a Jiřího Gregorčíka. Jejich návrh představoval soustavu bodových domů o 4 až 6 podlaží, lodžiové domy čítající 2 až 5 podlaží, chodbové domy s malometrážními byty o 4 až 5 podlažích, dále terasové domy, rozdělené na bytové jednotky se zázemím v suterénu a řadové domy o 3 podlažích. Při výstavbě bylo použito typických cihelných fasád a nová výstavba tak navázala na jednotný vzhled zlínské architektury. Výstavba proběhla ve letech 1972-1980. Toto období, a výsledek výstavby je označován jako I. etapa sídliště Jižní svahy. Během I. etapy vyrostlo na 3699 bytů pro cca 10 000 obyvatel. Největší dominantou

území je 1. segment, bytový dům čítající 14 podlaží, z toho 12 obytných, doplněných o 2 podlaží prostorů sloužící pro komerční využití. I. etapa tvoří západní část panoramatu z centra města.

2. etapa výstavby začala v roce 1982. Charakteristickým znakem této je její ekonomická stránka. Vyrůstají zde řadové domy nového typu, jež intenzivněji využívají území, a tím ekonomičtěji hospodaří v pozemky. Zatím co typickým znakem I. etapy je bodový bytový dům, ve II. etapě tvoří typickou zástavbu polouzavřený bytový blok sestavený z řadových a rohových sekcí s výškou 6 a 8 podlaží. Tuto základní kostru doplňují výškové bytové domy o 8 až 12 podlažích.

Určitá ekonomická úspora je patrná i ze vzhledu fasád. Na rozdíl od domů I. etapy jejichž fasády byly tvořeny cihelnými pásky, architektonické ztvárnění II. etapy se omezuje na barevné nátěry v cihlové a bílé barvě.

V návaznosti na I. etapu vnikla v 80. letech kopie I. segmentu a součástí II. etapy výstavby tak vyrostl II. segment na protilehlém kopci.

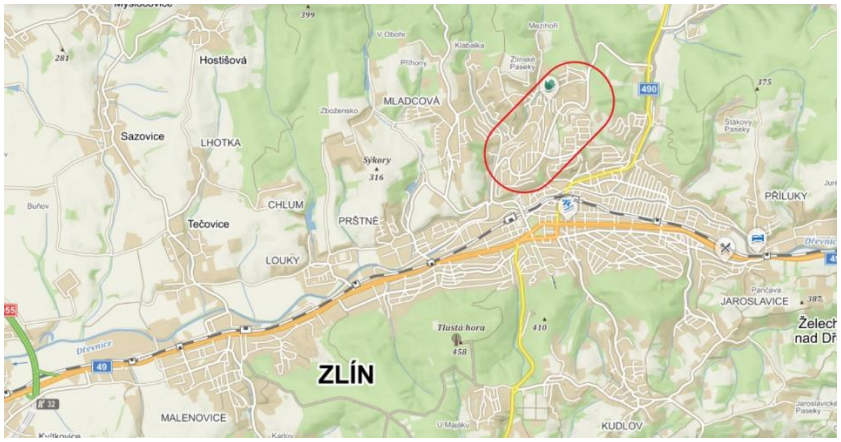
Po převratu, v roce 1989, vydalo vedení města zákaz výstavby prefabrikovaných panelových domů. Došlo tak pouze k dostavbě již rozestavěných domů, ale plán další výstavby musel být zrušen.

Výstavba II. etapy po svém dokončení čítala 6191 bytů s průměrnou užitkovou plochou 65 m2 a s kapacitou cca 21 000 obyvatel. (21)(22)(23)

Současnost

V posledních letech proběhla výstavba nových bytových domů v severovýchodní části sídliště. Tyto byty již nerespektují původní návrh ani nenesou typické rysy jednotného vzhledu zlínské architektury. I přes nesouhlas části obyvatel s novou výstavou, která nerespektuje jednotný vzhled, jsou tyto bytové jednotky velmi žádané, a to především díky atraktivitě řešené lokality.

V dnešní době jsou Jižní Svahy největším zlínským sídlištěm, kde žije okolo 30 tisíc obyvatel, a tvoří výraznou dominantu severního panoramatu města Zlín. (23)

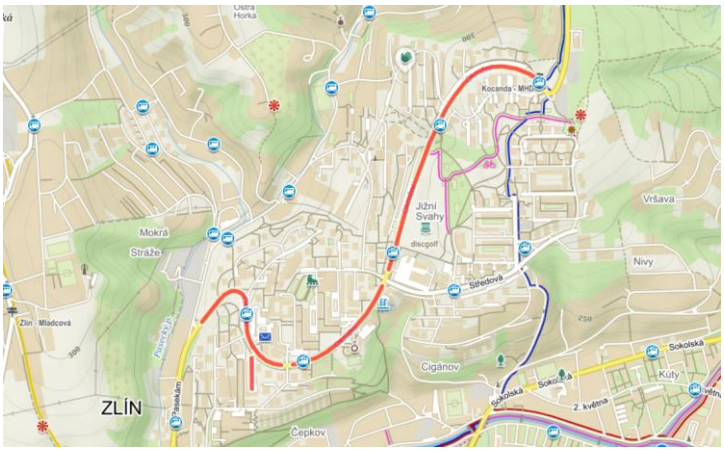


Obr. č. 4 Poloha sídliště Jižní svahy na mapě Zlína [34]

Bytové domy tvoří téměř veškerou místní zástavbu. Taktéž probíhá velkoplošná rekonstrukce bytových domů 1. a 2. etapy. Ty se tak i po téměř 50 letech stále těší přízně místních obyvatel.

4.1.3 Analýza okolí

Řešený pozemek se nachází na ulici Okružní. Ta je hlavní tepnou a prochází celým sídlištěm. Ulice Okružní napojuje Jižní svahy s centrem Zlína na jihozápadní straně a navazuje na spojnici mezi Zlínem a Fryštákem na straně severovýchodní.



Obr. č. 5 Poloha ulice Okružní na Jižních Svazích [34]

K pozemku je velmi dobrá dopravní dostupnost a taktéž zde vedou veškeré inženýrské sítě. Ve vzdálenosti 100 m od pozemku se nachází trolejbusová zastávka, ze které každých cca 10 minut odjíždí spoj do centra města. Tato cesta trvá zhruba 10 minut.

Pozemek se nachází ve volném prostranství mezi bytovými domy na východě a na západě. Na jih od pozemku se nachází dva obchodní domy a na straně severní pokračuje volná zatravněná plocha.

4.1.4 Analýza realitního trhu

Za účelem hlubšího poznání dané lokality a lepšího vyhodnocení potřeb na trhu s nemovitostmi, jsem sestavila vlastní analýzu realitního trhu pro Jižní Svahy, která byla vedena od prosince 2018 do dubna 2019. Informace byly získány z jednoho z největších tuzemských realitních serverů www.sreality.cz. (24)

Analýza byla vedena v několika segmentech trhu.

Byty na prodej

Tento segment trhu patří jednoznačně k největším. Nabízí velké množství bytových jednotek, a to v průměru 12 až 16 které se stále obměňují. Za dobu sledování bylo evidováno 35 nabídek z čehož

19 bytů si již našlo svého majitele. Jednalo se především o byty v panelových domech z původní zástavby, které v cca 2/3 případů již prošly částečnou nebo kompletní rekonstrukcí.

Z analýzy vyplývá, že nabídka prodeje bytů na Jižních Svazích je dost široká a spolehlivě pokrývá poptávku.

Byty k pronájmu

Narozdíl od předchozího segmentu, je nabídka bytů k pronájmu o poznání menší. Taktéž je zde patrný rozdíl v technickém stavu nabízených bytových jednotek. Téměř většina bytů byla ve velmi dobrém stavu po kompletní rekonstrukci nebo byty z nové zástavby. V průměru se na trhu vyskytuje 5 až 8 inzerátů a často mizí z realitního serveru do měsíce. Je patrné, že zájem o bydlení v dané lokalitě je vysoký.

Komerční prostory na prodej

Z analýzy je vidno, že Jižní Svahy jsou vystavěny pouze za účelem bydlení a nabídka komerčních prostor je velice malá. Za dobu sledování realitního trhu se vyskytla pouze jedna nabídla prodeje komerční nemovitosti.

Komerční prostory k pronájmu

Taktéž nabídka pronájmu komerčních prostor je v této lokalitě velmi malá. Jednalo se o 3 nabídky obchodních prostorů, u niž 2 byly v průběhu sledování stáhnuty z inzerce. Je vidět, že je zájem o tento segment trhu, a jednoznačně zdejší nabídka nepokrývá poptávku.

Ostatní

Do poslední skupiny sledovaných nemovitostí jsem zařadila garáže a garážová stání. Nabídka těchto nemovitostí byla velice malá a to pouhé 2 nabídky prodeje a 3 nabídky pronájmu, které byly do měsíce stáhnuty. Poptávka po těchto nemovitostech je mnohonásobně vyšší než nabídka. Především v oblasti 1. a 2. etapy výstavby tohoto sídliště jsou kapacity garáží a garážových stání velice malé.

4.2 INFORMACE O NEMOVITOSTI

4.2.1 Historie a současnost

Historie

V průběhu výstavby 2. etapy sídliště bylo součástí projektu i velké obchodní centrum, které mělo pro tuto lokalitu zajišťovat kompletní vybavenost. Jižní Svahy se tak měly stát soběstačným sídlištěm. Místní obyvatelé by tak nemuseli za nákupy dojíždět do centra, naopak mělo svou jedinečností a kapacitou lákat obyvatele celého Zlína i okolí. (23)

V 2. polovině 80 let tedy započala společnost Jednota výstavbu železobetonového prefabrikovaného skeletu a nová dominanta sídliště začala růst. Roku 1989 však byla stavba pozastavena, a to zřejmě kvůli nedostatku financí. Na onom místě tak zůstala pouze cca 1/2 hrubé stavby, která už nikdy nebyla dostavěna. Budova v průběhu let začala chátrat, a tak nemovitost, která se měla stát ikonou lokality, byla po mnoho let trnem v oku pro spoustu místních občanů. (25)

Obr. č. 6 + Obr. č. 7 Fotografie chátrající konstrukce z let 2010 [35] a 2014 [36]

Nemovitost několikrát změnila svého majitele a bylo zrealizováno i několik návrhů na dostavbu nákupního centra. Jeden z projektů dokonce získal stavební povolení, avšak k dostavbě nikdy nedošlo. (26)

Následující obrázek znázorňuje jeden z návrhu dostavby obchodního střediska. Stavba měla disponovat 32 230 m^2 užitné plochy z toho 12 738 m^2 jako supermarket, a zbytek prodejních kapacit jako pronajímatelné plochy. K nákupnímu centru mělo příslušet 975 parkovacích míst na terénu, v podzemí i na střeše objektu. (27)

Obr. č. 8 Vizualizace jednoho z návrhu dostavby NC [27]

Torzo nákupního centra rychle chátralo a sloužilo pouze jako neoficiální noclehárna pro místní bezdomovce. (28)

Město se snažilo pozemek i se stavbou opakovaně odkoupit. Podařilo se to až v roce 2014, kdy budovu a přilehlé pozemky získalo za 53 milionů korun. Na základě statického posudku bylo rozhodnuto

o demolici stavby, a tak mezi červnem a listopadem roku 2016 bylo torzo odstraněno. Demolice stála město přibližně 4,7 milionu Kč. Následně probíhalo zatravňování, výsadba nových porostů a daný pozemek tak plynule navázal na Centrální park Jižní Svahy.(30)

Obr. č. 9 + Obr. č. 10 Fotografie z demolice stavby [37]

Obr. č. 11 Fotografie pořízené před začátkem demolice 6/2016 a po skončení demoličních a terénních prací 11/2016 [29]

Současnost

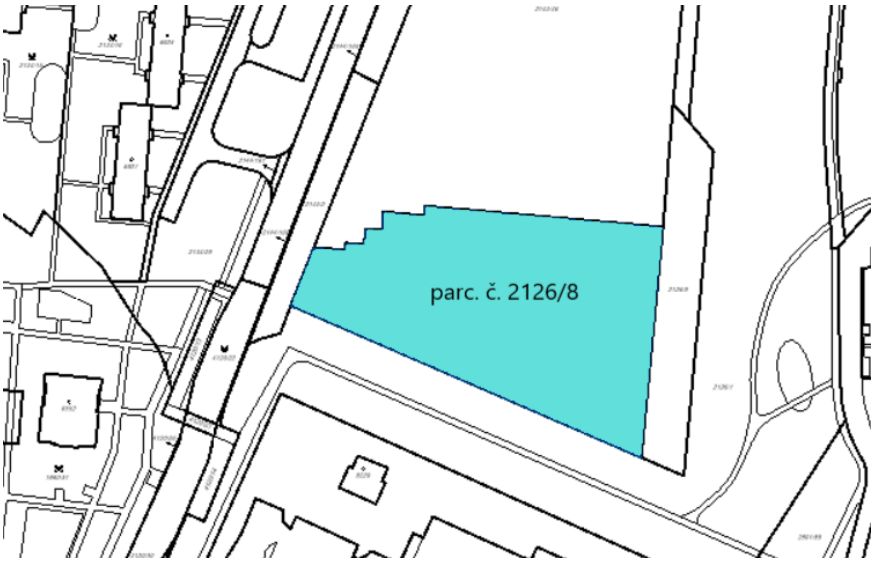
Momentálně pozemek slouží jako park, odpočinková zóna a plocha pro venčení domácích mazlíčků. Také se zde nově nachází discgolfové hřiště. Jedná se však pouze o dočasné řešení. Budoucnost pozemku stále není známá, ale není pochyb o tom, že se jedná o jednu z nejvýznamnějších volných ploch města. A proto nalezení nejlepšího možného využití tohoto pozemku je i nadále pro město velkou prioritou. (31)

Celý prostor, který stavba a její okolní plochy zabírala, čítá 9 pozemkových parcel o více jak 38 000 m^2. Pro tuto práci jsem si zvolila pouze jeden pozemek o parcelním čísle 2126/8. (32)

4.2.2 Popis pozemku

Jak bylo výše zmíněno, jedná se o pozemek o parcelním čísle 2126/8, který je v katastru evidovány jako ostatní plocha. Pozemek je ve vlastnictví Statutárního města Zlín a jeho výměra činí 7697

m². Tvoří hranici sdružených parcel a momentálně taktéž jižní část Centrálního parku Jižní Svahy. (32) Pozemek je mírně svažitý a momentálně se na něm nachází pouze několik mladších porostů.



Obr. č. 12 Výřez z katastrální mapy [32]

Obr. č. 13 Výřez z katastrální mapy+ ortofoto [32]

K pozemku je velmi dobrá dopravní dostupnost, taktéž zde vedou veškeré inženýrské sítě. Pozemek se nachází ve volném prostranství mezi bytovými domy na východě a na západě. Na jih od pozemku na nachází dva obchodní domy a na straně severní pokračuje volná zatravněná plocha.

5 METODY ŘEŠENÍ

5.1 ANALÝZA NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ

Název analýzy pochází z anglického Highest and Best use (zkráceně HABU). Vychází z předpokladu, že hodnota majetku je dána prospěchem, který přináší svému majiteli. Zohledňuje tržní hodnotu nemovitosti v současnosti a taktéž výnos v budoucnu. Staví na teorii hledání nejlepšího využití pro daný majetek tak, aby svému majiteli přinášel nejvyšší možný užitek. Tato metoda je tedy vnímána spíše jako finanční analýza k danému majetku. (11)

Stručnou definici můžeme najít v IVSC. Ty definují HABU jako *„takové využití daného aktiva, které maximalizuje jeho využití a je proveditelné, legálně přípustné a finančně realizovatelné.*"(8)

„Analýza nejvyššího a nejlepšího využití by podle evropských resp. mezinárodních oceňovacích standardů měla být základem jakéhokoliv odhadu hodnoty majetku obecně a nemovitého majetku obzvlášť. Hodnota nemovitého majetku je dána jeho využitím, a proto analýza nejvyššího a nejlepšího využití by měla být součástí odhadu hodnoty majetku. Stanovením nejvyššího a nejlepšího využití majetku tak slouží k následnému výběru srovnatelných dat jak v nákladovém a srovnávacím, tak i výnosovém přístupu."(13)

Veškeré dostupné zdroje se shodují na důležitosti aplikace metody HABU při oceňování majetku a to především u majetku nemovitého. Ač je zde vidět jednoznačná důležitost aplikace této metody, stále je v ČR málo využívaná. Jistou roli zde jistě hraje malá informovanost a vyšší časová náročnost pro zpracování posudků.

Samotná tvorba analýzy by měla vypadat následovně: V prvním kroku je nutné ohledání samotné nemovitosti a posouzení jeho stavu. Zde se nabízí dvě varianty postupu, a to podle toho, zda je pozemek nezhodnocený, nebo již zhodnocený, např. inženýrskými sítěmi, nebo stavbou která se na pozemku nachází.

U **nezhodnoceného pozemku** se nabízí otázka, zda je vhodnější pozemek zhodnotit, nebo ponechat v původním stavu, a to s ohledem na jeho současné využití a jeho potenciál v budoucnu. V případě, že je zhodnocení pozemku opodstatněné, je velmi vhodné využití analýzy HABU, které z velkého počtu možných variant využití pozemku nachází tu nejlepší. (56)

V případě **zhodnoceného pozemku** taktéž následuje otázka, zda je vhodnější ponechání nemovitosti v současném stavu, nebo je nutná změna. Buď v podobě přestavby, modernizace či demolice. Každá z variant musí být zvážena, aby vynaložené prostředky maximalizovali zisk z nemovitosti, a tím bylo dosaženo nejvyššího a nejlepšího využití. (56)

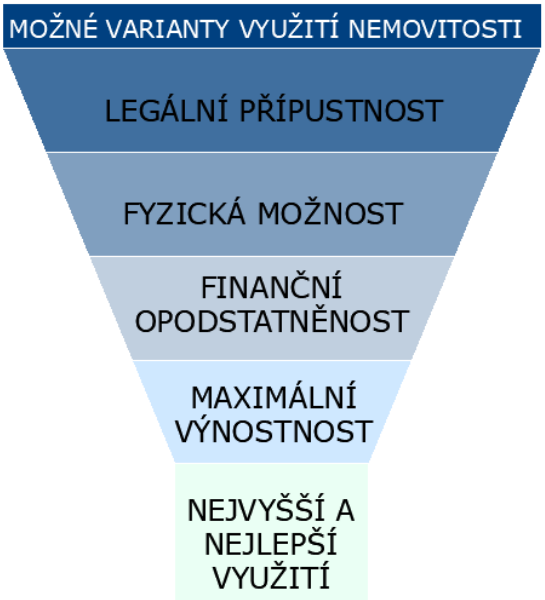
„Vzhledem k tomu, že převážná většina ocenění nemovitého majetku se týká majetků s objekty, které jsou zhodnocením předmětného pozemku, analýza nejvyššího a nejlepšího využití pozemku se provádí pod hypotetickou podmínkou jako kdyby pozemek nebyl zhodnocen"(11)

Dále je nutné provést analýzu dané lokality a najít vhodné varianty využití daného pozemku. Zde vstupují vlivy okolí a taktéž prognóza budoucího vývoje.

Jak již bylo zmíněno v samotných definicích HABU, je nutné splnění několika podmínek:

- legální přístupnost,
- fyzická možnost,
- finanční opodstatněnost,
- maximální výnosnost.

Je doporučeno nahlížet na podmínky postupně. Legální přístupnost a fyzická možnost jsou prvním krokem v řešení. Splnění těchto podmínek je pro další řešení zásadní. Během postupného zohledňování daných podmínek jsou vyřazovány nevhodné varianty využití. Proto je pro tuto analýzu vhodné navržení co nejvyššího počtu vhodných variant využití dané nemovitosti.



Obr. č. 14 Schéma aplikace metody HABU [vlastní]

Následně budou probrány 4 problémové situace, které jsou základními pilíři v aplikaci metody HABU.

Zkouška legální přípustnosti

V tomto kroku aplikace HABU je nutné se zabývat všemi legislativními omezeními, kterou mohou mít na stavbu vliv.

Hlavním dokumentem při zkoumání legální přípustnosti je **územní plán**. Dohledáním řešené parcely v územním plánu zjistíme účel dané plochy a tím získáme informaci o druhu stavby, který je možné na pozemek umístit. Více informací o daném využití je možné dohledat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. V souvislosti s územním plánem je nutné zjistit, zda se nechystá změna územního plánu, která by mohla mít na daný pozemek pozitivní, ale i negativní vliv.

V případě, že pro dané území není vypracován územní plán, je povoleno umisťovat stavby do zastavěného území které je definováno v § 2 odst. 1d Stavebního zákona. V případě nezastavěného území, je možné umístění stavby dle § 18 odst. 5 Stavebního zákona, nebo dle § 188a, se souhlasem zastupitelstva obce. Pokud není pro území zpracován územní plán, je řízení o umístění stavby veřejné a veřejnost tak může podávat připomínky k výstavbě. (1)

Zvláštní podmínky pro výstavu na sebe vážou i **chráněná krajinná území** (dále jen CHKO), proto je nutné zjistit, zda pozemek do některé z CHKO nespadá. V případě že ano, je nutné dohledání podmínek výstavby v příslušných vyhláškách.

V dalším kroku je třeba zjistit **vliv stavby na životní prostředí** a vyhodnotit, zda pro umístění stavby nevzniká povinnost zpracování studie EIA. Tyto informace poskytuje příloha č. 1 zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí. (39)

Další omezení může nastat v případě, že parcela spadá do **památkové zóny**, památkové rezervace, či ochranného pásma nemovité kulturní památky. Této problematice se věnuje zákon 20/1987 Sb., o státní památkové péči. Informace o těchto územích je možné dohledat na webových stránkách národního památkového ústavu. (40)

„Orgán státní památkové péče může závazným stanoviskem stanovit další podmínky pro umístění stavby v těchto lokalitách. Mnohdy může z důvodu ochrany kulturního dědictví (tj. z důvodu ochrany veřejného zájmu) dojít k zákazu umístění určitého typu stavby." (1)

Poslední legislativní omezení může vycházet z rozhodnutí v závazných stanoviscích dotčených orgánů, což mohou být specifické subjekty veřejné správy dle zákona 500/2004 Sb., správní řád. (1)

Zkouška fyzické možnosti

Aplikace této zkoušky vychází z předběžného návrhu budoucí stavby a zkoumá vlastnosti daného pozemku. Umístění tohoto návrhu na daný pozemek musí být fyzicky možné vzhledem k topografii, tvaru, velikosti, základovým podmínkám, dopravní dostupnosti, přístupu na pozemek a dalším charakteristikám zvoleného území a staveb." (1)

Zkouška finanční opodstatněnosti

Zkouškou finanční opodstatněnosti prochází pouze varianty, které obstály v předchozích dvou zkouškách. Navržené využití dané nemovitosti musí přinést takové výnosy, aby pokryly provozní výdaje, vložený kapitál investora a finanční závazky spojené s financováním objektu. Ty často vychází z bankovních úvěrů, a tak do výdajů spadají i úroky bank.

V této fázi se taktéž zjišťuje, zda hodnota prázdného pozemku není vyšší než hodnota budoucího majetku po odpočtu vložených nákladů. Pokud ano, nepovažuje se tato varianta finančně neproveditelnou.

Abychom mohli co nejlépe určit finanční opodstatněnost daného objektu, je potřeba výpočtu čistého příjmu. Postup by vypadal následovně: Vytvořením modelové situace získáme hrubé příjmy

plynoucí z pronájmu nemovitosti, případně jejího provozu. Následně je nutné odečíst možné ztráty spojené s nepronajmutím nájemných prostor, neuskutečněné platby nájemného a provozní výdaje. Tím dostaneme výsledné číslo čistého příjmu pro každou navrhovanou variantu. Každý výsledek, který je dostatečně vysoký, aby uspokojil míru návratnosti vložené investice, je považován za finančně opodstatněný.

Analýza se dále zabývá prognózou výnosů plynoucích z nemovitosti v průběhu její životnosti, případně změn v konstrukci nebo užívání stavby k docílení maximalizace zisku. (1)

Zkouška maximální výnosnosti

Tato zkouška je aplikována na varianty, který byly vyhodnoceny jako finančně opodstatněné. Jednotlivé varianty vstupují do vzájemného posouzení, z niž jako nejvyšším a nejlepším využitím je varianta, která přináší nejvyšší čistý výnos. (1)

Závěr analýzy

V závěru bychom měli dojít k rozhodnutí, zda je výhodnější ponechat nemovitost jako nezhodnocenou, nebo ji zhodnotit tak ,aby přinášela nejvyšší možný výnos. V závěru by se také mělo objevit zdůvodnění vybrané varianty a shrnutí všech důležitých informací o výsledné variantě.

5.2 PŘEDPISY

Tato kapitola jmenuje prameny právních předpisů, platné v České republice, které přímo souvisí s danou problematikou a jsou tak při oceňování nemovitostí v tuzemsku závazná.

ZÁKON Č. 526/1990 Sb., O CENÁCH

Zákon nabyl účinnosti 1.1.1991, a poslední novelu tvoří zákon 183/2017 Sb. platní od 1.7.2017

„Zákon se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb (dále jen "zboží") pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz." (41)

ZÁKON Č. 151/1997 Sb., O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Poslední novelou tohoto zákona je novela č. 228/2014 Sb., která nabyla účinnosti 1.1.2018 (10)

Tento právní předpis stanovuje způsoby ocenění věcí, práv, majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Pokud tyto předpisy odkazují na cenový nebo zvláštní předpis, za účelem ocenění jiným než pro prodej, rozumí se tím tento zákon. (42)

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

Tato vyhláška, taktéž zvaná jako „oceňovací vyhláška" je vyhláškou Ministerstva financí k provedení zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 457/2017 Sb., jež nabyla účinnosti 1. 1. 2018

Vyhláška stanovuje postupy, ceny, koeficienty atd. k určení cen při daném způsobu oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot. (58)

ZÁKONA Č. 256/2013 SB., O KATASTRU NEMOVITOSTÍ (KATASTRÁLNÍ ZÁKON)

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) nabyl účinnosti od 1. 1. 2014. Od té doby byl osmkrát novelizován, vždy v souvislosti s novelami souvisejících zákonů.

Poslední změnu katastrálního zákona, účinnou od 1. 1. 2018, upravují Zákon č. 225/2017 Sb., a Zákon č. 460/2017 Sb.(3)

„Katastr nemovitostí je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem." (3)

ZÁKON Č. 183/2006 SB. O ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍM ŘÁDU

Takzvaný „stavební zákon", jehož poslední novelou je zákon 169/2018 Sb. platný od 1.9.2018, upravuje vztahu v oblasti stavebnictví a územního plánování.

„Tento zákon upravuje ve věcech územního plánování zejména cíle a úkoly územního plánování, soustavu orgánů územního plánování, nástroje územního plánování, vyhodnocování vlivů na udržitelný rozvoj území, rozhodování v území" *dále „podmínky pro výstavbu, rozvoj území a pro přípravu veřejné infrastruktury, evidenci územně plánovací činnosti a kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost.*

Tento zákon upravuje ve věcech stavebního řádu zejména povolování staveb a jejich změn, upravuje podmínky pro projektovou činnost a provádění staveb, obecné požadavky na výstavbu, atd" (4)

VYHLÁŠKA Č. 501/2006 SB., O OBECNÝCH POŽADAVCÍCH NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

Vyhláška přišla v účinnost 01.01.2007, a poslední novelu tvoří zákon 431/2012 platní od 1.1.2013

„Tato vyhláška stanoví obecné požadavky na využívání území při vymezování ploch a pozemků, při stanovování podmínek jejich využití a umisťování staveb na nich a rozhodování o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území." (6)

5.3 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

5.3.1 Metoda nákladová

Základem ocenění pomocí nákladové metody je výpočet výchozí (reprodukční) hodnoty stavby. V případě, že se nejedná o novou stavbu, je tato částka snížena o celkové opotřebení stavby. Možností zjištění reprodukční hodnoty je hned několik. Jsou to:

- individuální cenová kalkulace
    - nejpřesnější a nejpracnější metoda, založená na násobku objemu jednotlivých prvků konstrukce s jednotkovými cenami za daný materiál, výsledkem se součet všech dílčích výsledných cen
    - výsledná reprodukční cena zahrnuje stavební náklady přímé i nepřímé tzv. režie
- podrobný položkový rozpočet,
    - položkové vyjádření jednotlivých stavebních, řemeslných a montážních prací doplněné jednotkovými cenami za měrnou jednotku
    - jednotlivé ceny vychází z databází tzv. „katalogů cen" nebo vlastní individuální cenovou kalkulací
- metody agregovaných položek,
    - jedná se o soubor materiálů sloučených do jedné položky tzv. agregovaná položka tak, aby tvořil ucelený soubor materiálů a prací
    - následně se položky násobí jednotlivými objemy konstrukcí
- propočet ceny.
    - Výpočet se provede vynásobením objemu celé stavby jednotkovou cenou dle katalogu technicko-hospodářských ukazatelů, případně se provede poupravení ceny podle jednotlivých částí stavby

Výsledkem aplikace jednou z těchto metod je reprodukční hodnota, která bude ponížena o opotřebení odpovídajícímu stáří stavby a jejímu způsobu údržby. (9)

Výpočet opotřebení je možné provést pomocí některé z požívaných metod klasických (např. lineární kvadratická nebo semikvadratická), nebo metodou analytickou (např. dle oceňovacího předpisu) (43)

5.3.2 Metoda výnosová

Tuto metodu je možné využít pro nemovitosti s výnosovým potenciálem, tedy nemovitosti pronajaté nebo pronajmutelné. Aplikace metody vychází z předpokladu, že nemovitost bude přinášet trvalý výnos. Metoda je založená na výši výnosů, plynoucí z oceňované nemovitosti, poníženou o výdaje spojené s provozováním a pronajímáním dané nemovitosti. Jelikož tyto zisky budou uskutečněny až v budoucnu, je nutno je odúročit na současnou hodnotu. Pro výpočet výnosové hodnoty se nejčastěji používá vzorec:

$$\text{Cv [Kč]} = \frac{\text{čistý výnos z nemovitosti [Kč/rok]}}{\text{úroková míra [\% p.a.]}} \times 100\% \tag{1}$$

Výnosová hodnota nemovitosti (věčná renta) (13)

Tento způsob výpočtu se také nazývá věčná renta a používá se v případech konstantního výnosu po dlouhou dobu. V případě, že výnosy nebudou konstantní nebo budou přicházet pouze v omezeném časovém úseku, použijeme následující vzorec

$$Cv = \left(\sum_{t=1}^{n} \frac{Z_t}{q^t}\right) \tag{2}$$

Výnosová hodnota nemovitosti (13)

Cv	výnosová hodnota v Kč,
n	počet budoucích roků, po které budou dosahovány výnosy,
t	tok ze kterého je počítán výnos,
z_t	zisk (čistý výnos) předpokládaný v roce *t,*
q	úročitel (q= 1+ i = 1+ u / 100)

Pro správný výpočet je zásadní správné určení úrokové sazby. Na tu má vliv hned několik faktorů, a to například rizikovost pronájmu nebo inflace, ty se však často v úrokových mírách bank nepromítají. Vhodným řešením je výpočet tzv. míry kapitalizace, která je vyčíslena na základě skutečně realizovaných prodejů. (44)

$$i_r = \frac{1}{n}\sum_{j=1}^{n} \frac{z_j}{COB_j} \tag{3}$$

Míra kapitalizace(13)

n	počet realizovaných srovnatelných prodejů,
z_j	dosažený čistý roční výnos z objektu,
COB_j	dosažená prodejní cena objektu,

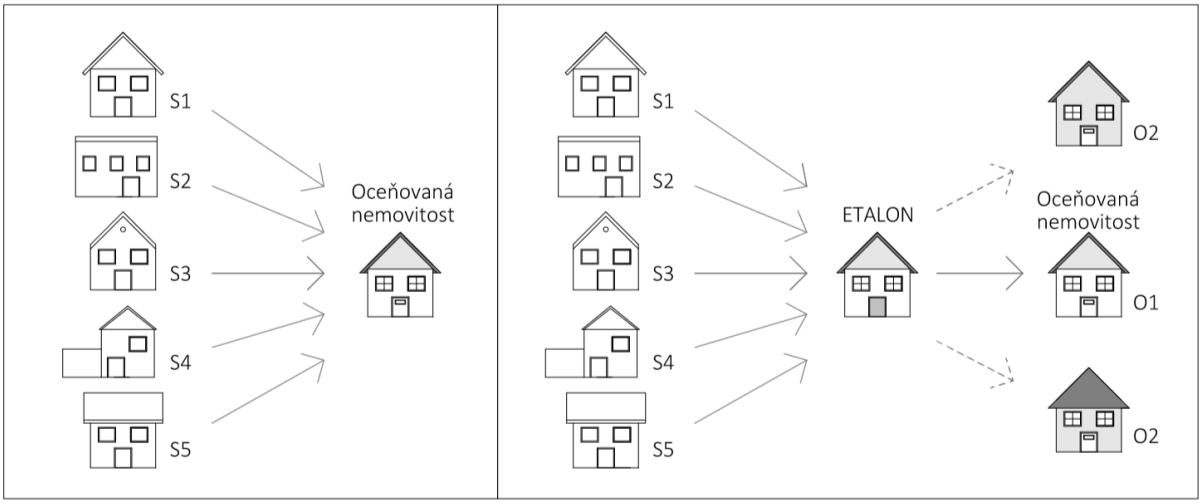
5.3.3 Metoda porovnávací

Ocenění nemovitostí porovnávací metodou vychází přímo z porovnávání cen prodejů podobných nemovitostí uskutečněných na realitním trhu. Porovnání cen oceňovaného objektu se srovnávacími je provedeno pomocí indexů, které zvyšují nebo snižují hodnotu objektu podle nastavených kritérií. Metodu lze aplikovat ve dvou variantách, a to jako porovnání přímé a nepřímé. (44)

- Přímé porovnání
  Jedná se o jednodušší variantu, kdy oceňovanou věc porovnáváme s každým srovnávacím objektem z databáze. Ceny srovnávaných objektů upracujeme pomocí koeficientů odlišnosti (např. koeficient změny ceny na užitnou plochu objektu, stavebně technický stav, vybavení atd.)

- Nepřímé porovnání

taktéž zvaná jako Metoda porovnání pomocí standartní jednotkové tržní ceny (tzv. SJTC). Ocenění je prováděno srovnáváním oceňovaného objektu se standardním objektem (tzv. etalonem). Tato metoda má dva kroky, kdy prvním z nich je vypracování etalonu, který je na základě přímého porovnání oceněn a nese přesně definované vlastnosti. Ten je pak možno aplikovat při oceňování dalších obdobných objektů. Zprvu se tato metoda může zdát zbytečně komplikovaná, avšak v praxi, kde je potřeba ocenit víc podobných objektů, může ušetřit odhadci spoustu času. (2)



Obr. č. 15 Schéma řešení porovnávací metody [vlastní]

Tato oceňovací metoda je velmi vhodná pro ocenění nemovitostí za podmínky, že v dané lokalitě a době je segment trhu dostatečně rozvinutý a odhadce je tak schopen sestavit dostatečně velkou databázi porovnávaných objektů. (44)

Grubbsův test

V případě, že při tvorbě databází dojde k velkému rozptylu cen u srovnávacích objektů, je vhodné některé z hodnot eliminovat. Díky této metodě je možné vychýlené hodnoty rozpoznat a vyřadit. Pokud by v databázi zůstaly, mohly by negativně ovlivnit výsledné ocenění. Grubbsův test zjišťuje, o jak velkou směrodatnou odchylku se extrémní hodnota liší od průměru. Výpočet vypadá následovně.

Nejprve je nutné seřadit posuzované hodnoty (ceny staveb), kde $x_1 < x_2 < x_3 < x_4 < x_5 \ldots < x_n$

Následně se tyto hodnoty dosadí do vzorců pro výpočet testovacích kritérií T_1 a T_n

$$T_1 = \frac{průměr - x_1}{s}$$
$$T_n = \frac{x_n - průměr}{s} \qquad (4)$$

Grubbsův test (13)

T1 testovací kritérium nejmenší hodnoty
Tn testovací kritérium nejvyšší hodnoty
x1 nejnižší hodnota (nejnižší cena srovnávací nemovitosti)
xn nevyšší hodnota (nejvyšší cena srovnávací nemovitosti)
s směrodatná odchylka

Výsledné hodnoty musí vyhovět podmínce $T_1 < T_{1,\alpha}$ a $T_n < T_{n,\alpha}$. Kritické hodnoty $T_{1,\alpha}$ a $T_{n,\alpha}$ jsou uvedeny v následující tabulce.

Tab. č. 1 Kritické hodnoty $T_{1,\alpha}$ a $T_{n,\alpha}$ pro Grubbsův test [13]

n	α	n	α	n	α
3	1,150	11	2,235	19	2,531
4	1,469	12	2,287	20	2,557
5	1,673	13	2,331	21	2,508
6	1,822	14	2,371	22	2,603
7	1,938	15	2,408	23	2,624
8	2,031	16	2,443	24	2,644
9	2,109	17	2,475	25	2,662
10	2,177	18	2,504		

V případě, že podmínka nevyhoví, je nutné odpovídající maximální nebo minimální hodnotu z databáze vyřadit a test opakovat. (13)

5.3.4 Ocenění podle cenových map

Ocenění podle cenových map je jednoduchý způsob zjištění ceny oceňovaného pozemku. Hlavním podkladem je cenová mapa, zpracovaná v měřítku 1:5000 nebo podrobněji. Jedná se o grafický elaborát, do kterého jsou vepsány jednotkové ceny příslušící danému pozemku. Ke každé cenové mapě přísluší textová část, která obsahuje analýzu základny místního trhu, možnosti dalšího rozvoje, komentáře ke zdrojům cen a další informace. (9)

V ČR je momentálně k dispozici 55 cenových map a veškeré jsou dostupné online. (45)

Ocenění pozemku se provede vynásobením výměru pozemku cenou, uvedenou v cenové mapě. Podrobnější postup je možné dohledat v textové části. (9)

Cenové mapy jsou zpracovány na základě skutečně realizovaných cen na realitním trhu, a tím jsou velmi dobrou a přesnou metodou k oceňování pozemku. V určitých případech je možné cenovou mapu aplikovat i na pozemky, pro které cenová mapa zpracována není a to pokud se jedná o podobný pozemek v podobné lokalitě. (13)

6 VLASTNÍ ŘEŠENÍ METODOU HABU

Vybraný pozemek je v současné době prázdný, není zhodnocen stavbou. Vzhledem k jeho historii je zde předpoklad, že na pozemku byly provedeny přípojky inženýrských sítí, avšak pokud ano, proběhla tato výstavba před více než 40 lety. Od té doby o ně nebylo nijak pečováno a během demolice stavby mohly být tyto přípojky poškozeny nebo úplně odstraněny. Z toho důvodu budeme hodnotit pozemek jako nezhodnocený.

6.1 NÁVRHY VYUŽITÍ POZEMKU

Prvním krokem v aplikaci metody HABU je navržení variant využití. Je vhodné navrhnout co nejvíce možných využití pozemku. Tyto varianty budou následně procházet 4 základními kroky posouzení, během kterých dochází k jejich postupnému vyřazování.

Veřejná anketa

V srpnu roku 2016 vyhlásila zlínská radnice anketu, ve které mohli obyvatelé Zlína vyjádřit svůj názor ohledně budoucnosti brownfieldu na Jižní Svazích, kde spadá i řešený pozemek. Do ankety se zapojilo 572 občanů. Podle hlasování by si místní obyvatelé nejvíce přáli (46):

- Sportoviště a prostor pro volnočasové aktivity- 266 hlasů
- Budova s občanskou vybaveností (lékařské ordinace, služby, kanceláře) - 90 lidí
- Park s restauracemi, místy pro grilování, atrakce pro děti, vodní prvky apod.- 84 hlasů
- Aquapark/ bazén- 57 hlasů
- Parkovací stání- (31 hlasů), garážové stání (19 hlasů)
- Dům pro seniory (18 hlasů)

Na základě ankety a vlastního úsudku byly vybrány tyto varianty:

1. Bytový komplex
2. Obchodní prostory
3. Studentské bydlení
4. Garáže
5. Domov pro seniory
6. Administrativní budova
7. Aquapark
8. Sportovní centrum a fitness centrum
9. Restaurace

6.1.2 Posouzení na základě analýzy okolí

Tento krok nespadá do analýzy HABU, avšak považuji za vhodné jeho zařazení před samotnou aplikací zkoušek v rámci analýzy. Dle mého názoru je velmi důležité seznámení se s lokalitou a hledání

potřeb daného trhu. V praxi se totiž může stát, že i když určitá varianta (např. bytový dům) projde všemi zkouškami jako nejlepší využití, avšak daný trh bude přesycen, nebude v konečném důsledku o tyto nemovitosti zájem. Nebo může nastat varianta, že nově vzniklé bytové jednotky prodány budou, avšak na úkor starších bytových domů, které začnou chátrat, což pro danou lokalitu taktéž není dobré řešení.

Na základě analýzy realitního trhu zpracované v kapitole 4.1.4. jsem posoudila vybrané varianty následovně:

Bytový komplex

Sídliště Jižní svahy je největším zlínským sídlištěm a stále se rozrůstá. Během posledního desetiletí zde vyrostlo spoustu nových bytových domů, především v severní části sídliště.

Vzhledem k velmi husté zástavbě bytovými domy nastává otázka, zda by výstavba dalších bytů měla uplatnění a zda je stále poptávka po nových bytových jednotkách na Jižních Svazích. Počet obyvatel ve Zlíně pomalu klesá a nabídka na trhu s byty je poměrně velká, jak již ukázala analýza realitního trhu. V tuto chvíli je možná vhodnější variantou investovat do rekonstrukce bytové zástavby minulého století na úkor stavby nových kapacit.

Dalším faktorem ovlivňujícím tento segment je výstavba nového bytového komplexu, který momentálně vyrůstá v centru Zlína a nabízí 107 nových bytových jednotek. Komplex bude dokončen koncem roku 2020 a již teď jsou byty nabízené na realitních serverech.

Obchodní prostory

V těsné blízkosti oceňovaného pozemku se nachází 3 obchody s potravinami, z toho dva supermarkety. Ve vzdálenosti 900 m od pozemku, v budově 1. segmentu se nachází další supermarket a několik malých obchodů jako pekárna, řeznictví, domácí potřeby, lékárna a prodejna zdravé výživy. Tyto kapacity momentálně zajišťují základní vybavení pro Jižní Svahy. Ve Vzdálenosti 2,5 km od pozemku se nachází nákupní centrum Čepkov s 51 obchody, které obyvatelé Jižních Svahů mohou využívat pro nákup veškerého zboží denní potřeby.

Z analýzy realitního trhu vyplynulo, že nabídla obchodních prostorů je velmi malá a nabídky, které se na realitním serveru vyskytly, byly rychle staženy. Předpokládám tedy , že o tyto kapacity je velký zájem. Vzhledem k počtu obyvatel by jistě další prodejní kapacity mohly být využity pro širší spektrum obchodních odvětví. Obyvatelé Jižních Svahů by tak nemuseli cestovat do centra města.

Studentské bydlení

Zlín je univerzitním městem. Najdeme zde Univerzitu Tomáše Bati, která je se svými 9200 studenty největší vysokou školou v kraji. Dále Zlín nabízí studium na 4 vyšších odborných školách.

Univerzita Tomáše Bati nabízí pro své studenty možnost ubytování ve třech kolejích s celkovou kapacitou 858 míst, v jednolůžkových až trojlůžkových pokojích s cenou od 2640 Kč do 3060 Kč. V případě, kdy si studenti sjednají pronájem bytu, činí jejich náklady na bydlení 3000 Kč a více. Vzhledem

k počtu studentů studujících na UTB a k faktu, že tato univerzita se stále rozrůstá, považuji výstavbu studentského bydlení za velmi dobrou variantu využití daného pozemku.

Předpokládám tedy, že je velmi vhodné umístění tohoto zařízení, jelikož ve vzdálenosti 1 km od řešeného pozemku se nachází jedna z největších fakult UTB-Fakulta informatiky.

Garáže a parkovací stání

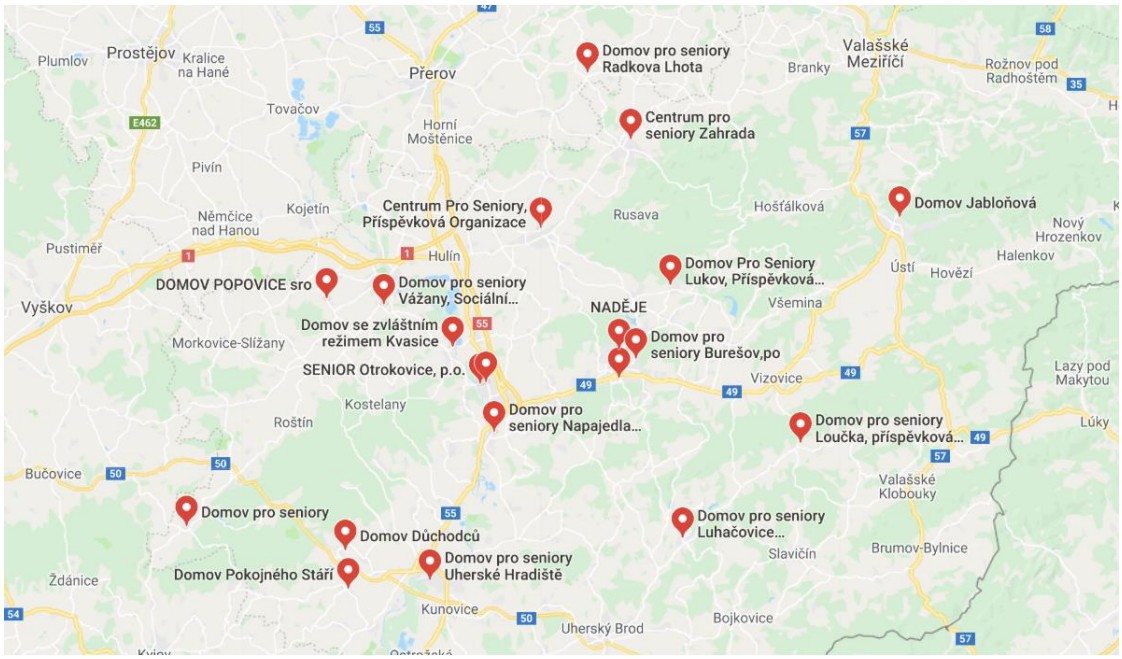
Jelikož jsou Jižní Svahy sídlištěm, vybudovaným před více než 50 lety, není zde dostatečně vyřešeno parkování pro stále narůstající počet osobních automobilů. Jak ve veřejné anketě, tak v soukromém dotazování se místních obyvatel bylo zjištěno, že je o tuto variantu velký zájem.

Nejbližší bytové domy se nacházejí ve vzdálenosti 150 m západně a 200 m východně od pozemku. Z průzkumu okolí je vidět, že ačkoliv se zdá být v okolí pozemku dostatek parkovacích míst, jedná se pouze o venkovní stání. V těsné blízkosti pozemku se také nachází velké parkoviště, které náleží ke dvěma nákupním domům v těsné blízkosti řešeného pozemku.

Z analýzy realitního trhu bylo zjištěno, že tato lokalita nenabízí téměř žádné garážové stání k pronájmu. Proto se výstavba nových garážových stání jeví jako vhodná varianta.

Domovy pro seniory

Ve Zlíně se nachází 2 domovy pro seniory. První z nich se nachází přímo na Jižních Svazích na ulici Okružní, tedy na stejné ulici jako řešený pozemek. Kapacita tohoto zařízení je pouze 46 míst. Druhý najdeme na ulici Burešov, v okrajové části Zlína. V okruhu 30 km se nachází dalších 16 domovů pro seniory. Na následujícím obrázku jsou zobrazeny všechny domy pro seniory ve Zlíně a blízkém okolí.



Obr. č. 16 Domovy pro seniory v okolí Zlína [47]

Jelikož se těchto zařízení v okolí Zlína nachází velké množství, není zde jistota naplnění nově vzniklých kapacit a tato investice by mohla být velmi nejistá.

Administrativní budova – Kancelářské prostory

V dané lokalitě se nachází velmi málo kancelářských prostor. Tomu nasvědčuje i fakt, že realitní trh momentálně nenabízí žádné kanceláře k pronájmu ani prodeji. Vzhledem k počtu obyvatel žijících na Jižních Svazích se jeví varianta výstavby administrativní budovy jako velmi vhodná. Místní živnostníci tak získají prostory pro svoji práci a podnikání blíže k domovu.

Aquapark

Jak již bylo zmíněno výše, v hlasování projevili obyvatelé zájem o výstavbu aquaparku.

Za koupáním si mohou momentálně obyvatelé Jižních Svahů vydat do Městských lázní Zlín, které se nachází 3,6 km od centrální části Jižních Svahů. Toto zařízení nabízí 2 plavecké a jeden dětský bazén. V letních měsících navíc můžou návštěvníci využít i jeden venkovní bazén. Dalším zařízením je Koupaliště Panorama. Jedná se o koupaliště s letním provozem, které nabízí 2 bazény a dětské brouzdaliště. Nachází se přímo v srdci Jižních Svahů asi 400 m od řešeného pozemku. Koupáni v letních měsících taktéž nabízí Koupaliště Zelené, které se nachází 6 km od řešené lokality.

I když možností koupání je ve městě hned několik, obyvatelům Zlína zde chybí aquapark s atrakcemi, který by bylo možné využívat celoročně. Nejbližší zařízení tohoto typu se nachází v Uherském Hradišti, které je vzdálené 29 km od Zlína nebo v Uherském Brodě vzdáleném 32 km od Zlína.

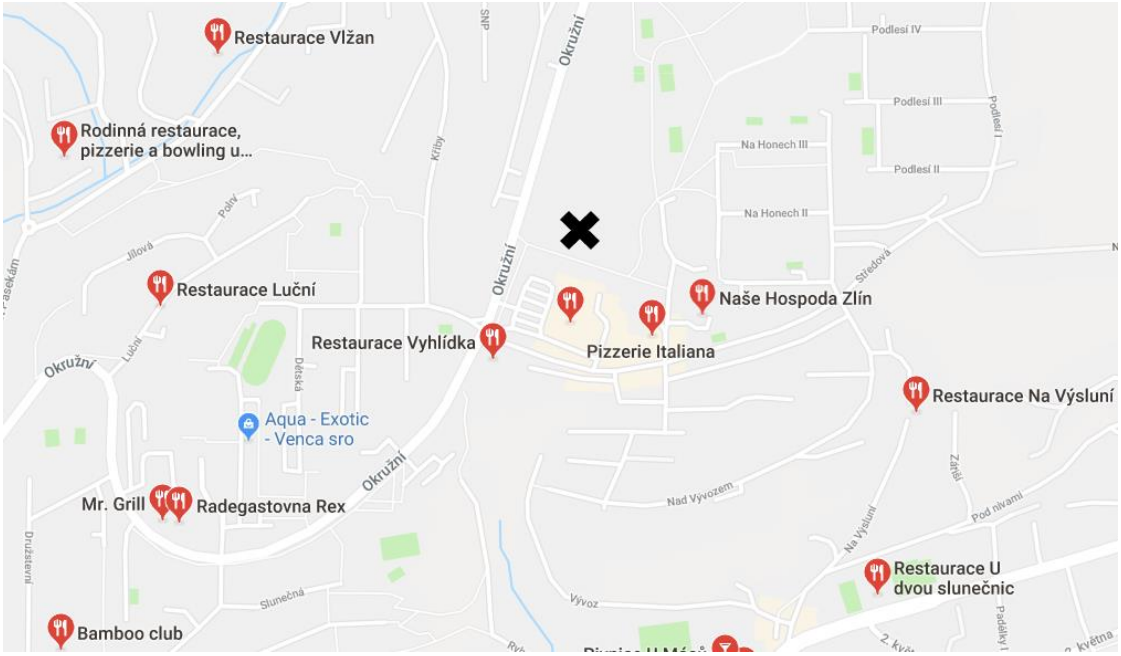
Sportoviště

V blízkosti řešené lokality se nachází 2 sportovní zařízení: Sky Gym Zlín sportstudio & cafe-nabízí vybrané skupinové sálové aktivity pro děti i dospělé a Koupaliště Panorama-koupaliště s letním provozem které nabízí 2 bazény a dětské brouzdaliště. Dále na Jižních Svazích najdeme dvě venkovní workoutové hřiště.

Podle průzkumu trhu byl zjištěn nedostatek sportovních zařízení. Pro sídliště s 22 tisíci obyvateli jsou tyto kapacity možnosti sportu nedostačující a místní tak musí dojíždět za sportem do centra města.

Restaurace

V blízkosti řešeného pozemku se nachází hned několik restaurací a v případě realizace nové restaurace, je nutné vymyslet zcela nový koncept. Aby si i nová restaurace našla svoji klientelu, musí zaujmout své potenciální zákazníky nabídkou či službami, které nenabízí okolní konkurence.



Obr. č. 17 Restaurace v okolí řešeného pozemku [47]

VYHODNOCENÍ VARIANT NA ZÁKLADĚ ANALÝZY OKOLÍ

Tab. č. 2 Posouzení variant na základě analýzy okolí [vlastní]

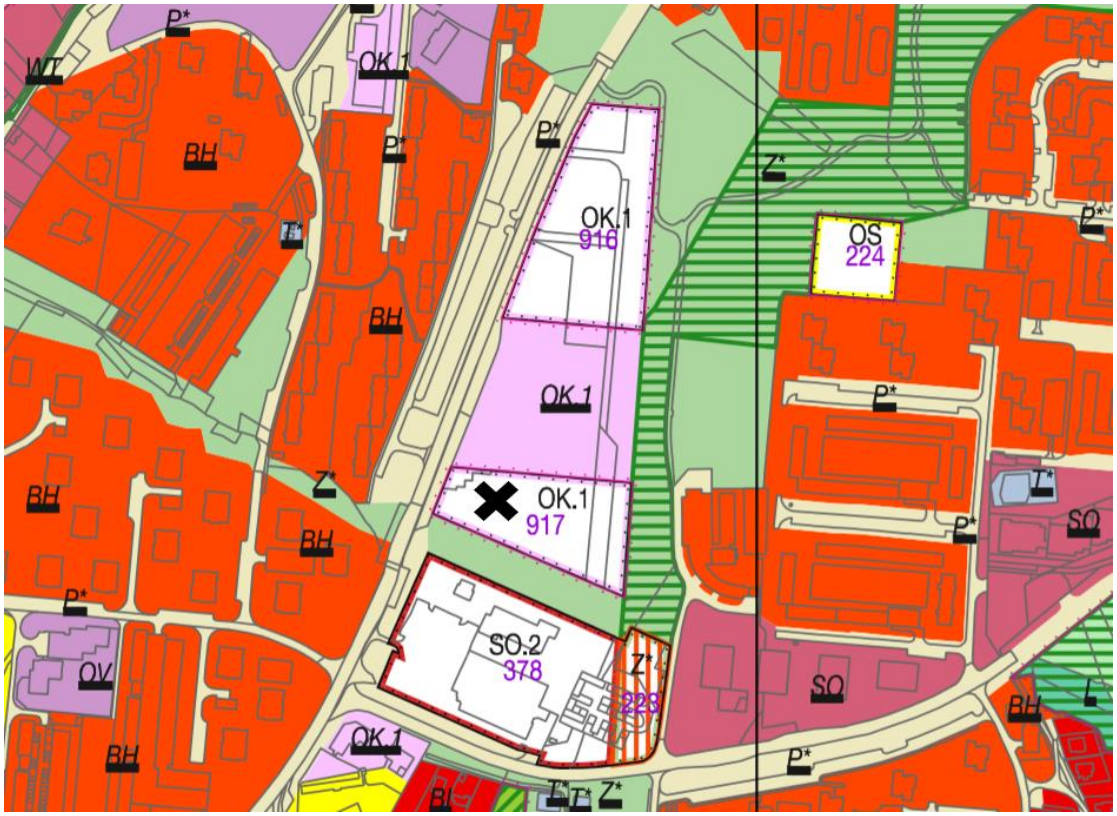
č. var.	Navržená varianta	Posouzení dle analýzy okolí
1.	Bytový komplex	Méně vhodné
2.	Obchodní prostory	Vhodné
3.	Studentské bydlení	Velmi vhodné
4.	Garáže	Velmi vhodné
5.	Domov pro seniory	Méně vhodné
6.	Administrativní budova	Velmi vhodné
7.	Aquapark	Vhodné
8.	Sportovní centrum a fitness centrum	Velmi vhodné
9.	Restaurace	Vhodné

6.2 ZKOUŠKA LEGÁLNÍ PŘÍPUSTNOSTI

Územní plán

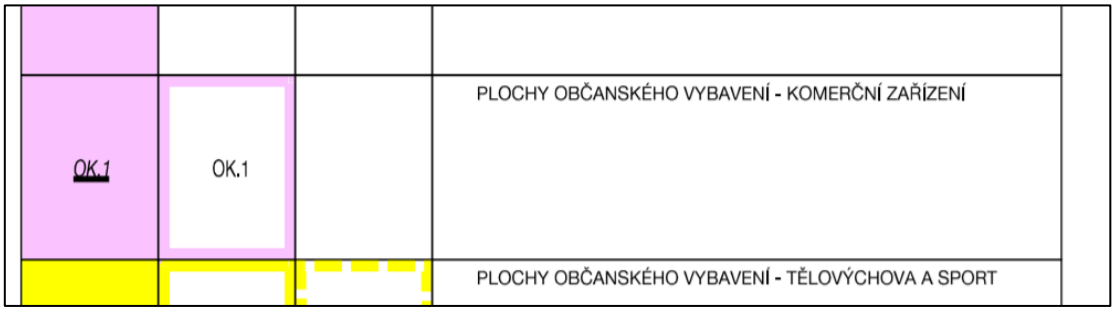
Územní plán města Zlín byl vydán 27.7. 2018 a pro řešený pozemek stanovuje řadu opatření. Tento dokument je přístupný veřejnosti na webových stránkách města. (48)

V územním plánu spadá řešený pozemek pod označení OK.1. Dále je pozemek konkretizován číslem 917, které značí speciální požadavky na tuto parcelu.



Obr. č. 1- výřez z územního plánu města Zlín [49]

Následující obrázek je výstřižkem z legendy územního plánu a definuje označení pozemku OK.1.



Obr. č. 2 Výstřižek z tabulky ploch územního plánu [49]

Hlavním požadavkem územního plánu je využití území pro občanské vybavení – komerční zařízení. Přesněji, je požadavek územního plánu stanoven následovně:

Tab. č. 3 Výňatek z textové části úplného znění územního plánu [50]

Hlavní využití:	komerční zařízení
Přípustné využití:	pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství pozemky sídelní zeleně
Nepřípustné využití:	činnosti, které jsou v rozporu s hlavním využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně pozemky staveb komerčních zařízení – nákupních center

Pro upřesnění požadavku územního plánu je dále v textové části dokumentu „Vymezené pojmy v ÚP Zlína" záměr komerčního zařízení konkretizován takto:

„občanské vybavení komerční – jsou stavby a zařízení sloužící pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství, administrativa"(51)

Dále územní plán uvádí konkrétní požadavky na řešený pozemek č. 917, kde vyžaduje dodržení těchto parametrů pro výstavbu:

- Vícepodlažní objekt se smíšeným využitím
- Řešit hromadné parkování pro objekty
- Neumisťovat stavby pro reklamu
- Výšková regulace zástavby- max. 4 NP bez podkroví

V souvislosti na požadavky územního plánu bylo nutné vybrat pouze varianty, u kterých je možné smíšené využití s některou z dalších variant, případně využitím úplně novým.

Tab. č. 4 Posouzení variant na základě územního plánu [vlastní]

č. var.	**Navržená varianta**	**Posouzení dle územního plánu**
1.	Bytový komplex	Nesplňuje požadavek komerčního využití
2.	Obchodní prostory	Vyhovuje
3.	Studentské bydlení	Vyhovuje
4.	Garáže	Pouze v případě komerčního využití, ovšem je nutno řešit pro jakoukoliv vybranou variantu
5.	Domov pro seniory	Nesplňuje požadavek smíšeného využití
6.	Administrativní budova	Vyhovuje
7.	Aquapark	Nesplňuje požadavek smíšeného využití
8.	Sportovní centrum a fitness centrum	Vyhovuje
9.	Restaurace	Vyhovuje

Chráněná krajinná území

Město Zlín leží na pomezí přírodních parků Hostýnské vrchy na severovýchodě a Vizovské vrchy na východě, avšak město samotné do žádné z chráněných oblastí nespadá. (52) Nevznikají tedy žádná omezení z hlediska ochrany přírody.

Vliv na životní prostředí

Vliv na životní prostředí bude posuzován individuálně u vybraných variant na základě nařízení, které jsou uvedeny v příloze č. 1, zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, pokud do těchto kategorií budou spadat.

Tab. č. 5 Posouzení variant na základě vlivu na životního prostředí [vlastní]

č. var.	**Navržená varianta**	**Posouzení vlivu na živ. Prostředí**
1.	Bytový komplex	S kapacitou do 100 lůžek není nutno posuzovat, jinak řešeno na KÚ ve zjišťovacím řízení
2.	Obchodní prostory	Do 6000 m2 není nutno posuzovat, jinak řešeno na KÚ ve zjišťovacím řízení
3.	Studentské bydlení	S kapacitou do 100 lůžek není nutno posuzovat, jinak řešeno na KÚ ve zjišťovacím řízení
4.	Garáže	Do 500 míst není nutno posuzovat, jinak řešeno na KÚ ve zjišťovacím řízení
5.	Domov pro seniory	S kapacitou do 100 lůžek není nutno posuzovat, jinak řešeno na KÚ ve zjišťovacím řízení
6.	Administrativní budova	Není nutno posuzovat
7.	Aquapark	Zařízení s plochou do 1 ha není nutno posuzovat, jinak řešeno na KÚ ve zjišťovacím řízení
8.	Sportovní centrum a fitness centrum	Zařízení s plochou do 1 ha není nutno posuzovat, jinak řešeno na KÚ ve zjišťovacím řízení
9.	Restaurace	Zařízení s plochou do 1 ha není nutno posuzovat, jinak řešeno na KÚ ve zjišťovacím řízení

Z posouzení bylo zjištěno, že žádnou z řešených variant není třeba řešit na Ministerstvu životního prostředí. Pouze při překročení daných kapacit bude objekt posuzován na katastrálním úřadu. Proto budu nadále všechny varianty posuzovat z hlediska životního prostředí jako vyhovující.

Památkově chráněná oblast

I když město Zlín z podstatné části spadá do městské památkové zóny, řešený pozemek do této zóny nespadá. Tudíž není třeba dbát nařízení Odboru kultury a památkové péče města Zlín.

6.3 ZKOUŠKA FYZICKÉ MOŽNOSTI

Řešený pozemek se nachází přímo u hlavní komunikace, která vede celým sídlištěm a spojuje Jižní Svahy s hlavní silnicí pojící město Zlín s městem Fryšták. Přístup na pozemek bude veden přes sousední parcelu č. 2144/2. Tento pozemek je ve vlastnictví města, tedy stejného majitele jako řešený pozemek. Není tedy nutné řešit majetkové vztahy. V blízkosti pozemku vedou veškeré inženýrské sítě. Fyzické možnosti napojení budoucí stavby na infrastrukturu a inženýrské sítě tedy vyhovují.

Řešená parcela nabízí plochu 7 697 m2 a je nepravidelného tvaru.

Rozměrově největší variantou je aquapark. Pro lepší představu jsem vycházela z již realizovaného aquaparku v Brně Kohoutovicích. Tento aquapark čítá kapacitu 240 osob a jeho zastavěná plocha je 58 x 37,5 m, což činí 2 175 m^2. (59) Tento park patří mezi jeden z menších u nás. Při návrhu aquaparku ve Zlíně by bylo nutno vytvořit kapacitu minimálně stejnou, lépe větší. Pro výstavbu takového zařízení a příslušná parkovací místa k němu, nemá pozemek dostatečnou výměru. Hlavním důvodem je nepravidelný tvar pozemku. Tato varianta tedy nevyhovuje.

U ostatních variant je možné navržení takových kapacit, aby zkoušku fyzické možnosti splnili. V rámci návrhu je nutné dodržet odstupové vzdálenosti od hranic pozemku, které musí být splněny v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Je nutné také řešit parkování s dostatečnou kapacitou.

Při posouzení jednotlivých variant nesmíme opomenout požadavek územního plánu ohledně výškové regulace a to na 4 NP bez podkroví.

Tab. č. 6 Posouzení variant na základě finanční opodstatněnosti [vlastní]

č. var.	Navržená varianta	Posouzení fyzických možností
1.	Bytový komplex	Vyhovuje
2.	Obchodní prostory	Vyhovuje
3.	Studentské bydlení	Vyhovuje
4.	Garáže	Vyhovuje
5.	Domov pro seniory	Vyhovuje
6.	Administrativní budova	Vyhovuje
7.	Aquapark	Nevyhovuje
8.	Sportovní centrum a fitness centrum	Vyhovuje
9.	Restaurace	Vyhovuje

Závěrečné posouzení

Na základě výsledků zkoušky legální přípustnosti a fyzické možnosti je nyní nutno vyřadit nevhodné varianty a dále pokračovat pouze s variantami vyhovujícími.

Tab. č. 7 Vyhodnocení variant na základě předchozích zkoušek [vlastní]

č. var.	Navržená varianta	Analýza trhu	Územní plán	Vliv na živ. prostředí	Fyzické možnosti	Vyhodnocení
1.	Bytový komplex	Méně vhodné	Nevyhovuje	Vyhovuje	Vyhovuje	Nevyhovuje
2.	Obchodní prostory	Vhodné	Vyhovuje	Vyhovuje	Vyhovuje	Vyhovuje
3.	Studentské bydlení	Velmi vhodné	Vyhovuje	Vyhovuje	Vyhovuje	Vyhovuje
4.	Garáže	Velmi vhodné	Vyhovuje omezeně	Vyhovuje	Vyhovuje	Vyhovuje omezeně
5.	Domov pro seniory	Méně vhodné	Nevyhovuje	Vyhovuje	Vyhovuje	Nevyhovuje
6.	Administrativní budova	Velmi vhodné	Vyhovuje	Vyhovuje	Vyhovuje	Vyhovuje
7.	Aquapark	Vhodné	Nevyhovuje	Vyhovuje	Nevyhovuje	Nevyhovuje
8.	Sportovní centrum a fitness centrum	Velmi vhodné	Vyhovuje	Vyhovuje	Vyhovuje	Vyhovuje
9.	Restaurace	Méně vhodné	Vyhovuje	Vyhovuje	Vyhovuje	Méně vhodné

Po zvážení vhodnosti vybraných variant se tato práce nadále bude zabývat pouze čtyřmi nejvhodnějšími, a to studentské bydlení, obchodní prostory, administrativní budova a sportovní centrum + fitness centrum. Tyto varianty budu kombinovány s variantami méně vhodnými (restaurace a komerčním využití garážového stání), aby bylo vyhověno požadavku územního plánu o víceúčelovém využití. U všech těchto variant je nutné řešit parkování, jež je dalším požadavkem územního plánu.

6.4 KOMBINACE VYBRANÝCH VARIANT

1. Studentské bydlení + restaurace
2. Administrativní budova + obchodní prostory
3. Parkovací dům+ fitness centrum

Popis jednotlivých návrhů řešení

1. varianta – Studentské bydlení + restaurace

Tato kombinace nabízí nadstandardní ubytování pro studenty zlínských škol nedaleko fakulty a se základní vybaveností (potraviny, pohostinství…) v blízkosti budovy.

V dnešní době studenti vyžaduji více osobního prostoru, vkusnější a příjemnější prostředí a větší míru svobody v bydlení. Stále více studentů dává přednost ubytování v pronajatých bytech před trávením studentských let na vysokoškolských kolejích. Častým problém však bývají vyšší náklady (především pokud studenti přichází do nevybaveného bytu) a problém s hledáním spolubydlících.

Navržená varianta ubytování poskytuje studentům kompromis mezi kolejemi a pronájmem bytu. Ti zde mají svůj vlastní prostor, nejsou ničím omezováni, ale zároveň se nachází v prostředí plném studentů, které naopak připomíná koleje. Většina bytových jednotek je řešená v dispozici 1+1 doplněná o větší byty 3+1, kterou jsou pronajímány po jednotlivých pokojích, avšak mohu také sloužit pro větší skupinky studentů. Všechny bytové jednotky jsou plně vybaveny.

Určení ceny nájemného pro studenty bude vycházet z poplatků za bydlení na kolejích UTB. Ceny budou koncipovány tak, aby navrhované bydlení bylo schopno svou nájemní cenou konkurovat kolejím. Navržená cena by měla vycházet z cen kapacitně stejných pokojů na kolejích, s mírným navýšením úměrným technickému stavu a kvalitnějšími podmínkami pro bydlení.

Univerzita nabízí svým studentům ubytování ve třech objektech.

Koleje Antonínova

Tyto koleje právě prošly kompletní rekonstrukcí, a tak patří mezi nejhezčí nabízené bydlení. Dispozičně se jedná vždy o třípokojové buňky s jednolůžkovým, dvoulůžkovým a třílůžkovým pokojem. Každá buňka má vlastní kuchyň a koupelnu se záchodem. Studenti mají v rámci kolejí možnosti používat internetovou studovnu, TV místnost, prádelnu se sušárnou a úschovnu kol. (53)

Koleje Štefánikova

Koleje na ulici Štefánikova se nachází v blízkosti centra města. Je zde možnost ubytování ve dvoulůžkových pokojích s umyvadlem a lednicí. Koupelna a kuchyň je sdílená pro patro. Taktéž zde mohou studentu využívat internetovou studovnu, odpočinkovou místnost s televizí, prádelnu se sušárnou a úschovnu kol. (53)

Koleje náměstí TGM

Jedná se o koleje nedaleko centra města, sídlící v bývalých baťovských internátech. Ubytování je zde nabízeno ve dvoulůžkových pokojích. Dispozičně je prostor řešen bytovými buňkami, kdy v každé buňce 2 pokoje sdílí koupelnu a kuchyň. Opět mohou studenti využívat internetovou studovnu, odpočinkovou místnost s televizí, prádelnu se sušárnou a úschovnu na kola. (53)

Přehled cen pokojů

Tab. č. 8 Ceny pokojů na kolejích UTB [53]

Koleje	**Počet lůžek**	**Sociální zařízení a kuchyně**	**Cena/ osoba**
Antonínova	1	Společné pro 3 pokoje	3 060,-
	2	Společné pro 3 pokoje	2 790,-
	3	Společné pro 3 pokoje	2 640,-
Štefánikova	2	Společné pro patro	2 580,-
Nám. TGM	2	Společné pro 2 pokoje	3 060,-

Aby budova splnila požadavek územního plánu o smíšené využití, bude v přízemí budovy navržena restaurace se vstupem z ulice. Ta může pokrývat potřeby jak studentů, tak i ostatních obyvatel Jižních Svahů. Z analýzy okolí usuzuji, že pro dané místo by se nejlépe hodilo fast-foodové zařízení, které se v bližším okolí zatím nenachází a taktéž pro studenty by tato varianta byla nejdostupnější. Ovšem prostor bude nabídnut k pronájmu, a tak bude o druhu restaurace rozhodovat sám nájemník.

V rámci dalšího požadavku územního plánu je nutné řešit parkovací stání, a to v takovém počtu, aby pokryli potřeby navrhovaného zařízení a taktéž navýšili počet parkovacích míst v dané lokalitě. Budeme vycházet z úvahy, že cca 40 % studentů dojíždí vlastním automobilem. Kapacita parkoviště tedy bude taková, aby nabízela 0,4*počet lůžek ubytovacího zařízení. K tomu je nutno přičíst parkovací místa pro hosty restaurace, což bude odhadnuto na 50% kapacity restaurace. Následně bude tento počet navýšen na vytvoření parkovacích míst pro místní obyvatele.

Tab. č. 9 Návrh kapacity parkoviště pro variantu č. 1 [vlastní]

	Kapacita	**Násobitel**	**Výsledný počet parkovacích míst**
Studentský bydlení	117 lůžek	0,4	47
Restaurace	60 míst	0,5	30
Navýšení místní kapacity	36 míst	-	36
Celkem			113 park. míst

2 varianta – Administrativní budova + obchodní prostory

Jak již bylo výše uvedeno, na Jižních Svazích je momentálně velký nedostatek administrativních prostorů. Nevyskytují se zde žádné nabízené kanceláře k pronájmu nebo prodeji. Je zde velký předpoklad, že řada místních obyvatel by uvítala přesunout své pracoviště blíže k domovu nebo vyměnit své domácí kanceláře za nové, cenově dostupné prostory. Drobní podnikatelé najdou reprezentativní

prostor pro své podnikání a velké firmy uvítají prostorné „open space" kanceláře, které jsou ve Zlíně velmi málo nabízené k pronájmu.

Kromě kanceláří tento objekt nabízí 4 obchodní prostory v přízemí budovy. Veškeré jednotky mají vstup z ulice a nabízí prodejní plochu od 42,5 m^2 do 162 m^2

Taktéž je nutné pro tuto variantu řešit parkování. To se bude odvíjet od kapacity prostoru. Výpočet parkovacích míst bude vycházet z předpokladu, že cca 70 % nájemců kanceláří bude do práce dojíždět autem. Pro obchodní prostory bude navržená kapacita 40 míst, a následně několik míst pro navýšení parkovacích kapacit v této lokalitě.

Nájemníci kancelářských prostor mají možnost pronájmu vyhrazeného parkovacího stání. Měsíční sazba za vyhrazené parkovací místo činí 500 Kč. Vzhledem k náročnosti odhadu zájmu o tuto doplňkovou službu, nebude dále s tímto výnosem počítáno.

Tab. č. 10 Návrh kapacity parkoviště pro variantu č. 2 [vlastní]

	Kapacita	**Násobitel**	**Výsledný počet parkovacích míst**
Kanceláře	27 kanceláří	0,7	19
„Openspace" kancelář	cca 2* 15 míst	0,7	21
Obchodní prostory	40 míst	-	40
Navýšení místní kapacity	33 míst	-	33
Celkem			113 míst

3. varianta – Parkovací dům + fitness centrum

Poslední kombinací variant je spojení parkovacího domu, který se bude rozprostírat ve 3 patrech budovy a fitness centrem, které se bude nacházet v posledním patře.

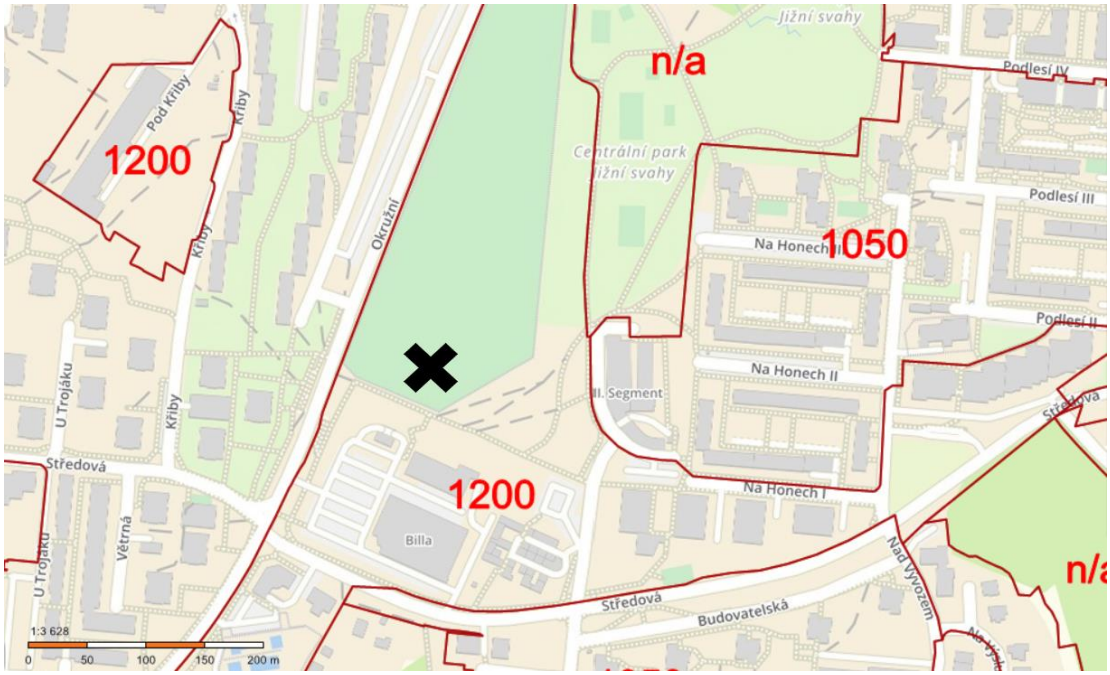
Parkování zde bude možné na vyhrazených parkovacích místech s fixní měsíční platbou. Vyhrazených stání bude cca 70 % z celkové kapacity. Také zde bude možnost parkování s hodinovou sazbou. Dalších 15 míst bude vyhrazeno pro návštěvníky a zaměstnance fitness centra.

Jak již bylo zmíněno, nejvyšší podlaží bude využíváno jako fitness centrum, které jak vypověděla veřejná anketa a průzkum okolí, je zde velmi žádoucí. Tento prostor bude kompletně pronajímán. Investor tak bude získávat měsíční nájem z pronájmu a chod tohoto zařízení bude v rukou nájemce. Ocenění takového zařízení je náročné, a to především kvůli malému počtu nabízených prostor stejného využití na trhu s nemovitostmi. Z toho důvodu bude tato část objektu oceněna porovnávacím způsobem jako komerční/obchodní prostor.

6.5 ZKOUŠKA FINANČNÍ OPODSTATNĚNOSTI

6.5.1 Ocenění pozemku

Město Zlín má vypracovanou cenovou mapu pozemků. (33) Výpočet ocenění dané parcely tedy bude vycházet z aktuální cenové mapy.



Obr. č. 18 Výřez z cenové mapy [33]

Jednotková cena pro řešený pozemek je **1 200 Kč/m²** a pozemek čítá výměru **7 697 m²**. Výpočet se provede součinem těchto dvou hodnot. Výsledná cena pozemku tedy činí **9 236 400 Kč**.

Vzhledem k tomu, že pozemek je ve vlastnictví města, a pro tuto práci figuruje město Zlín jako investor a iniciátor projektu, nebude tato částka připočtena k finančním nákladům na jednotlivé varianty.

6.5.2 Studentské bydlení + restaurace

VÝNOSY Z VARIANTY Č. 1 - STUDENTSKÉ BYDLENÍ + RESTAURACE

Studentské bydlení

Pro tuto variantu byla zpracovaná výkresová studie s rozvrženými ubytovacími jednotkami a přiřazenou kapacitou jednotlivých „bytů". Celková kapacita ubytovacího zařízení čítá 117 lůžek. Na základě navržených kapacit (viz Výkres č. 1 a 2) byly navrženy konkrétní ceny jednotlivých pokojů. Tyto ceny se pohybují v rozmezí 2800 Kč – 3200 Kč/osobu/měsíc včetně energií a služeb. Na základě navržených cen byly vyčísleny hrubé výnosy. Kompletní výpočet se nachází v příloze č. 10.

Restaurace

Jak již bylo řečeno výše, budova studentského bydlení bude v kombinaci s restaurací umístěnou v přízemí budovy. Ta bude pronajímána. Na základě porovnávací metody, byla vypočtena cena nájemného, a to **22 200 Kč/ měsíc** (viz příloha č. 9).

Výsledné měsíční výnosy jsou shrnuty v následující tabulce č. 11

Tab. č. 11 Výpočet hrubého měsíčního příjmu z varianty č. 1 [vlastní]

	1 NP	2 NP	3 NP	4 NP	Restaurace	Celkem
Hrubý výnos (Kč/měsíc)	38 600	78 400	78 400	78 400	22 200	296 000

NÁKLADY NA VÝSTAVBU VARIANTY Č. 1 - STUDENTSKÉ BYDLENÍ + RESTAURACE

Výpočet ceny nemovitosti podle rozpočtových ukazatelů

Výpočet ceny stavby je zhotoven na základě rozpočtových ukazatelů platných pro rok 2019.(54) Kompletní výpočet je součástí přílohy č. 11. Vzhledem k faktu, že tyto bytové jednotky budou sloužit studentům a svým účelem a vybavením mají konkurovat univerzitním kolejím, je nutné tyto prostory nabízet již vybavené. Proto v rámci výpočtu nákladů na pořízení stavby je třeba zohlednit i náklady na základní vybavení. Tento výpočet je taktéž součástí přílohy č. 11.

Výsledné náklady jsou shrnuty v následující tabulce č. 12

Tab. č. 12 Náklady na výstavbu varianty č. 1 [vlastní]

Náklady	**Cena (Kč)**
Stavba (výpočet dle RU)	36 417 824 Kč
Parkoviště (výpočet dle RU)	3 430 000 Kč
Vybavení (dle aktuálních cen na trhu)	965 156 Kč
Celkem před zaokrouhlením	**40 812 980 Kč**
Celkem	**40 813 000 Kč**

VÝPOČET FINANČNÍHO OPODSTATNĚNÍ

Na základě zjištěných hodnot budou vytvořeny 2 modelové situace, a to prodej nemovitosti po 10 letech a prodej po 25 letech, tak abychom nalezli nejlepší variantu za účelem nejvyššího výnosu.

a) Prodej po 10 letech

Pro variantu studentského bydlení je sníženo procentu ročního navýšení nájemného na hodnotu 1%. Kapitalizační míra činí pro tento typ budovy 7,5%, dle přílohy č. 22 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. Podrobný výpočet je součástí přílohy č. 19.

Tab. č. 13 Hotovostní toky po dobu 10 let [vlastní]

Rok	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Příjem v roce	3 552 000 Kč	3 587 520 Kč	3 623 395 Kč	3 659 629 Kč	3 696 225 Kč	3 733 188 Kč	3 770 520 Kč	3 808 225 Kč	3 846 307 Kč	3 884 770 Kč
ztráty nepronajmutím	177 600 Kč	179 376 Kč	181 170 Kč	182 981 Kč	184 811 Kč	186 659 Kč	188 526 Kč	190 411 Kč	192 315 Kč	194 239 Kč
skutečný hrubý příjem	3 374 400 Kč	3 408 144 Kč	3 442 225 Kč	3 476 648 Kč	3 511 414 Kč	3 546 528 Kč	3 581 994 Kč	3 617 814 Kč	3 653 992 Kč	3 690 532 Kč
výdaje	888 000 Kč	896 880 Kč	905 849 Kč	914 907 Kč	924 056 Kč	933 297 Kč	942 630 Kč	952 056 Kč	961 577 Kč	971 193 Kč
Čistý příjem	2 486 400 Kč	2 511 264 Kč	2 536 377 Kč	2 561 740 Kč	2 587 358 Kč	2 613 231 Kč	2 639 364 Kč	2 665 757 Kč	2 692 415 Kč	2 719 339 Kč
Hotovostní tok	2 486 400 Kč	2 511 264 Kč	2 536 377 Kč	2 561 740 Kč	2 587 358 Kč	2 613 231 Kč	2 639 364 Kč	2 665 757 Kč	2 692 415 Kč	2 719 339 Kč

Na základě čistého příjmu v 10. roce a míry kapitalizace byla vypočtena čistá prodejní hodnota.

Tab. č. 14 Výpočet čisté prodejní hodnoty v 10. roce [vlastní]

Věčná renta:	Cv=čisté roční nájemné/míra kapitalizace*100	36 257 854 Kč
	prodejní hodnota stavby	36 257 854 Kč
	prodejní náklady	-1 812 893 Kč
Čistá prodejní hodnota:		34 444 961 Kč

Následně součtem výnosů z objektu plynoucích po dobu 10 let a kapitálu do ní vloženého byla vypočtena čistá současná hodnota v 10. roce.

Tab. č. 15 Výpočet čisté současné hodnoty zbytkové [vlastní]

Rok	0	1	2	3	4	5
Hotovostní tok	-40 813 000 Kč	2 486 400 Kč	2 511 264 Kč	2 536 377 Kč	2 561 740 Kč	2 587 358 Kč
Hodnota reverse	0	0	0	0	0	0
Celkem	-40 813 000 Kč	2 486 400 Kč	2 511 264 Kč	2 536 377 Kč	2 561 740 Kč	2 587 358 Kč
Dílčí hodnoty	-40 813 000 Kč	2 312 930 Kč	2 173 079 Kč	2 041 683 Kč	1 918 233 Kč	1 802 246 Kč

6	7	8	9	10
2 613 231 Kč	2 639 364 Kč	2 665 757 Kč	2 692 415 Kč	2 719 339 Kč
0	0	0	0	34 444 961 Kč
2 613 231 Kč	2 639 364 Kč	2 665 757 Kč	2 692 415 Kč	37 164 301 Kč
1 693 273 Kč	1 590 889 Kč	1 494 696 Kč	1 404 319 Kč	18 031 893 Kč

Čistá současná hodnota zbytková	-6 349 758 Kč	Vzhledem k tomu, **že** zbytková hodnota majetku je **záporná**, návrh výstavby **není finančně opodstatněný**

Na základě součtu dílčích hodnot byla vypočtena výše čisté současné zbytkové hodnoty v 10. roce na **-6 349 758 Kč.** Vzhledem k tomu, že zbytková hodnota majetku je záporná, návrh výstavby **není finančně opodstatněný.**

b) Prodej po 25 letech

Výpočet pro tuto modelovou situaci bude vypadat obdobně jako ve variantě předchozí, s prodloužením na 25 let. Podrobný výpočet je součástí přílohy č. 20.

Tab. č. 16 Hotovostní toky mezi 11. a 25 rokem [vlastní]

Rok	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Příjem v roce	4 329 868 Kč	4 416 466 Kč	4 504 795 Kč	4 594 891 Kč	4 686 789 Kč	4 780 524 Kč	4 876 135 Kč	4 973 658 Kč	5 073 131 Kč	5 174 593 Kč
ztráty nepronajmutím	216 493 Kč	220 823 Kč	225 240 Kč	229 745 Kč	234 339 Kč	239 026 Kč	243 807 Kč	248 683 Kč	253 657 Kč	258 730 Kč
skutečný hrubý příjem	4 113 375 Kč	4 195 642 Kč	4 279 555 Kč	4 365 146 Kč	4 452 449 Kč	4 541 498 Kč	4 632 328 Kč	4 724 975 Kč	4 819 474 Kč	4 915 864 Kč
výdaje	1 082 467 Kč	1 104 116 Kč	1 126 199 Kč	1 148 723 Kč	1 171 697 Kč	1 195 131 Kč	1 219 034 Kč	1 243 414 Kč	1 268 283 Kč	1 293 648 Kč
Čistý příjem	3 030 908 Kč	3 091 526 Kč	3 153 356 Kč	3 216 424 Kč	3 280 752 Kč	3 346 367 Kč	3 413 294 Kč	3 481 560 Kč	3 551 191 Kč	3 622 215 Kč
Hotovostní tok	3 030 908 Kč	3 091 526 Kč	3 153 356 Kč	3 216 424 Kč	3 280 752 Kč	3 346 367 Kč	3 413 294 Kč	3 481 560 Kč	3 551 191 Kč	3 622 215 Kč

Rok	21	22	23	24	25
Příjem v roce	5 278 085 Kč	5 383 647 Kč	5 491 320 Kč	5 601 146 Kč	5 713 169 Kč
ztráty nepronajmutím	263 904 Kč	269 182 Kč	274 566 Kč	280 057 Kč	285 658 Kč
skutečný hrubý příjem	5 014 181 Kč	5 114 465 Kč	5 216 754 Kč	5 321 089 Kč	5 427 511 Kč
výdaje	1 319 521 Kč	1 345 912 Kč	1 372 830 Kč	1 400 287 Kč	1 428 292 Kč
Čistý příjem	3 694 660 Kč	3 768 553 Kč	3 843 924 Kč	3 920 802 Kč	3 999 218 Kč
Hotovostní tok	3 694 660 Kč	3 768 553 Kč	3 843 924 Kč	3 920 802 Kč	3 999 218 Kč

Na základě čistého příjmu v 25. roce a míry kapitalizace byla vypočtena čistá prodejní hodnota.

Tab. č. 17 Výpočet čisté prodejní hodnoty [vlastní]

Věčná renta:	Cv=čisté roční nájemné/míra kapitalizace*100	53 322 912 Kč
	prodejní hodnota stavby	53 322 912 Kč
	prodejní náklady	-2 666 146 Kč
Čistá prodejní hodnota:		50 656 766 Kč

Tab. č. 18 Výpočet čisté současné hodnoty zbytkové mezi 11 a 25 rokem [vlastní]

Rok	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Hotovostní tok	3 030 908 Kč	3 091 526 Kč	3 153 356 Kč	3 216 424 Kč	3 280 752 Kč	3 346 367 Kč	3 413 294 Kč	3 481 560 Kč	3 551 191 Kč	3 622 215 Kč
Hodnota reverse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 586 851 Kč
Celkem	3 030 908 Kč	3 091 526 Kč	3 153 356 Kč	3 216 424 Kč	3 280 752 Kč	3 346 367 Kč	3 413 294 Kč	3 481 560 Kč	3 551 191 Kč	6 209 066 Kč
Dílčí hodnoty	1 367 980 Kč	1 297 990 Kč	1 231 581 Kč	1 168 570 Kč	1 108 783 Kč	1 052 054 Kč	998 228 Kč	947 156 Kč	898 697 Kč	1 461 696 Kč

Rok	21	22	23	24	25
Hotovostní tok	1 319 521 Kč	1 345 912 Kč	1 372 830 Kč	1 400 287 Kč	1 428 292 Kč
Hodnota reverse	0	0	0	0	0
Celkem	1 319 521 Kč	1 345 912 Kč	1 372 830 Kč	1 400 287 Kč	1 428 292 Kč
Dílčí hodnoty	288 961 Kč	274 177 Kč	260 149 Kč	246 839 Kč	234 210 Kč

Čistá současná hodnota zbytková	15 071 916 Kč	Vzhledem k tomu, že zbytková hodnota majetku je **kladný**, návrh výstavby **je finančně opodstatněný**

Na základě vstupních hodnot byla vypočtena čistá prodejní hodnota stavby v 25. roce na **50 656 766 Kč**. Výše čisté současné zbytkové hodnoty v 25. roce činí částku **15 071 916 Kč.** Vzhledem k tomu, že zbytková hodnota majetku je kladná, a zároveň vyšší než cena pozemku, návrh výstavby **je finančně opodstatněný.**

Pro variantu č. 1 je tedy finančně opodstatněná pouze 2. modelová situace, a to provoz stavby 25 let a následně její prodej.

6.5.3 Administrativní budova + obchodní prostory

VÝNOSY Z VARIANTY Č. 2 - ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA + OBCHODNÍ PROSTORY

Pro tuto variantu byla vypracována návrhová studie, viz Výkresy č. 3, 4 a 5. Pro odhad ceny pronájmu těchto navržených kapacit bylo využito porovnávací metody ocenění. Za tímto účelem byly sestaveny databáze pro 3 druhy nájemních prostor, a to

1. Kanceláře o ploše 16 m^2, ve 2 NP se sdíleným sociálním zařízením a kuchyní na patře (příloha č. 1),
2. „Openspace" kancelář o ploše 193 m^2, ve 2 NP s vlastním sociálním zařízením (příloha č. 2),
3. Obchodní prostory (příloha č. 3).

Tyto databáze byly sestaveny na základě inzerovaných prostor ve Zlíně na webovém serveru www.sreality.cz. Pomocí těchto databází bylo provedeno ocenění porovnávací metodou. Výpočet ocenění je součástí přílohové části práce (viz. přílohy č. 6, 7 a 8).

Na základě výsledných hodnot byl vypočten hrubý výnos z nemovitosti viz příloha č. 12. V případě kanceláře v 1 NP a kanceláří ve 3 NP a 4 NP byla provedena úprava ceny, pro zohlednění vyššího / nižšího nadzemního podlaží. V případě kanceláře v 1 NP se jednalo o navýšení 5% ceny, ve 3 NP snížení o 2 % a pro 4 NP snížení o 5 %.

Úprava ceny taktéž nastane u kanceláří, s vlastním sociálním zařízením, a to navýšení o 10 %.

Výsledné měsíční výnosy jsou shrnuty v následující tabulce č. 19

Tab. č. 19 Součet dílčích hrubých výnosů z varianty č. 2 [vlastní]

	1 NP	2 NP	3 NP	4 NP	**Celkem**
Hrubý výnos (Kč/měsíc)	60 052	55 468	54 359	51 927	**221 806 Kč**

NÁKLADY NA VÝSTAVBU VARIANTY Č. 2 - ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA + OBCHODNÍ PROSTORY

Taktéž pro 2. variantu byl provedeno nákladové ocenění stavby na základě rozpočtových ukazatelů dle aktuálních hodnot pro rok 2019. Kompletní výpočet viz příloha č. 13.

Tab. č. 20 Součet dílčích nákladů na výstavbu varianty č. 2 [vlastní]

Náklady	**Cena (Kč)**
Stavba	42 034 541 Kč
Parkoviště	3 430 000 Kč
Celkem před zaokrouhlením	**45 464 541 Kč**
Celkem	**45 465 000 Kč**

VÝPOČET FINANČNÍHO OPODSTATNĚNÍ

Pro tuto variantu budou vytvořeny 2 modelové situace: Prodej nemovitosti po 10 letech a prodej po 25 letech, za účelem nejvyššího výnosu.

a) Prodej po 10 letech

Pro tuto variantu byla zvolena hodnota kapitalizační míra 6,6%, jde o hodnotu upravenou, na základě smíšeného využití staveb typu H a F dle přílohy č. 22 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. Vzhledem k vysokému počtu kancelářských prostor bylo také navýšeno procento trvale nepronajatých prostor na 8%. Postup výpočtu je shodný s variantou číslo 1.

Podrobný výpočet je součástí přílohy č. 21.

Tab. č. 21 Hotovostní toky po dobu 10 let [vlastní]

Rok	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Příjem v roce	2 661 672 Kč	2 714 905 Kč	2 769 204 Kč	2 824 588 Kč	2 881 079 Kč	2 938 701 Kč	2 997 475 Kč	3 057 424 Kč	3 118 573 Kč	3 180 944 Kč
ztráty nepronajmutím	212 934 Kč	217 192 Kč	221 536 Kč	225 967 Kč	230 486 Kč	235 096 Kč	239 798 Kč	244 594 Kč	249 486 Kč	254 476 Kč
skutečný hrubý příjem	2 448 738 Kč	2 497 713 Kč	2 547 667 Kč	2 598 621 Kč	2 650 593 Kč	2 703 605 Kč	2 757 677 Kč	2 812 831 Kč	2 869 087 Kč	2 926 469 Kč
výdaje	665 418 Kč	678 726 Kč	692 301 Kč	706 147 Kč	720 270 Kč	734 675 Kč	749 369 Kč	764 356 Kč	779 643 Kč	795 236 Kč
Čistý příjem	1 783 320 Kč	1 818 987 Kč	1 855 366 Kč	1 892 474 Kč	1 930 323 Kč	1 968 930 Kč	2 008 308 Kč	2 048 474 Kč	2 089 444 Kč	2 131 233 Kč
Hotovostní tok	1 783 320 Kč	1 818 987 Kč	1 855 366 Kč	1 892 474 Kč	1 930 323 Kč	1 968 930 Kč	2 008 308 Kč	2 048 474 Kč	2 089 444 Kč	2 131 233 Kč

Tab. č. 22 Výpočet čisté prodejní hodnoty [vlastní]

Věčná renta:	Cv= čisté roční nájemné/ míra kapitalizace*100	32 291 406 Kč
	prodejní hodnota stavby	32 291 406 Kč
	prodejní náklady	-1 614 570 Kč
Čistá prodejní hodnota:		**30 676 835 Kč**

Tab. č. 23 Výpočet čisté současné hodnoty zbytkové [vlastní]

Rok	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Hotovostní tok	-45 464 541 Kč	1 783 320 Kč	1 818 987 Kč	1 855 366 Kč	1 892 474 Kč	1 930 323 Kč	1 968 930 Kč	2 008 308 Kč	2 048 474 Kč	2 089 444 Kč	2 131 233 Kč
Hodnota reverse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30 676 835 Kč
Celkem	-45 464 541 Kč	1 783 320 Kč	1 818 987 Kč	1 855 366 Kč	1 892 474 Kč	1 930 323 Kč	1 968 930 Kč	2 008 308 Kč	2 048 474 Kč	2 089 444 Kč	32 808 068 Kč
Diličí hodnoty	-45 464 541 Kč	1 672 908 Kč	1 600 719 Kč	1 531 645 Kč	1 465 551 Kč	1 402 310 Kč	1 341 797 Kč	1 283 896 Kč	1 228 494 Kč	1 175 482 Kč	17 314 446 Kč

Čistá současná hodnota zbytková	-15 447 292 Kč	Vzhledem k tomu, že zbytková hodnota majetku je **záporná**, návrh výstavby **není finančně opodstatněný**

Na základě vstupních hodnot byla vypočtena čistá prodejní hodnota stavby v 10. roce. Ta činí **30 676 835 Kč**. Výše čisté současné zbytkové hodnoty v 10. roce tedy činí částku **-15 447 292 Kč.** Vzhledem k tomu, že zbytková hodnota majetku je záporná, návrh výstavby **není finančně opodstatněný.**

b) Prodej po 25 letech

Podrobný výpočet je součástí přílohy č. 22.

Tab. č. 24 Hotovostní toky po dobu 25 let [vlastní]

Rok	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Příjem v roce	2 661 672 Kč	2 714 905 Kč	2 769 204 Kč	2 824 588 Kč	2 881 079 Kč	2 938 701 Kč	2 997 475 Kč	3 057 424 Kč	3 118 573 Kč	3 180 944 Kč
ztráty nepronajmutím	212 934 Kč	217 192 Kč	221 536 Kč	225 967 Kč	230 486 Kč	235 096 Kč	239 798 Kč	244 594 Kč	249 486 Kč	254 476 Kč
skutečný hrubý příjem	2 448 738 Kč	2 497 713 Kč	2 547 667 Kč	2 598 621 Kč	2 650 593 Kč	2 703 605 Kč	2 757 677 Kč	2 812 831 Kč	2 869 087 Kč	2 926 469 Kč
výdaje	665 418 Kč	678 726 Kč	692 301 Kč	706 147 Kč	720 270 Kč	734 675 Kč	749 369 Kč	764 356 Kč	779 643 Kč	795 236 Kč
Čistý příjem	1 783 320 Kč	1 818 987 Kč	1 855 366 Kč	1 892 474 Kč	1 930 323 Kč	1 968 930 Kč	2 008 308 Kč	2 048 474 Kč	2 089 444 Kč	2 131 233 Kč
Hotovostní tok	1 783 320 Kč	1 818 987 Kč	1 855 366 Kč	1 892 474 Kč	1 930 323 Kč	1 968 930 Kč	2 008 308 Kč	2 048 474 Kč	2 089 444 Kč	2 131 233 Kč

Rok	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Příjem v roce	3 244 563 Kč	3 309 455 Kč	3 375 644 Kč	3 443 157 Kč	3 512 020 Kč	3 582 260 Kč	3 653 905 Kč	3 726 983 Kč	3 801 523 Kč	3 877 554 Kč
ztráty nepronajmutím	259 565 Kč	264 756 Kč	270 051 Kč	275 453 Kč	280 962 Kč	286 581 Kč	292 312 Kč	298 159 Kč	304 122 Kč	310 204 Kč
skutečný hrubý příjem	2 984 998 Kč	3 044 698 Kč	3 105 592 Kč	3 167 704 Kč	3 231 058 Kč	3 295 679 Kč	3 361 593 Kč	3 428 825 Kč	3 497 401 Kč	3 567 349 Kč
výdaje	811 141 Kč	827 364 Kč	843 911 Kč	860 789 Kč	878 005 Kč	895 565 Kč	913 476 Kč	931 746 Kč	950 381 Kč	969 388 Kč
Čistý příjem	2 173 857 Kč	2 217 335 Kč	2 261 681 Kč	2 306 915 Kč	2 353 053 Kč	2 400 114 Kč	2 448 117 Kč	2 497 079 Kč	2 547 020 Kč	2 597 961 Kč
Hotovostní tok	2 173 857 Kč	2 217 335 Kč	2 261 681 Kč	2 306 915 Kč	2 353 053 Kč	2 400 114 Kč	2 448 117 Kč	2 497 079 Kč	2 547 020 Kč	2 597 961 Kč

Rok	21	22	23	24	25
Příjem v roce	3 955 105 Kč	4 034 207 Kč	4 114 891 Kč	4 197 189 Kč	4 281 132 Kč
ztráty nepronajmutím	316 408 Kč	322 737 Kč	329 191 Kč	335 775 Kč	342 491 Kč
skutečný hrubý příjem	3 638 696 Kč	3 711 470 Kč	3 785 700 Kč	3 861 414 Kč	3 938 642 Kč
výdaje	988 776 Kč	1 008 552 Kč	1 028 723 Kč	1 049 297 Kč	1 070 283 Kč
Čistý příjem	2 649 920 Kč	2 702 918 Kč	2 756 977 Kč	2 812 116 Kč	2 868 359 Kč
Hotovostní tok	2 649 920 Kč	2 702 918 Kč	2 756 977 Kč	2 812 116 Kč	2 868 359 Kč

Tab. č. 25 Výpočet čisté prodejní hodnoty ve 25. roku [vlastní]

Věčná renta:	Cv= čisté roční nájemné/ míra kapitalizace*100	43 459 980 Kč
	prodejní hodnota stavby	43 459 980 Kč
	prodejní náklady	-2 172 999 Kč
Čistá prodejní hodnota:		41 286 981 Kč

Tab. č. 26 Výpočet čisté současné hodnoty zbytkové mezi 11 – 25 rokem [vlastní]

Rok	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Hotovostní tok	2 173 857 Kč	2 217 335 Kč	2 261 681 Kč	2 306 915 Kč	2 353 053 Kč	2 400 114 Kč	2 448 117 Kč	2 497 079 Kč	2 547 020 Kč	2 597 961 Kč
Hodnota reverse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 855 366 Kč
Celkem	2 173 857 Kč	2 217 335 Kč	2 261 681 Kč	2 306 915 Kč	2 353 053 Kč	2 400 114 Kč	2 448 117 Kč	2 497 079 Kč	2 547 020 Kč	4 453 327 Kč
Dílčí hodnoty	981 156 Kč	930 957 Kč	883 327 Kč	838 133 Kč	795 252 Kč	754 565 Kč	715 959 Kč	679 329 Kč	644 572 Kč	1 048 372 Kč

Rok	21	22	23	24	25
Hotovostní tok	988 776 Kč	1 008 552 Kč	1 028 723 Kč	1 049 297 Kč	1 070 283 Kč
Hodnota reverse	0	0	0	0	0
Celkem	988 776 Kč	1 008 552 Kč	1 028 723 Kč	1 049 297 Kč	1 070 283 Kč
Dílčí hodnoty	216 531 Kč	205 453 Kč	194 941 Kč	184 967 Kč	175 504 Kč

Čistá současná hodnota zbytková	-2 936 461 Kč	Vzhledem k tomu, že zbytková hodnota majetku je **záporná**, návrh výstavby **není finančně opodstatněný**

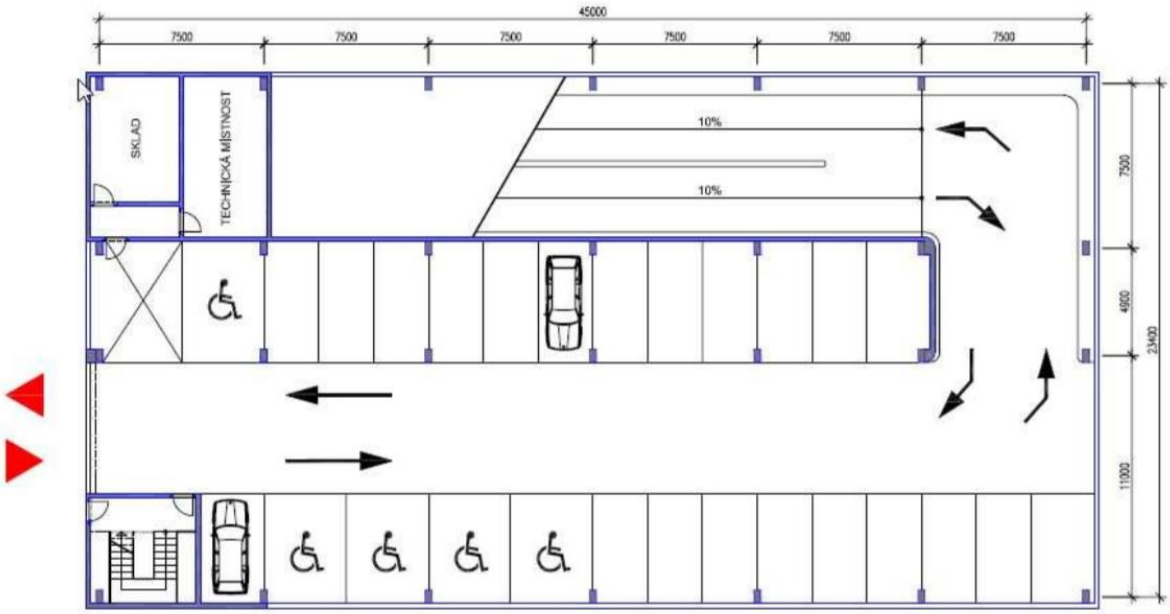
Na základě vstupních hodnot byla vypočtena čistá prodejní hodnota stavby v 25. roce na **41 286 981 Kč**. Výše čisté současné zbytkové hodnoty v 25. roce činí částku **-2 936 461 Kč.** Vzhledem k tomu, že zbytková hodnota majetku je záporná, návrh výstavby **není finančně opodstatněný.**

Varianta č. 2 tedy v obou modelových případech vyšla jako finančně neopodstatněná. Výstavba této varianty tedy není vhodným řešením pro daný pozemek. V případě, že by výstavbě přeci jen došlo, je nutné, aby stavba byla delší dobu v rukou investora a k prodeji došlo co nejpozději nebo vůbec.

6.5.4 Parkovací dům + fitness centrum

Vzhledem k náročnosti návrhu těchto prostorů, bude tento návrh vycházet z již existující studie, která vznikla na základě řešení nedostatečné kapacity parkovacích míst v Ostravě-Porubě (55).

Tato studie nabízí kompletní návrh třípodlažního parkovacího domu s kapacitou 88 parkovacích míst. Podkladem tedy bude tento návrh, který bude modifikován tak, aby splnil podmínku víceúčelového využití, a to nadstavbou 4. NP, které bude sloužit jako fitness centrum. Pro fitness centrum nejsou navržené přesné kapacity. Vzhledem k velikosti užitné plochy tohoto prostoru, která činí 1053 m2, bude její rozvržení přizpůsobeno potřebám budoucího nájemníka.



Obr. č. 19 Studie parkovacího domu [55]

VÝNOSY Z VARIANTY Č. 3 – PARKOVACÍ DŮM + FITNESS CENTRUM

Výpočet výnosů vychází z předpokladu, že 70% navržené kapacity bude sloužit jako vyhrazené stání s fixní měsíční sazbou. 15 míst bude vyhrazeno pro zaměstnance a zákazníky fitness centra a zbylá místa budou sloužit k parkování s hodinovou sazbou, která činí 10Kč/hodinu.

Pro výpočet výnosů z parkování s hodinovou sazbou budeme počítat s konstantní obsazeností 25 % po dobu hlavního denního provozu od 7:00 do 18:00 (11 hod).

Výnosy z fitness centra budou vypočteny na základě násobku užitné plochy a ceny za m^2. Pro zjištění jednotkové ceny za m^2 budeme vycházet z výsledků porovnávací metody pro obchodní prostor (viz příloha č. 8). Tato výsledná cena bude ponížena o 20 % pro zohlednění velikosti pronajímané plochy a 4 NP.

Výpočet měsíčních výnosů ze stavby je součástí přílohy č. 14. Shrnutí těchto hodnot je v následující tabulce č. 27.

Tab. č. 27 Součet dílčích výnosů z varianty č. 3 [vlastní]

	Parkování	Fitness	Celkem
Hrubý výnos (Kč/měsíc)	78 575	178 589	257 164

NÁKLADY NA VÝSTAVBU VARIANTY Č. 3 – PARKOVACÍ DŮM + FITNESS CENTRUM

Tab. č. 28 Součet dílčích nákladů na výstavbu varianty č. 3 [vlastní]

Náklady	**Cena (Kč)**
Stavba	85 374 081 Kč
Příjezdová cesta	264 600 Kč
Celkem před zaokrouhlením	**85 638 681 Kč**
Celkem	**85 639 000 Kč**

VÝPOČET FINANČNÍHO OPODSTATNĚNÍ

Taktéž pro tuto 3. variantu budou vytvořeny 2 modelové situace, a to prodej nemovitosti po 10 letech a prodej po 25 letech.

Pro tuto variantu byla zvolena hodnota kapitalizační míra 10,5 %, jde o hodnotu upravenou na základě smíšeného využití staveb typu R a E dle přílohy č. 22 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. Taktéž zde bylo navýšeno procento trvale nepronajatých prostor, a to na hodnotu 10 %. Především z důvodu vysokých ztrát v případě nepronajatého fitness centra.

a) Prodej po 10 letech

Podrobný výpočet je součástí přílohy č. 23.

Tab. č. 29 Hotovostní toky po dobu 10 let [vlastní]

Rok	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Příjem v roce	3 085 968 Kč	3 147 687 Kč	3 210 641 Kč	3 274 854 Kč	3 340 351 Kč	3 407 158 Kč	3 475 301 Kč	3 544 807 Kč	3 615 703 Kč	3 688 017 Kč
ztráty nepronajmutím	308 597 Kč	314 769 Kč	321 064 Kč	327 485 Kč	334 035 Kč	340 716 Kč	347 530 Kč	354 481 Kč	361 570 Kč	368 802 Kč
skutečný hrubý příjem	2 777 371 Kč	2 832 919 Kč	2 889 577 Kč	2 947 369 Kč	3 006 316 Kč	3 066 442 Kč	3 127 771 Kč	3 190 326 Kč	3 254 133 Kč	3 319 216 Kč
výdaje	617 194 Kč	629 537 Kč	642 128 Kč	654 971 Kč	668 070 Kč	681 432 Kč	695 060 Kč	708 961 Kč	723 141 Kč	737 603 Kč
Čistý příjem	2 160 178 Kč	2 203 381 Kč	2 247 449 Kč	2 292 398 Kč	2 338 246 Kč	2 385 011 Kč	2 432 711 Kč	2 481 365 Kč	2 530 992 Kč	2 581 612 Kč
Hotovostní tok	2 160 178 Kč	2 203 381 Kč	2 247 449 Kč	2 292 398 Kč	2 338 246 Kč	2 385 011 Kč	2 432 711 Kč	2 481 365 Kč	2 530 992 Kč	2 581 612 Kč

Tab. č. 30 Výpočet čisté prodejní hodnoty v 10. roku [vlastní]

Věčná renta:	Cv= čisté roční nájemné/ míra kapitalizace*100	24 586 783 Kč
	prodejní hodnota stavby	24 586 783 Kč
	prodejní náklady	-1 229 339 Kč
Čistá prodejní hodnota:		23 357 444 Kč

Tab. č. 31 Výpočet čisté současné hodnoty zbytkové [vlastní]

Rok	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Hotovostní tok	-84 708 848 Kč	2 160 178 Kč	2 203 381 Kč	2 247 449 Kč	2 292 398 Kč	2 338 246 Kč	2 385 011 Kč	2 432 711 Kč	2 481 365 Kč	2 530 992 Kč	2 581 612 Kč
Hodnota reverse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 357 444 Kč
Celkem	-84 708 848 Kč	2 160 178 Kč	2 203 381 Kč	2 247 449 Kč	2 292 398 Kč	2 338 246 Kč	2 385 011 Kč	2 432 711 Kč	2 481 365 Kč	2 530 992 Kč	25 939 056 Kč
Dílčí hodnoty	-84 708 848 Kč	1 954 912 Kč	1 804 534 Kč	1 665 724 Kč	1 537 591 Kč	1 419 315 Kč	1 310 137 Kč	1 209 357 Kč	1 116 330 Kč	1 030 458 Kč	9 557 216 Kč

Čistá současná hodnota zbytková	-62 103 275 Kč	Vzhledem k tomu, že zbytková hodnota majetku je **záporná**, návrh výstavby **není finančně opodstatněný**

Na základě vstupních hodnot byla vypočtena čistá prodejní hodnota stavby v 10. roce. Ta činí **23 357 444 Kč**. Výše čisté současné zbytkové hodnoty v 10. roce tedy činí částku **-62 103 275 Kč.** Vzhledem k tomu, že zbytková hodnota majetku je záporná, návrh výstavby **není finančně opodstatněný.**

b) Prodej po 25 letech

Podrobný výpočet je součástí přílohy č. 24.

Tab. č. 32 Hotovostní toky po dobu 25 let [vlastní]

Rok	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Příjem v roce	3 085 968 Kč	3 147 687 Kč	3 210 641 Kč	3 274 854 Kč	3 340 351 Kč	3 407 158 Kč	3 475 301 Kč	3 544 807 Kč	3 615 703 Kč	3 688 017 Kč
ztráty nepronajmutím	308 597 Kč	314 769 Kč	321 064 Kč	327 485 Kč	334 035 Kč	340 716 Kč	347 530 Kč	354 481 Kč	361 570 Kč	368 802 Kč
skutečný hrubý příjem	2 777 371 Kč	2 832 919 Kč	2 889 577 Kč	2 947 369 Kč	3 006 316 Kč	3 066 442 Kč	3 127 771 Kč	3 190 326 Kč	3 254 133 Kč	3 319 216 Kč
výdaje	617 194 Kč	629 537 Kč	642 128 Kč	654 971 Kč	668 070 Kč	681 432 Kč	695 060 Kč	708 961 Kč	723 141 Kč	737 603 Kč
Čistý příjem	2 160 178 Kč	2 203 381 Kč	2 247 449 Kč	2 292 398 Kč	2 338 246 Kč	2 385 011 Kč	2 432 711 Kč	2 481 365 Kč	2 530 992 Kč	2 581 612 Kč
Hotovostní tok	2 160 178 Kč	2 203 381 Kč	2 247 449 Kč	2 292 398 Kč	2 338 246 Kč	2 385 011 Kč	2 432 711 Kč	2 481 365 Kč	2 530 992 Kč	2 581 612 Kč

Rok	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Příjem v roce	3 761 778 Kč	3 837 013 Kč	3 913 754 Kč	3 992 029 Kč	4 071 869 Kč	4 153 307 Kč	4 236 373 Kč	4 321 100 Kč	4 407 522 Kč	4 495 673 Kč
ztráty nepronajmutím	376 178 Kč	383 701 Kč	391 375 Kč	399 203 Kč	407 187 Kč	415 331 Kč	423 637 Kč	432 110 Kč	440 752 Kč	449 567 Kč
skutečný hrubý příjem	3 385 600 Kč	3 453 312 Kč	3 522 378 Kč	3 592 826 Kč	3 664 682 Kč	3 737 976 Kč	3 812 735 Kč	3 888 990 Kč	3 966 770 Kč	4 046 105 Kč
výdaje	752 356 Kč	767 403 Kč	782 751 Kč	798 406 Kč	814 374 Kč	830 661 Kč	847 275 Kč	864 220 Kč	881 504 Kč	899 135 Kč
Čistý příjem	2 633 244 Kč	2 685 909 Kč	2 739 628 Kč	2 794 420 Kč	2 850 308 Kč	2 907 315 Kč	2 965 461 Kč	3 024 770 Kč	3 085 266 Kč	3 146 971 Kč
Hotovostní tok	2 633 244 Kč	2 685 909 Kč	2 739 628 Kč	2 794 420 Kč	2 850 308 Kč	2 907 315 Kč	2 965 461 Kč	3 024 770 Kč	3 085 266 Kč	3 146 971 Kč

Rok	21	22	23	24	25
Příjem v roce	4 585 586 Kč	4 677 298 Kč	4 770 844 Kč	4 866 261 Kč	4 963 586 Kč
ztráty nepronajmutím	458 559 Kč	467 730 Kč	477 084 Kč	486 626 Kč	496 359 Kč
skutečný hrubý příjem	4 127 028 Kč	4 209 568 Kč	4 293 759 Kč	4 379 635 Kč	4 467 227 Kč
výdaje	917 117 Kč	935 460 Kč	954 169 Kč	973 252 Kč	992 717 Kč
Čistý příjem	3 209 910 Kč	3 274 108 Kč	3 339 591 Kč	3 406 382 Kč	3 474 510 Kč
Hotovostní tok	3 209 910 Kč	3 274 108 Kč	3 339 591 Kč	3 406 382 Kč	3 474 510 Kč

Tab. č. 33 Výpočet čisté prodejní hodnoty v 25. roku [vlastní]

Věčná renta:	Cv=čisté roční nájemné/míra kapitalizace*100	33 090 573 Kč
	prodejní hodnota stavby	33 090 573 Kč
	prodejní náklady	-1 654 529 Kč
Cistá prodejní hodnota:		31 436 044 Kč

Tab. č. 34 Výpočet čisté současné hodnoty zbytkové mezi 11–25 rokem [vlastní]

Rok	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Hotovostní tok	2 633 244 Kč	2 685 909 Kč	2 739 628 Kč	2 794 420 Kč	2 850 308 Kč	2 907 315 Kč	2 965 461 Kč	3 024 770 Kč	3 085 266 Kč	3 146 971 Kč
Hodnota reverse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 247 449 Kč
Celkem	2 633 244 Kč	2 685 909 Kč	2 739 628 Kč	2 794 420 Kč	2 850 308 Kč	2 907 315 Kč	2 965 461 Kč	3 024 770 Kč	3 085 266 Kč	5 394 420 Kč
Dílčí hodnoty	1 188 497 Kč	1 127 690 Kč	1 069 994 Kč	1 015 250 Kč	963 307 Kč	914 022 Kč	867 258 Kč	822 887 Kč	780 785 Kč	1 269 917 Kč

Rok	21	22	23	24	25
Hotovostní tok	917 117 Kč	935 460 Kč	954 169 Kč	973 252 Kč	992 717 Kč
Hodnota reverse	0	0	0	0	0
Celkem	917 117 Kč	935 460 Kč	954 169 Kč	973 252 Kč	992 717 Kč
Dílčí hodnoty	200 839 Kč	190 563 Kč	180 813 Kč	171 562 Kč	162 785 Kč

Čistá současná hodnota zbytková	-42 483 856 Kč	Vzhledem k tomu, že zbytková hodnota majetku je **záporná**, návrh výstavby **není finančně opodstatněný**

Na základě vstupních hodnot byla vypočtena čistá prodejní hodnota stavby v 25. roce na **31 436 044 Kč**. Výše čisté současné zbytkové hodnoty v 25. roce činí částku **-42 483 856 Kč.** Vzhledem k tomu, že zbytková hodnota majetku je záporná, návrh výstavby **není finančně opodstatněný.**

Varianta č. 3 taktéž v obou modelových případech vyšla jako finančně neopodstatněná. Výstavba této varianty tedy není vhodným řešením pro daný pozemek. V případě této varianty se o investičním záměru nedá uvažovat.

Tab. č. 35 Posouzení variant na základě zkoušky finanční opodstatněnosti [vlastní]

	Prodej po 10 letech	**Prodej po 25 letech**
Varianta č. 1	Nevyhovuje	Vyhovuje
Varianta č. 2	Nevyhovuje	Nevyhovuje
Varianta č. 3	Nevyhovuje	Nevyhovuje

6.6 ZKOUŠKA MAXIMÁLNÍ VÝNOSNOSTI

Tato poslední zkouška hodnotí výnosnost jednotlivých variant a hledá tu, která přináší investorovi nejvyšší zisk. Na základě zkoušky finanční opodstatněnosti bylo zjištěno, že jedinou finančně opodstatněnou variantou je varianta studentského bydlení, a to za podmínky vlastnění objektu po dobu 25 let s následným prodejem.

Proto je tato varianta taktéž vyhodnocena jako nejvyšší a nejlepší využití majetku.

6.7 ZÁVĚR ANALÝZY HABU

Pomocí metody HABU bylo hledáno nejlepší možné využití pro pozemek na ulici Okružní v městské části Jižní Svahy ve Zlíně. Pro tuto parcelu bylo na základě analýzy trhu a veřejné ankety navrženo 9 variant využití. Tyto varianty postupně prošly čtyřmi zkouškami, které jsou hlavními pilíři metody HABU.

V prvním kroku byly varianty podrobeny zkoumání z hlediska vhodnosti v rámci legislativní přípustnosti, a to především v souladu s územním plánem. Ten jasně definoval možná využití a tím vyloučil 3 varianty, které nesplňovaly podmínku víceúčelového nebo komerčního využití.

V rámci fyzické možnosti obstály všechny zbylé varianty až na možnost vystavění aquaparku, a to z důvodu nedostatečné kapacity pozemku.

Zbylé varianty, které mohly vstoupit do zkoušky finanční opodstatněnosti, byly vzájemně nakombinovány tak, aby byl splněn požadavek územního plánu na víceúčelové využití. Navržené varianty tedy vypadali následovně:

- studentské bydlené + restaurace
- administrativní budova + obchodní prostory
- parkovací dům + fitness centrum

Pro tyto kombinace byly navrženy objemové kapacity za účelem určení ceny stavby a následně oceněny pomocí rozpočtových ukazatelů. Výnosy z nich plynoucí se vypočetly na základě přesného rozvržení vnitřních prostor a určení ceny nájemného.

V rámci zkoušky finanční opodstatněnosti se vytvořeny 2 modelové situace a to pronájem stavby po dobu 10 let / 25 let s následným prodejem.

Na základě vyčíslení výnosů ze plynoucích ze staveb, vyhověla této zkoušce pouze jedna varianta, a to studentské bydlení + restaurace s prodejem stavby po 25 letech provozu.

Vzhledem k faktu, že pouze jedna varianta mohla vstoupit do poslední zkoušky maximální výnosnosti, je tato varianta vyhodnocena jako nejvýnosnější a taktéž jako nejvyšší a nejlepší využití pro řešený pozemek.

7 ZÁVĚR

Tato diplomová práce se zabývala analýzou nejvyššího a nejlepšího využití nemovitosti, a to jak po teoretické stránce, tak i prakticky aplikovala metodu na vybraný pozemek na Jižních Svazích ve Zlíně.

Teoretická část definovala pojmy, vyhodnotila současný stav uplatňování HABU na českém i zahraničním trhu a seznámila čtenáře s metodou a její aplikací. Zvláštní důraz byl kladen na 4 zkoušky, jimiž jsou zkoušky legální přípustnosti, fyzické možnosti, finanční opodstatněnosti a maximální výnosnosti, které jsou hlavními pilíři v aplikaci této metody.

V rámci práce byla také analýza prakticky využita na vybraný pozemek. Plocha, na níž spoustu let stála nedokončená stavba nákupního centra, se nachází v jedné z nejvíce lukrativních čtvrtí města Zlín a doposud o její budoucnosti nebylo rozhodnuto. Cílem bylo pro zvolenou parcelu nalézt vhodné využití, které by investorovi (v tomto případě městu Zlín) přineslo nejvyšší možný zisk.

Výběr vhodných variant vycházel z veřejné ankety, která byla vyhlášena zlínskou radnicí, a kde občané Zlína mohli vyjádřit svůj názor ohledně budoucnosti pozemku. Zbytek variant byl doplněn po výsledcích analýzy realitního trhu.

Jak již bylo výše zmíněno, varianty prošly čtyřmi hlavními zkouškami. Pomocí těchto zkoušek se postupně jednotlivé možnosti vyřazovaly, dokud nezbyla jen ta nejvýnosnější z nich. Tím je víceúčelová budova využívaná jako bydlení pro studenty v kombinaci s restaurací v přízemí. Jedná se konkrétně o modelovou situaci pronájmu nemovitosti po dobu 25 let s následným prodejem na konci.

Cílem práce bylo také hlubší poznání metody, která je doposud v tuzemsku málo používaná a prakticky ukázat její využití při oceňování nemovitostí. O vhodnosti jejího využití není pochyb. Dle mého názoru by do budoucna měla být součástí oceňování ploch s velkým potenciálem. Tato práce tak může být malým krokem, který metodu dostane hlouběji do podvědomí odhadců v ČR.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

(1) KLIKA, P. Systémové pojetí metody nejvyššího a nejlepšího využití při oceňování nemovitostí. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2017. 110 s. Školitel: prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.

(2) KLIKA, P. Teorie oceňování nemovitostí. Brno: 2012. ISBN: 978-80-214-4556- 7.

(3) Zákon č. 256/2013 Sb. Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

(4) Zákon č. 183/2006 Sb. Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), § 2

(5) Zákon 89/2012 Sb. Občanský zákoník (nový)

(6) Vyhláška 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

(7) Brownfieldy. CzechInvest [online]. [cit. 2019-05-08]. Dostupné z: https://www.czechinvest.org/cz/Sluzby-pro-municipality/Nemovitosti-pro-podnikatelske-ucely/Brownfieldy

(8) International Valuation Standards. International Valuation Standards Council. 2017

(9) KLEDUS, R.; KLIKA, P. *Teorie oceňování nemovitostí.* Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. 2017. 117 s, ISBN 978-80-214-

(10) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

(11) MELEN, V.Z. Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku. In: Soudní inženýrství, č. 4/2006.

(12) MELEN, V.Z. Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku II. In: Soudní inženýrství, č. 5/2008.

(13) BRADÁČ. A., a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009, 753 s., ISBN 978-80-7204-630-0

(14) Zazvonil, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Havlíčkův Brod: EKOPRESS, s.r.o., 2012. ISBN 978-80-86929-88-0

(15) European Valuation Standards. The European Group of Valuers Associations. 2016.

(16) Zlín. *Wikipedie* [online]. [cit. 2019-04-2]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Zl%C3%ADn

(17) Základní informace: Historie města Zlína. *OFICIÁLNÍ STRÁNKY STATUTÁRNÍHO MĚSTA ZLÍNA* [online]. [cit. 2019-03-15]. Dostupné z: https://www.zlin.eu/zakladni-informace-cl-1.html

(18) Zlín. *Regionálního informačního servisu (RIS)*[online]. [cit. 2019-04-27]. Dostupné z: http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/detail?Zuj=585068

(19) Historický lexikon obcí České republiky 1869–2005. Svazek I.: Český statistický úřad, 2006. Dostupné online. ISBN 80-250-1311-1.

(20) Historický lexikon obcí České republiky 1869–2011 [online]. Český statistický úřad. Dostupné online

(21) Jižní svahy – z minulosti. *Http://www.zlin.estranky.cz/* [online]. [cit. 2019-03-12]. Dostupné z: http://www.zlin.estranky.cz/clanky/novy-zlin/obytny-soubor-jizni-svahy.html

(22) Sídliště Jižní Svahy I.etapa - I. Segment. *Http://www.architekturazlin.cz* [online]. [cit. 2019-03-12]. Dostupné z: http://www.architekturazlin.cz/sidliste-jizni-svahy-ietapa-i-segment

(23) Jižní Svahy. *Wikipedie* [online]. [cit. 2019-03-12]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Ji%C5%BEn%C3%AD_Svahy

(24) *SReality* [online]. [cit. 2019-03-12]. Dostupné z: https://www.sreality.cz/

(25) Z torza bude nákupní centrum. MF DNES [online]. 25.8.2004 [cit. 2019-03-20]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/zpravy/domaci/z-torza-bude-nakupni-centrum.A040825_201207_zpr_regiony_zln

(26) NOVOTNÁ, Anna. Exkluzivně s majitelem torza na Jižních Svazích. *Zlínský deník.cz* [online]. 7.10.2009 [cit. 2019-03-20]. Dostupné z: https://zlinsky.denik.cz/zpravy_region/majitel-torzo-zlin-jizni-svahy-wokatsch20091007.html

(27) Obchodní centrum Jižní svahy. In: *Obrazovník k textům a článkům www.zlin.estranky.cz* [online]. [cit. 2019-03-21].

(28) HOLUBEC, Ondřej. VIDEO: Ve zlínském torzu žijí bezdomovci, vypadá jako po apokalypse. *IDnes.cz* [online]. 6. 4. 2016 [cit. 2019-03-21]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/zlin/zpravy/torzo-obchodniho-domu-ve-zline-ceka-demolice.A160314_2232244_zlin-zpravy_ras

(29) Bourání Zlínského betonového torza - Jižní svahy. In: *YouTube* [online]. 18. 3. 2017 [cit. 2019-05-5]. Dostupné z: https://www.youtube.com/watch?v=ZP7gbwvgVRs

(30) HOLUBEC, Ondřej. VIDEO: Torzo nedostavěného obchodního domu ve Zlíně jde po letech k zemi. *IDnes.cz* [online]. 28. 6. 2016 [cit. 2019-03-21]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/zlin/zpravy/demolice-nedostaveneho-obchodniho-centra-na-sidlisti-jizni-svahy-ve-zline.A160628_2256342_zlin-zpravy_ras

(31) HOLUBEC, Ondřej. Zlín dva roky po zbourání torza obchodního domu zpřístupní plochu lidem Zdroj: https://www.idnes.cz/zlin/zpravy/torzo-obchodni-dum-zlin-jizni-svahy-bourani-zelen-park-verejnost.A180517_401834_zlin-zpravy_ras. *IDnes.cz* [online]. 17. 5. 2018 [cit. 2019-03-21]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/zlin/zpravy/torzo-obchodni-dum-zlin-jizni-svahy-bourani-zelen-park-verejnost.A180517_401834_zlin-zpravy_ras

(32) Nahlížení do katastru nemovitostí. *Státní správa zeměměřictví a katastru* [online]. [cit. 2019-03-30]. Dostupné z: https://nahlizenidokn.cuzk.cz/

(33) Cenová mapa Zlín. *Mapový portál města Zlín*[online]. [cit. 2019-04-20]. Dostupné z: https://marushka.zlin.eu/marushka/default.aspx?ThemeId=13

(34) *Mapy* [online]. [cit. 2019-04-28]. Dostupné z: www.mapy.cz

(35) SLÁVIK, Matěj. Ruina na zlínském sídlišti Jižní Svahy známá jako torzo. In: *Zlínský deník.cz*[online]. 3. 12. 2010 [cit. 2019-05-2]. Dostupné z: https://zlinsky.denik.cz/zpravy_region/bourani-torza-se-odsouva.html

(36) Televize Zlín. VIDEO: Torzo na Jižních svazích zmizí už brzy. Co vznikne místo něj?. In: *Zlin.cz*[online]. 7. 10. 2014 [cit. 2019-05-5]. Dostupné z: http://zlin.cz/515774n-video-torzo-na-jiznich-svazich-zmizi-uz-brzy.-co-vznikne-misto-nej

(37) KARÁSEK, Jan. Končí příběh torza na Jižních Svazích. Stojí město „jen" 5 milionů. *Zlínský deník.cz* [online]. 1.7.2016 [cit. 2019-05-5]. Dostupné z: https://zlinsky.denik.cz/zpravy_region/konci-pribeh-torza-na-jiznich-svazich-stoji-mesto-jen-5-milionu-20160630.html

(38) Čistá současná hodnota. In: *Wikipedia* [online]. 28. 2. 2019 [cit. 2019-05-21]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/%C4%8Cist%C3%A1_sou%C4%8Dasn%C3%A1_hodnota

(39) Zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí

(40) *Národní památkový ústav: ePamátky* [online]. [cit. 2019-05-15]. Dostupné z: https://iispp.npu.cz/

(41) ZÁKON Č. 526/1990 Sb., O CENÁCH

(42) BRADÁČ, Albert; KLEDUS, Miroslav; KREJČÍŘ, Pavel. Soudní znalectví.Vyd.1.Brno: CERM, 2010, s. 147.

(43) *Stavební rozpočty a kalkulace, inženýrská činnost* [online]. 2013 [cit. 2019-05-16]. Dostupné z: https://www.rozpocty-stavby.cz/polozkovy/

(44) Tržní hodnota: Stanovení tržní hodnoty / obvyklé ceny nemovitosti. *ODHADYVESELY.CZ*[online]. [cit. 2019-05-16]. Dostupné z: http://odhadyvesely.cz/?page_id=6

(45) *Cenové mapy* [online]. [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: http://www.cenovemapy.cz/

(46) Co místo torza? Výsledky ankety. *ZLINECEK.CZ*[online]. 14.9.2016 [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: http://zlinecek.cz/clanky/co-misto-torza-vysledky-ankety-2016/

(47) *Google mapy* [online]. [cit. 2019-05-6]. Dostupné z: https://www.google.com/maps/

(48) Územní plán Zlína - informace. *Zlin.eu: OFICIÁLNÍ STRÁNKY STATUTÁRNÍHO MĚSTA ZLÍNA* [online]. [cit. 2019-05-2]. Dostupné z: https://www.zlin.eu/zlin-cl-3586.html

(49) Hlavní výkres: Zlín- územní plán. In: *Zlin.eu* [online]. [cit. 2019-05-2]. Dostupné z: https://www.zlin.eu/clanky/dokumenty/2453/px4clx16ve0r--tisk-zlin-hv-ps-po-3ac-10000.pdf
(50) Textová část ve znění změny č. 3A a 3C: Zlín- územní plán. In: *Zlin.eu* [online]. [cit. 2019-05-2]. Dostupné z: https://www.zlin.eu/clanky/dokumenty/2453/kfrmh9xcrke3-uz-up-zlina-po-zmene-c--3a-a-3c-textova-cast.pdf „Vymezené pojmy v ÚP Zlína"
(51) VYMEZENÍ POJMŮ: Zlín- územní plán. In: *Zlin.eu* [online]. [cit. 2019-05-2]. Dostupné z: https://www.zlin.eu/clanky/dokumenty/7088/9p0u25linky0-vymezeni-pojmu.pdf
(52) Chráněná území ČR: Zlínsko. In: *AOPK ČR*[online]. [cit. 2019-05-2]. Dostupné z: http://www.ochranaprirody.cz/publikacni-cinnost/chranena-uzemi-cr/zlinsko/
(53) Přehled kolejí. In: *Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně: Koleje a menzy* [online]. [cit. 2019-04-8]. Dostupné z: https://kmz.utb.cz/ubytovani/prehled-koleji/
(54) Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2019. In: *Cenová soustava* [online]. [cit. 2019-05-7]. Dostupné z: http://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2019.html
(55) Studie řešení parkování v Ostravě-Porubě v rámci projektu PARKING CZ-PL. In: *Ostrava Poruba* [online]. [cit. 2019-05-12]. Dostupné z: https://poruba.ostrava.cz/cs/o-porube/cesko-polska-spoluprace/studie-k-projektu-parking-cz2013pl/studie-k-projektu-parking-cz2013pl/navrhy-variantnich-resni-parkovani
(56) DUNN, CHUCK. *THE APPRAISAL OF REAL ESTATE: 3 RD CANADIAN EDITION BUSI 330* [online]. 2010 [cit. 2019-05-21]. Dostupné z: https://professional.sauder.ubc.ca/re_creditprogram/course_resources/courses/content/330/rchap3rdall.pdf
(57) *CANADIAN UNIFORM STANDARDS OF PROFESSIONAL APPRAISAL PRACTICE* [online]. 2016 [cit. 2019-05-21]. Dostupné z: https://professional.sauder.ubc.ca/re_creditprogram/course_resources/courses/content/CUSPAP-2016-ENG-2016-07-06.pdf
(58) Vyhláška č. 441/2013 sb., k provedení zákona o oceňování majetku
(59) Aquapark Kohoutovice [online]. [cit. 2019-05-20]. Dostupné z: https://aqpark.sportujemevbrne.cz/
(60) ČSN 73 5305: Administrativní budovy a prostory. Duben 2005.

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1- Vývoj počtu obyvatel v letech 1869 až 2018 [19] [20] 24

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 Poloha města Zlín [34] 23
Obr. č. 2 Výřez z návrhu urbanistického návrhu města Zlín z roku 1928 [21] 25
Obr. č. 3 výřez z regulačního plánu F.L. Gahury z roku 1934 [21] 25
Obr. č. 4 Poloha sídliště Jižní svahy na mapě Zlína [34] 26
Obr. č. 5 Poloha ulice Okružní na Jižních Svazích [34] 27
Obr. č. 6 + Obr. č. 7 Fotografie chátrající konstrukce z let 2010 [35] a 2014 [36] 29
Obr. č. 8 Vizualizace jednoho z návrhu dostavby NC [27] 29

Obr. č. 9 + Obr. č. 10 Fotografie z demolice stavby [37] 30
Obr. č. 11 Fotografie pořízené před začátkem demolice 6/2016 a po skončení demoličních a terénních prací 11/2016 [29] 30
Obr. č. 12 Výřez z katastrální mapy [32] 31
Obr. č. 13 Výřez z katastrální mapy+ ortofoto [32] 31
Obr. č. 14 Schéma aplikace metody HABU [vlastní] 33
Obr. č. 15 Schéma řešení porovnávací metody [vlastní] 39
Obr. č. 16 Domovy pro seniory v okolí Zlína [47] 43
Obr. č. 17 Restaurace v okolí řešeného pozemku [47] 45
Obr. č. 18 Výřez z cenové mapy [33] 54
Obr. č. 19 Studie parkovacího domu [55] 61

SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 Kritické hodnoty $T_{1,\alpha}$ a $T_{n,\alpha}$ pro Grubbsův test [13] 40
Tab. č. 2 Posouzení variant na základě analýzy okolí [vlastní] 45
Tab. č. 3 Výňatek z textové části úplného znění územního plánu [50] 47
Tab. č. 4 Posouzení variant na základě územního plánu [vlastní] 47
Tab. č. 5 Posouzení variant na základě vlivu na životního prostředí [vlastní] 48
Tab. č. 6 Posouzení variant na základě finanční opodstatněnosti [vlastní] 49
Tab. č. 7 Vyhodnocení variant na základě předchozích zkoušek [vlastní] 50
Tab. č. 8 Ceny pokojů na kolejích UTB [53] 52
Tab. č. 9 Návrh kapacity parkoviště pro variantu č. 1 [vlastní] 52
Tab. č. 10 Návrh kapacity parkoviště pro variantu č. 2 [vlastní] 53
Tab. č. 11 Výpočet hrubého měsíčního příjmu z varianty č. 1 [vlastní] 55
Tab. č. 12 Náklady na výstavbu varianty č. 1 [vlastní] 55
Tab. č. 13 Hotovostní toky po dobu 10 let [vlastní] 56
Tab. č. 14 Výpočet čisté prodejní hodnoty v 10. roce [vlastní] 56
Tab. č. 15 Výpočet čisté současné hodnoty zbytkové [vlastní] 56
Tab. č. 16 Hotovostní toky mezi 11. a 25 rokem [vlastní] 57
Tab. č. 17 Výpočet čisté prodejní hodnoty [vlastní] 57
Tab. č. 18 Výpočet čisté současné hodnoty zbytkové mezi 11 a 25 rokem [vlastní] 57
Tab. č. 19 Součet dílčích hrubých výnosů z varianty č. 2 [vlastní] 58
Tab. č. 20 Součet dílčích nákladů na výstavbu varianty č. 2 [vlastní] 58
Tab. č. 21 Hotovostní toky po dobu 10 let [vlastní] 59
Tab. č. 22 Výpočet čisté prodejní hodnoty [vlastní] 59
Tab. č. 23 Výpočet čisté současné hodnoty zbytkové [vlastní] 59
Tab. č. 24 Hotovostní toky po dobu 25 let [vlastní] 60
Tab. č. 25 Výpočet čisté prodejní hodnoty ve 25. roku [vlastní] 60

Tab. č. 26 Výpočet čisté současné hodnoty zbytkové mezi 11 – 25 rokem [vlastní] 60
Tab. č. 27 Součet dílčích výnosů z varianty č. 3 [vlastní] 62
Tab. č. 28 Součet dílčích nákladů na výstavbu varianty č. 3 [vlastní] 62
Tab. č. 29 Hotovostní toky po dobu 10 let [vlastní] 62
Tab. č. 30 Výpočet čisté prodejní hodnoty v 10. roku [vlastní] 62
Tab. č. 31 Výpočet čisté současné hodnoty zbytkové [vlastní] 63
Tab. č. 32 Hotovostní toky po dobu 25 let [vlastní] 63
Tab. č. 33 Výpočet čisté prodejní hodnoty v 25. roku [vlastní] 63
Tab. č. 34 Výpočet čisté současné hodnoty zbytkové mezi 11 – 25 rokem [vlastní] 63
Tab. č. 35 Posouzení variant na základě zkoušky finanční opodstatněnosti [vlastní] 64

SEZNAM ZKRATEK

ČR	Česká republika
NC	Nákupní centrum
M	metr
m^2	metr čtvereční
HABU	highest and best use (nejlepší a nejvyšší využití)
IVS	International Valuation Standards (mezinárodní oceňovací standardy)
EVS	European Valuation Standards (evropské oceňovací standardy)
UTB	Univerzita Tomáše Bati
Kč	Koruna česká
Parc.	parcela
Sb.	sbírky
CHKO	chráněná krajinná oblast
EIA	Environmental Impact Assessment, česky: Vyhodnocení vlivů na živ. prostředí
Cv	výnosová hodnota
SJTC	standartní jednotkové tržní ceny
Km	kilometr
ÚP	územní plán
NP	nadzemní podlaží
KÚ	katastrální úřad
JKSO	jednotná klasifikace stavebních objektů
JS	Jižní Svahy
RU	rozpočtové ukazatele

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Informace o pozemku

Příloha č. 2: Databáze srovnávacích objektů pro ocenění porovnávací metodou-Kancelář I.

Příloha č. 3: Databáze srovnávacích objektů pro ocenění porovnávací metodou-Kancelář II.

Příloha č. 4: Databáze srovnávacích objektů pro ocenění porovnávací metodou-Obchodní prostor

Příloha č. 5: Databáze srovnávacích objektů pro ocenění porovnávací metodou-Restaurace

Příloha č. 6: Ocenění porovnávací metodou- Přímé porovnání - Kancelář I.

Příloha č. 7: Ocenění porovnávací metodou- Přímé porovnání- Kancelář II.

Příloha č. 8: Ocenění porovnávací metodou- Přímé porovnání- Obchodní prostor

Příloha č. 9: Ocenění porovnávací metodou- Přímé porovnání- restaurace

Příloha č. 10: Výpočet hrubých výnosů-varianta č. 1- studentské bydlení + restaurace

Příloha č. 11: Výpočet nákladů na výstavbu-varianta č. 1- studentské bydlení + restaurace

Příloha č. 12: Výpočet hrubých výnosů-varianta č. 2- administrativní budova + obchodní prostory

Příloha č. 13: Výpočet nákladů na výstavbu-varianta č. 2- administrativní budova + obchodní prostory

Příloha č. 14: Výpočet hrubých výnosů -varianta č. 3- parkovací dům + fitness centrum

Příloha č. 15: Výpočet nákladů na výstavbu-varianta č. 3- parkovací dům + fitness centrum

Příloha č. 16: Výnosové ocenění- varianta č. 1- studentské bydlení + restaurace

Příloha č. 17: Výnosové ocenění- varianta č. 2- administrativní budova + obchodní prostory

Příloha č. 18: Výnosové ocenění- varianta č. 3- parkovací dům + fitness centrum

SEZNAM VÝKRESŮ

Výkres č. 1: SCHÉMA 1 NP VARIANTY č. 1 STUDENTSKÉ BYDLENÍ + RESTAURACE

Výkres č. 2: SCHÉMA 2 NP-4 NP VARIANTY č. 1 STUDENTSKÉ BYDLENÍ + RESTAURACE

Výkres č. 3: SCHÉMA 1 NP VARIANTY č. 2 ADMINISTRATIV. BUDOVA+OBCHODNÍ PROSTORY

Výkres č. 4: SCHÉMA 2NP+3NP VARIANTY č. 2 ADMINISTRATIV. BUDOVA+OBCHODNÍ PROSTORY

Výkres č. 5: SCHÉMA 4 NP VARIANTY č. 2 ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA+OBCHODNÍ PROSTORY

Výkres č. 6: ZJEDNODUŠENÁ SITUACE PRO VARIANTU č. 1 a 2 STUDENTSKÉ BYDLENÍ A ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA

Výkres č. 7: ZJEDNODUŠENÁ SITUACE PRO VARIANTU č. 3 PARKOVACÍ DŮM