

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ANALÝZA VHODNÝCH METOD A POSTUPŮ PŘI OCENĚNÍ SPORTOVNÍHO STUDIA

ANALYSIS OF APPROPRIATE METHODS AND PROCEDURES IN VALUATION OF A SPORTS
CENTER

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. LUCIE MELUZÍNOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. VÍTĚZSLAVA HLAVINKOVÁ, Ph.D.

BRNO 2015

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2014/15

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Lucie Meluzínová

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

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

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

Analýza vhodných metod a postupů při ocenění sportovního studia

v anglickém jazyce:

Analysis of appropriate methods and procedures in valuation of a sports center

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Ocenění vybraných sportovních studií. Zjistit nebo odhadnout výdaje spojené s provozem a analyzovat možné výnosy a specifikovat aspekty mající vliv na výnosnost sportovního studia. Součástí práce bude navržení postupu při posouzení, zda je technické vybavení součástí nebo příslušenstvím sportovního studia (nebytové jednotky).

Cíle diplomové práce:

Cílem práce bude posoudit vhodnost metod pro ocenění sportovních studií, stanovit kritéria, která mohou ovlivnit výnosy sportovních studií.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 p. ISBN 978-80-7204-630- 0

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění k datu odevzdání diplomové práce.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Vítězslava Hlavinková

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2014/15.

V Brně, dne 24. 10. 2014



doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Tato diplomová práce se zabývá oceněním sportovních studií. Cílem je posoudit metody pro jejich ocenění.

Dílčím úkolem je zjistit nebo odhadnout výdaje spojené s provozem, analyzovat možné výnosy a specifikovat aspekty mající vliv na výnosnost sportovního studia. Následně stanovit vhodná kritéria, která by mohla ovlivnit výnosy. Navrhnout možnosti zvýšení výnosu.

Součástí práce je také navržení postupu při posuzování, zda se jedná u technického vybavení o součást nebo příslušenství sportovního studia.

Pro ocenění jsem si vybrala sportovní studio v Blansku, kde probíhají lekce cvičení na vibračních přístrojích power plate. Důvodem byla moje osobní angažovanost v tomto studiu. Při zpracovávání tématu jsem tedy mohla čerpat jak z podkladů od majitelky, tak z mých osobních zkušeností.

Získaných poznatků by mohlo být využito při hledání vhodných prostor pro sportovní studio, jeho ocenění a zvýšení výnosnosti.

Abstract

This thesis deals with the valuation of Sports Studies. The aim is to assess methods for their valuation.

Partial task is to determine or estimate the costs associated with the operation, analyze the possible revenues and specify aspects affecting the profitability of sports studies. Subsequently, establish appropriate criteria that could affect yields. Suggest ways to increase revenue.

The work also includes the design procedure in assessing whether it is for technical equipment for part or accessory sports studies.

For pricing, I chose sports studio in Blansko, where exercise classes take place on vibrating Power Plate. The reason was my personal involvement in this study. When processing topic so I could draw from both the documents from the owner, and from my personal experience.

Lessons learned could be used in finding suitable space for sports studio, its valuation and increased profitability.

Klíčová slova

Sportovní studio, oceňování, výnosy, součást, příslušenství.

Keywords

Sports studio, pricing, revenues, part and accessories.

Bibliografická citace mé práce:

MELUZÍNOVÁ, L. *Analýza vhodných metod a postupů při ocenění sportovního studia*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2015. 56 s., 26 s. příl.. Vedoucí diplomové práce Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D..

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat své vedoucí paní Ing. Vítězslavě Hlavinkové za rady, obětavost, vstřícnost a pomoc při tvorbě diplomové práce. Dále bych chtěla poděkovat mé rodině a příteli za podporu.

OBSAH

ÚVOD.....	11
1 VYSVĚTLENÍ POJMŮ	13
1.1 Zákon o oceňování majetku.....	13
1.2 Občanský zákoník	15
2 ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ SPORTOVNÍHO STUDIA.....	17
2.1 Zákon o oceňování majetku – předpis č. 151/1997 Sb.....	17
2.2 Nákladový způsob	18
2.3 Porovnávací způsob.....	19
2.4 Výnosový způsob	20
3 SPORTOVNÍ STUDIO	22
4 VÝNOSNOST SPORTOVNÍCH STUDIÍ	26
4.1 Co ovlivňuje výnosnost	26
4.1.1 <i>Obecně, co by mohlo ovlivňovat výnosnost</i>	26
4.1.2 <i>Kritéria aplikovaná na zvolené studio</i>	27
4.1.3 <i>Čeho se vyvarovat při výběru prostoru</i>	28
4.2 Jaké jsou výnosy	29
4.2.1 <i>Výnos z prostoru</i>	29
4.2.2 <i>Výnos z provozu</i>	30
4.3 Jak zvýšit výnosnost	31
5 OCENĚNÍ SPORTOVNÍHO STUDIA	34
5.1 Ocenění nákladovým způsobem.....	34
5.2 Ocenění porovnávacím způsobem.....	40
5.3 Ocenění výnosovým způsobem	44
5.4 Porovnání oceňovacích způsobů	47
6 SOUČÁST NEBO PŘÍSLUŠENSTVÍ.....	48
6.1 Postup při posouzení.....	48

6.2 Příklad.....	51
ZÁVĚR	52
ZDROJE.....	53
SEZNAM PŘÍLOH.....	55

ÚVOD

Diplomová práce se věnuje analýze vhodných metod a postupů při ocenění sportovního studia. Tato problematika mne velice zajímá. Ke zvolenému studiu mám blízko. Při psaní jsem mohla využít i vlastních poznatků a zkušeností.

Téma spadá do oblasti oceňování nemovitých věcí. Tato oblast je ale velice obsáhlá, při práci jsem využila různých vědomostí, které jsem získala v rámci studia na Ústavu soudního inženýrství v Brně, obor realitní inženýrství. Použity byly znalosti hlavně z teorie oceňování nemovitostí, ale také např. z předmětů podnikový management, správa nemovitostí, marketing...

Následující kapitoly jsou rozděleny takto:

- 1) Nejdříve je nutné uvést a vysvětlit jednotlivé pojmy, které jsou použité v textu práce. Čerpáno bylo ze zákona o oceňování majetku a občanského zákoníku, dle aktuálního znění.
- 2) Popsání nákladového, porovnávacího a výnosového postupu při oceňování nebytového prostoru. Zde bylo čerpáno ze zákona o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky, dle aktuálního znění.
- 3) Informace o zvoleném sportovním studiu – kde leží, jeho okolí, vybavení...
- 4) Výnosnost studia – co ji ovlivňuje, jak ji lze zvýšit, jaká je u zvoleného sportovního centra...
- 5) Aplikace jednotlivých oceňovacích způsobů na zvolený nebytový prostor a následné porovnání vhodnosti metod.
- 6) Navržení postupu při posouzení technického vybavení, zda je součástí nebo příslušenstvím.

Hlavním cílem práce je zvolení vhodné metody pro ocenění sportovního studia a stanovení kritérií, která ovlivňují výnosnost. Budu se věnovat také možnostem, jak výnosnost zvýšit, čeho by mohlo být následně využito jak ve zvoleném sportovním studiu, tak obecně v různých dalších...

1 VYSVĚTLENÍ POJMŮ

V této kapitole bych chtěla vysvětlit pojmy použité v této diplomové práci, ať už podle zákona o oceňování majetku, nového občanského zákoníku, nebo vlastními slovy.

1.1 ZÁKON O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Aktuálním předpisem je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. Od svého vzniku prošel několika novelizacemi. Naposledy byl novelizován zákonem č. 228/2014Sb., který upravuje jak zákon č. 151/1997 Sb., tak i zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů. Změna u zákona č. 151/1997 Sb. je jen v jednom sousloví v § 17. Slova „padesátileté doby trvání těchto práv“ nahrazují „doby trvání těchto práv podle autorského zákona“. Nynější znění je účinné od 7. 11. 2014.

Podstatnější změny zákona o oceňování majetku nastaly již 1. 1. 2014, kdy se staly účinnými hned tři novely. Byl to zákon č. 303/2013 Sb., který mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva. Zákon č. 340/2013 Sb., zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí. Zákon č. 344/2013 Sb., zákonné opatření Senátu o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů.¹

Pojmy:

- Obvyklá cena: „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 prodejkách 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a

¹ Portál Zákony pro lidi www.zakonyprolidi.cz [online], 2014 [cit. 2015-01-25]. Dostupné z: <<http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>>.

kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřazovaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“¹

Je to cena, za kterou se dá koupit nebo prodat majetek, popř. poskytnout služba. Avšak nesmí do výše této ceny zasáhnout žádné mimořádné situace.

- Mimořádná cena: „Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.“¹

Tedy opak ceny obvyklé, promítly se do ní mimořádné situace.

- Zjištěná cena: „Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.“¹

„Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

¹ Portál Zákony pro lidi www.zakonyprolidi.cz [online], 2014 [cit. 2015-01-25]. Dostupné z: <<http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>>.

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.“¹

V mé práci se budu zabývat nákladovým, porovnávacím a výnosovým způsobem.

- Nemovité věci: Při zjednodušení jde o pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Patří sem ale také byty, nebytové prostory...
- Stavba: To je něco, co vzniklo stavební činností člověka.
- Budova: Je to pozemní stavba, která je prostorově vymezená převážně obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi.
- Jednotka: Nemovitá věc, která je součástí stavby. Může být bytová i nebytová. Stavba může být rozdělena na několik menších částí, tedy jednotek. Jednotkou je například byt v bytovém domě.

1.2 OBČANSKÝ ZÁKONÍK

Nový občanský zákoník je platný od 1. 1. 2014, je to novelizovaný předpis č. 89/2012 Sb.. Z něho jsem čerpala při formulování pojmů součást věci a příslušenství věci ve vztahu k technickému vybavení sportovního studia, podrobný popis je v kapitole č.6.

- Součást věci: „§ 505: Součást věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.“²

„§ 508: (1) Stroj nebo jiné upevněné zařízení (dále jen „stroj“) není součástí nemovité věci zapsané do veřejného seznamu, byla-li se souhlasem jejího vlastníka zapsána do téhož seznamu výhrada, že stroj jeho vlastnictvím není. Výhrada bude vymazána, prokáže-li vlastník nemovité věci nebo jiná osoba oprávněná k tomu podle zápisu ve veřejném seznamu, že se vlastník nemovité věci stal vlastníkem stroje.

(2) Má-li být takovým strojem nahrazen stroj, který je součástí nemovité věci, lze výhradu do veřejného seznamu zapsat, pokud proti tomu osoba zapsaná ve výhodnějším pořadí nevznesl odpor. Právo odporu však nemá osoba, jejíž právo nemůže být zápisem

¹ Portál *Zákony pro lidi* www.zakonyprolidi.cz [online], 2014 [cit. 2015-01-25]. Dostupné z: <<http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>>.

² Portál *Podnikatel* www.podnikatel.cz [online], 2014 [cit. 2015-01-25]. Dostupné z: <<http://www.podnikatel.cz/zakony/novy-obcansky-zakonik/f4580538/>>.

výhrady zkráceno, ani osoba, jejíž pohledávka byla již splněna; za tím účelem může být splněna i pohledávka dosud nedospělá.“¹

Součástí věci je tedy něco, co k věci neoddělitelně patří. U strojů však záleží na vlastnictví, zda je zapsán ve veřejném seznamu apod..

- Příslušenství věci: „§ 510: (1) Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.

(2) Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.

§ 511: Jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.“²

Příslušenství věci je tedy používáno s věcí hlavní a mají stejný hospodářský záměr.

¹ Portál Podnikatel www.podnikatel.cz [online], 2014 [cit. 2015-01-25]. Dostupné z: <<http://www.podnikatel.cz/zakony/novy-obcansky-zakonik/f4580538/>>.

² Portál Podnikatel www.podnikatel.cz [online], 2014 [cit. 2015-01-25]. Dostupné z: <<http://www.podnikatel.cz/zakony/novy-obcansky-zakonik/f4580538/>>.

2 ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ SPORTOVNÍHO STUDIA

2.1 ZÁKON O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU – PŘEDPIS Č. 151/1997 SB.

V případě, že by sportovní studio byla jednotka, oceňovalo by se dle zákona takto:

„Oceňování jednotek

(1) Jednotka, kterou je byt nebo která zahrnuje byt, se oceňuje včetně podílu na společných částech nemovité věci, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu, určené pro společné užívání.

(2) Jednotka, kterou je nebytový prostor nebo která zahrnuje nebytový prostor, se oceňuje včetně podílu na společných částech nemovité věci a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu určené pro společné užívání; nebytovým prostorem nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.

(3) Cena jednotky se zjistí nákladovým nebo porovnávacím způsobem. Velikost podílu na společných částech nemovité věci příslušejících k jednotce se zjistí z veřejného seznamu. Způsob jejich ocenění stanoví vyhláška v návaznosti na druh a účel užití stavby, ve které se jednotka nachází.

(4) Cena příslušenství nemovité věci, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studny a vedlejší stavby sloužící výhradně společnému užívání, se pro účely ocenění jednotky, bytu nebo nebytového prostoru započte do jeho ceny ve výši spoluvlastnického podílu.

(5) Podlahová plocha jednotky, kterou je byt nebo nebytový prostor, nebo která zahrnuje byt nebo nebytový prostor, je součtem všech plošných výměr podlah jednotlivých místností nebo místností v prostorově oddělené části domu a prostor užívaných výhradně s nimi. Způsob určení plošných výměr stanoví vyhláška.

(6) Pozemek, který je společnou částí jednotky, se ocení samostatně a jeho cena se přičte k ceně jednotky.“¹

¹ Portál Zákony pro lidi www.zakonyprolidi.cz [online], 2014 [cit. 2015-01-25]. Dostupné z: <<http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>>.

2.2 NÁKLADOVÝ ZPŮSOB

Dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění č. 199/2014Sb. jsem si zvolila tento postup pro ocenění nebytového prostoru, který je využit jako sportovní studio:

1) Zjištění hodnot jednotlivých členů vzorce pro výpočet základní ceny upravené (ZCU) nebytového prostoru.

Základní cena (ZC) v Kč/m² je uvedena v příloze č. 8 nebo 9 dané vyhlášky. Pro budovu jsou hodnoty uvedeny v příloze č. 8, pro halu v příloze č. 9.

Koeficient (K₁) přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce je uveden v příloze č. 10.

Koeficient (K₄) vybavení stavby a oceňovaného nebytového prostoru se vypočítá pomocí vzorce $K_4 = 1 + (0,54 \times n)$. Kde n je součet cenových podílů konstrukcí a vybavení (nadstandardní nebo podstandardní) uvedených v tabulce č. 1 v příloze č. 21 pod položkami č. 7, 9, 11, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25 a 26 (v daném sloupci podle typu stavby). Výše koeficientu by se měla pohybovat mezi 0,8 – 1,2, při překročení těchto mezí se musí daná skutečnost odůvodnit.

Koeficient (K₅) polohový je uveden v tabulce č. 1 v příloze č. 20.

Koeficient (K_i) změny cen staveb je uveden v příloze č. 41.

2) Výpočet základní ceny upravené dle vzorce: $ZCU = ZC \times K_1 \times K_4 \times K_5 \times K_i$.

3) Cenu nebytového prostoru (CB). Vzorec: $CB = PP \times ZCU$, kde PP je podlahová plocha.

4) Opotřebení (o) stavby v procentech dle přílohy č. 21.

5) Cena stavby (nebytové jednotky) nákladovým způsobem s uvažováním opotřebení.

Vzorec: $CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right)$. P_{mj} je počet měrných jednotek (m²).

6) Určení indexu trhu (I_T) podle § 4 odstavce 1. Vzorec: $I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$. Hodnoty kvalitativních pásem znaků indexu trhu (P₁-P₆) jsou uvedeny v příloze č. 3 v tabulce č. 1.

7) Určení indexu polohy (I_P) podle § 4 odstavce 1. Vzorec: $I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right)$.

Hodnoty kvalitativních pásem znaků indexu polohy jsou uvedeny v příloze č. 3 v tabulce č. 3.

8) Výpočet koeficientu úpravy ceny (pp): $pp = I_T \times I_P$.

9) Výpočet výsledné ceny stavby (nebytové jednotky) (CS): $CS = CS_N \times pp$.

2.3 POROVNÁVACÍ ZPŮSOB

Přímým porovnávacím způsobem se odhadne výše nájemného, které se poté porovná s výší placené částky. Zjistí se tak, zda je placené nájemné přiměřené, nižší nebo vyšší a případně při úpravě nájemného směrem dolů, zvýšit výnos studia.

Výpočet bude proveden do tabulky s tímto postupem:

1) Na internetu se vyhledá co nejvíce podobných prostorů – přiměřeně velké, podobná lokalita, technický stav atd...

2) Do tabulky se uvede u každého vybraného prostoru – lokalita a cena požadovaná v Kč/m²/rok.

3) Koeficientem redukce se poníží cena požadovaná – jelikož jde o částky z inzerátů nabízející podnájem a nikoliv o částky ze smluv o nájmu, částku ponížím. Výše koeficientu se pohybuje v rozpětí 0,85 – 0,95, záleží na stáří inzerátu.

4) Zvolí se jednotlivé koeficienty, podle kterých se budou porovnávat jednotlivé nebytové prostory se zvoleným prostorem (sportovním studiem).

5) U každého nebytového prostoru se uvedou hodnoty koeficientů.

6) Následným roznásobením koeficientů se získá index odlišnosti:
 $IO = K_1 \times K_2 \times \dots \times K_i$.

7) Cena po redukci se podělí s výše uvedeným koeficientem a získá se tak výše možného nájmu oceňovaného nebytového prostoru.

8) Výpočtem se zjistí průměr ze získaných cen – součet hodnot se podělí jejich počtem.

9) Směrodatná odchylka se získá výpočtem podle vzorce $\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - \bar{x})^2}$.

10) Od průměru se odečte odchylka.

11) K průměru se přičte odchylka.

12) Odhad ceny.

13) Grubbsův parametrický test, díky kterému se zjistí, zda se některá z hodnot výrazně neliší od ostatních. Zde se vypočítá průměr, výběrová směrodatná odchylka, najde se maximální a minimální částka. Z těchto hodnot se následně zjistí $T_{\min}$, které se vypočítá podělením rozdílu průměru a minimální částky s výběrovou směrodatnou odchylkou. $T_{\max}$ se vypočítá podělením rozdílu maximální částky a průměru s výběrovou směrodatnou odchylkou. Tyto dvě hodnoty musí být menší, než kritická hodnota T_{na} , která byla zvolena podle počtu prvků.

2.4 VÝNOSOVÝ ZPŮSOB

V oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění č. 199/2014Sb. je o tomto způsobu pouze jeden paragraf a to č. 32.

„§ 32 - (Výnosové ocenění)

(1) Cena nemovitých věcí určená výnosovým způsobem uvedených v § 31 se určí podle vzorce

$$CV = \frac{N}{p} \times 100,$$

kde

CV.... cena určená výnosovým způsobem v Kč,

N..... roční nájemné v Kč za rok, upravené podle následujících odstavců,

p..... míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 22 k této vyhlášce; u staveb s víceúčelovým užitím se použije míra kapitalizace podle převažujícího účelu užití; jsou-li podíly účelu užití shodné a míra kapitalizace rozdílná, použije se vyšší míra kapitalizace.

(2) Roční nájemné se určí z nájemní smlouvy nebo z jiných dokladů o placení nájemného. Nejsou-li doklady o placení nájemného k dispozici nebo je-li v nich nájemné nižší než obvyklé, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny podle § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku. Výše obvyklého nájemného musí být doložena. Roční nájemné je součtem nájemného za všechny pronajmutelné podlahové plochy stavby v průběhu posledních dvanácti měsíců.

(3) Celková podlahová plocha stavby se určí jako součet výměr podlahových ploch jednotlivých podlaží v členění podle skutečného účelu užití, přičemž se do ní nezapočítávají podlahové plochy společných prostor staveb, jako jsou chodby, schodiště, případně půdy, sklepy, prádelny, sušárny, kotelny a podobně, pokud nejsou uvedeny v nájemní smlouvě. Celková podlahová plocha se sníží o podlahovou plochu nepronajatých prostor, jejichž stavebně technický stav neumožňuje užívání nebo jejich stavebně technické provedení je speciální a v místě není předpoklad jejich pronajmutí, a to pouze na základě průkazného zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis těchto prostor. K jednotlivým pronajmutelným plochám v členění podle podlaží se uvede výše nájemného za m^2 .

(4) Do ročního nájemného se nezahrnují ceny služeb poskytovaných s užíváním pronajatých nemovitostí.

(5) Roční nájemné za celou stavbu podle odstavce 2 se sníží o 40 % a o nájemné z pozemku, je-li stavba samostatnou nemovitou věcí, popřípadě je-li součástí práva stavby. Pokud nájemné z pozemku nebylo sjednáno, nebo pokud je stavba součástí pozemku, sníží se o 5 % z ceny pozemku, určené podle cenové mapy stavebních pozemků nebo podle § 4 odst. 1. Při výpočtu se vychází pouze ze skutečně zastavěných ploch stavbami oceňovanými podle § 31 odst. 1. Přitom platí, že celková výše odpočtu nesmí být vyšší než 50 % z ročního nájemného podle odstavce 2.¹

V § 31 jsou uvedeny stavby celé pronajaté, částečně pronajaté, ale i nepronajaté, u kterých jejich stavebně technický stav pronájem umožňuje. Stavby částečně pronajaté nebo nepronajaté pro účely tohoto ocenění musí být typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č.8, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9.

Míra kapitalizace se používá ke zjištění skutečného zisku z uloženého kapitálu. Pro účely ocenění v této práci se použije hodnota z tabulky v příloze č. 22. Avšak se dá zjistit i výzkumem cen z realizovaných prodejů staveb, jejich shromažďováním a vyhodnocováním.

Výše nájemného lze zjistit ze smlouvy o nájmu.

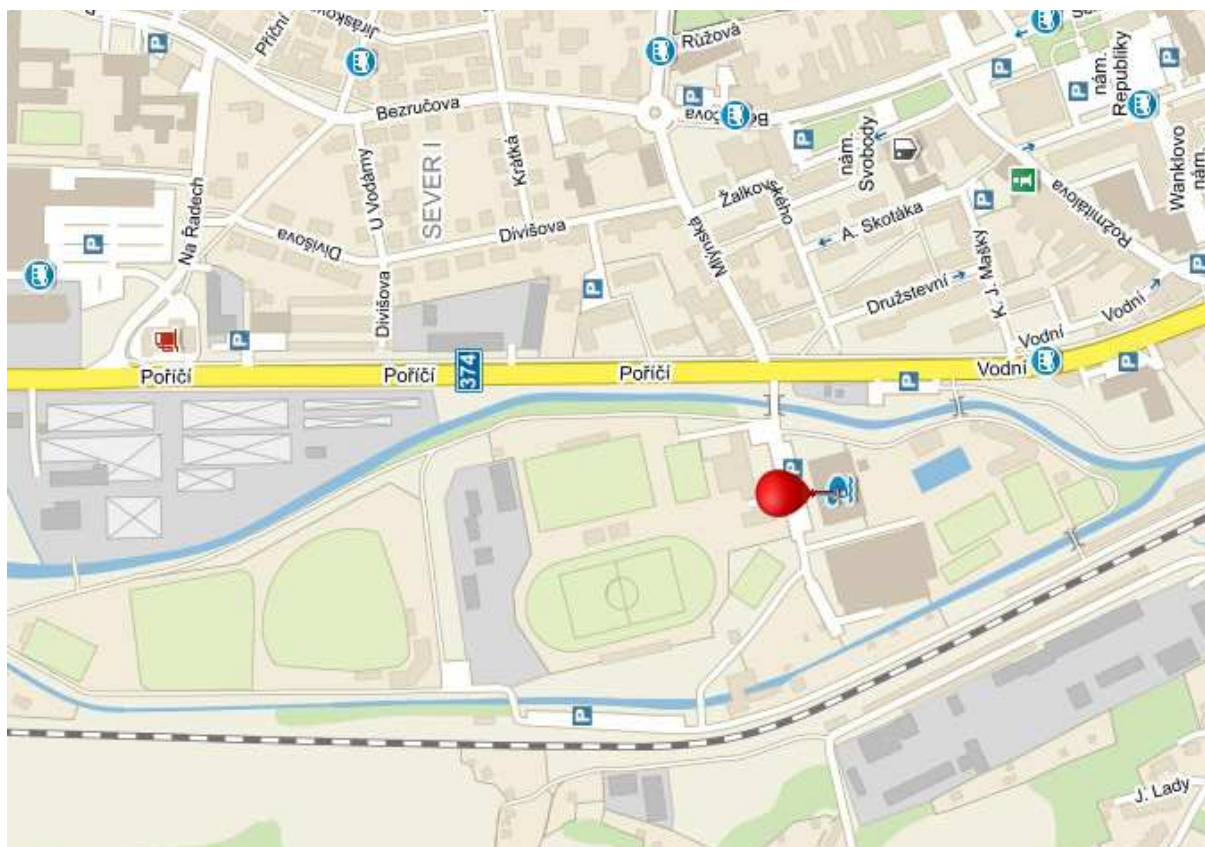
¹ BRADÁČ, Albert. *Úřední oceňování majetku 2014b: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb. a zákona č. 303/2013 Sb., vyhláška ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. : účinnost od 1.10.2014.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2014, 331 s. ISBN 978-80-7204-892-2.

3 SPORTOVNÍ STUDIO

Moje vybrané sportovní studio leží v katastrálním území Blansko na ulici Mlýnská. Jedná se o nebytový prostor, který se nachází v budově s číslem popisným 1828. Je to stavba krytých lázní, která byla uvedena do trvalého provozu roku 1976. Jde o objekt občanské vybavenosti, který vlastní přímo Město Blansko. Stavba je součástí pozemku s parcelním číslem st. 2334. Budova není rozdělena na jednotky, ale pro moje výpočty o studiu uvažuji jako o nebytové jednotce.

V budově se dále využívá WC, sprcha a šatny. Tyto prostory jsou společné s posilovnou, která je o patro výš. Součástí této stavby je také plavecký bazén o rozměrech 25 x 12,5m, rehabilitační bazén, finská sauna, infra sauna a whirlpool. V okolí se nachází aquapark, zimní stadion s restaurací, sportovní hala, fotbalový areál, skate park, tenisové kurty, hřiště na baseball a in-line stezka. Vše je součástí sportovně-relaxačního areálu na Sportovním ostrově Ludvíka Daňka. Tento československý atlet a olympijský vítěz se totiž narodil na Hořicích u Blanska. Kolem ostrova protéká řeka Svitava, což můžete vidět na obrázku č. 1.

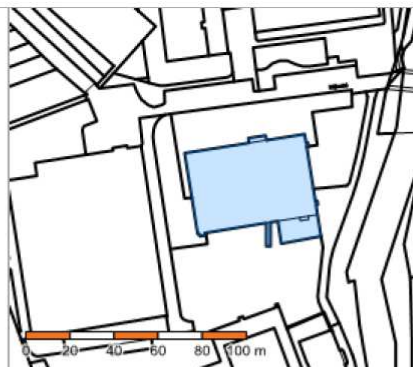
Obr. č. 1 - výřez z mapy – Sportovní ostrov Ludvíka Daňka



Obr. č. 2 - Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 2334
Obec:	Blansko [581283]
Katastrální území:	Blansko [605018]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	2296
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Blansko [411531] ; č.p. 1828; objekt občanské vybavenosti
Stavba stojí na pozemku:	p.č. st. 2334
Stavební objekt:	č.p. 1828
Ulice:	Mlýnská
Adresní místa:	Mlýnská 1828/15

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Blansko, nám. Svobody 32/3, 67801 Blansko	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 21.05.2015 19:09:56.

© 2004 - 2015 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálními úřady a pracovišti zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.1.0 build 5

Na obr. č. 4 je místnost zvaná kryoterapie (nyní sportovní studio), která má podlahovou plochu 33,96 m².

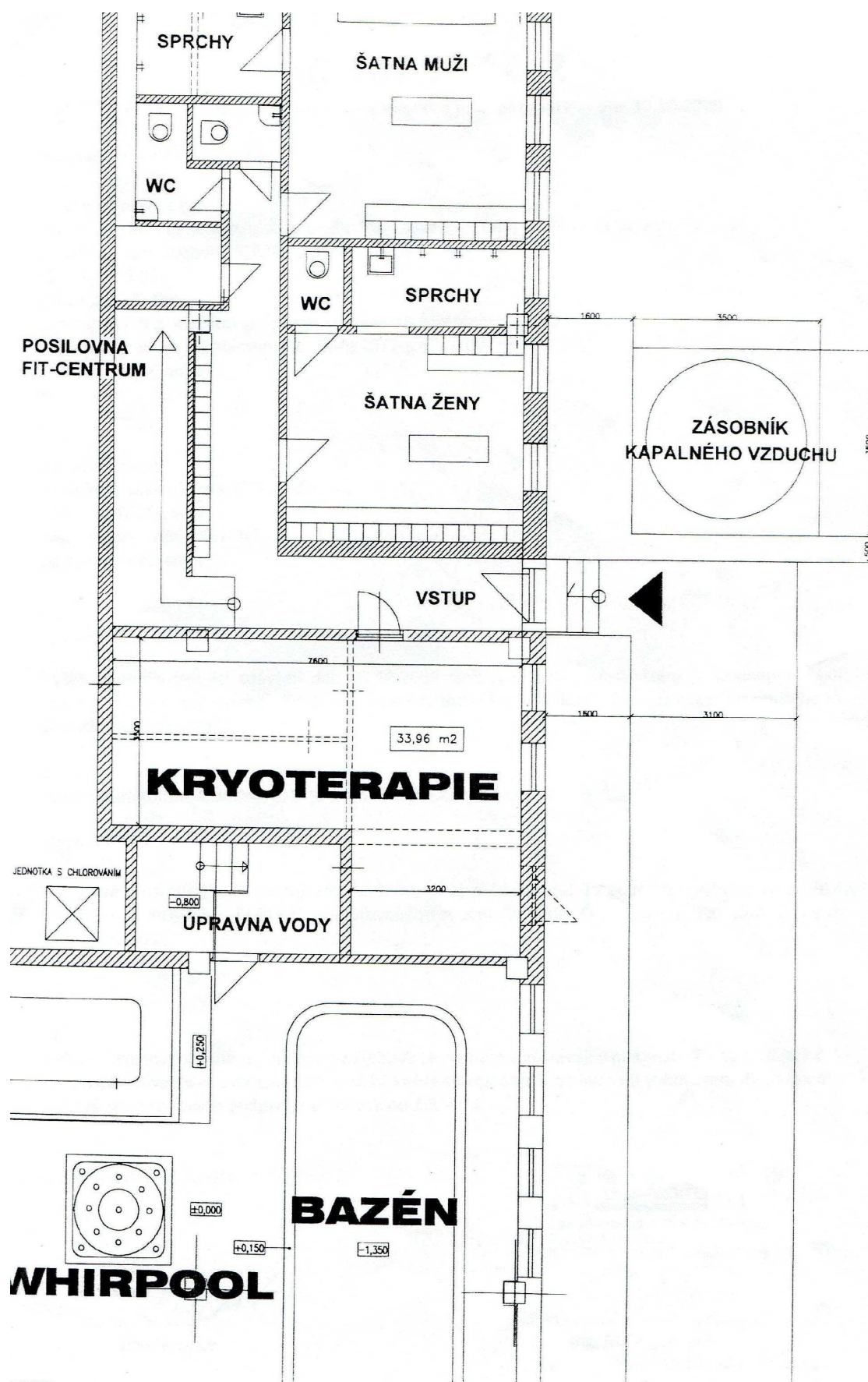
Vybavení studia je dřevěná recepce, rádio, tři velké míče na cvičení, tři malé balóny, šest činek různé váhy, šest cvičebních gum různé pružnosti, podložky, kolo na šlapání, čtyři plastové bedýnky určené na step aerobik a dva přístroje power plate. Dále také dětský koutek, 2 radiátory a kotel. Část těchto věcí můžete vidět na obrázku č. 3.

Obr. č. 3 - studio



Nyní bych ráda vysvětlila pojem power plate. Volný překlad by mohl být „deska s motorem“. Je to vibrační plošina, která vibruje ve 3D. Vibrace se přenáší do svalů, pro které je to něco nového, neznámého a vyvede je z rovnováhy. Provádí se různé cviky. Toto cvičení je velice účinné a zdravé. I na sobě jsem to pocítila. Tělo se po cvičení lépe prokrvuje, zrychlí se trávicí mechanismus, mizí celulitida, vyplavuje se endorfin, zpevňují se kosti, pálí se tuk a mnohem víc... Navíc šetří čas, stačí pouze půlhodina cvičení (frekvence na týden závisí na klientovi). Využívá se i při rehabilitacích. Třeba když má člověk problémy s nadváhou a artrózu v kolenou, power plate je pro něj výborná volba, cvičením se zpevní kosti, spálí tuk, ale kolena se neničí. Je jen několik málo kontraindikací, kvůli kterým na přístroji nelze cvičit.

Obr. č. 4 - výřez z půdorysu objektu



4 VÝNOSNOST SPORTOVNÍCH STUDIÍ

4.1 CO OVLIVŇUJE VÝNOSNOST

Výnosnost ovlivňují různé věci, zkusím se nyní věnovat několika kritériím.

4.1.1 Obecně, co by mohlo ovlivňovat výnosnost

- Lokalita – zvolit si ji tak, aby zde bylo o cvičení dostatečný zájem. Kdyby bylo studio v malém městě/vesnici, nemusela by zde být dostačující klientela. Příp. by bylo vhodné si udělat průzkum.

- Umístění ve městě – je důležité, aby studio bylo dobře vidět a bylo někde poblíž místa, kam chodí hodně lidí. Bylo dostupné jak autobusem, tak třeba i vlakem, aby sem mohli dojíždět lidé z blízkého a třeba i dalekého okolí. Výhodou je mít parkoviště přímo u studia. Pokud je v blízkosti i jiné sportovní nebo relaxační zařízení, je to výhodou, protože si nás všimnou lidé, kteří mají o cvičení zájem. Avšak pokud je podobně/stejně zaměřeno, mohlo by nám to spíše uškodit z hlediska konkurenceschopnosti.

- Složení obyvatelstva – v daném městě by měla být dostatečně velká cílová skupina lidí se zájmem o daný sport a pro které je tento sport vhodný.

- Reklama – pokud o studio nikdo neuslyší, tak k nám nikdo nebude chodit. Je nutné zvolit správnou metodu zviditelnění se – např. plakát na viditelném místě, nebo rozdávání letáčků na sportovní akci.

- Oblíbenost - nejlepší reklamou je spokojenost zákazníků. Je proto důležité dělat vše pro to, abychom se stali oblíbenými a lidé se k nám rádi vraceli.

- Konkurence – zjistit si, co je vše v daném městě a okolí za sportovní využití, abychom nabídli něco nového, nebo lepší služby.

- Prostor studia – měl by být lehce větratelný, neměl by působit stísněně, teplota vzduchu by se měla dát lehce ovlivnit, esteticky vyřešen...

4.1.2 Kritéria aplikovaná na zvolené studio

- Lokalita – myslím si, že je velice dobře zvoleno. Blansko je okresní město, kde je hodně sportovních nadšenců.
- Umístění ve městě – studio je blízko středu města. Je na ostrově plném sportu. Kolem chodí lidé do posilovny a zimního stadiónu. Blízko je autobusová i vlaková zastávka. U budovy je obrovské parkoviště. Tedy v tomto ohledu výběr správný.
- Složení obyvatelstva – toto kritérium je pro nás lehce splnitelné, jelikož cvičení je vhodné skoro pro každého. Jde o nový způsob cvičení, o který je zájem.
- Reklama – rozdávají se letáčky na sportovních akcích. Je ale důležité, aby při vyhledávání na internetu a zadání termínu „power plate Blansko“, se zobrazilo pouze naše studio se stávající adresou. Je nevhodné, aby na některých serverech byla uvedena stará adresa studia, kde bylo před lety, lidi to mate.
- Oblíbenost – toto studio má stále klienty, ale přibývají i noví.
- Konkurence – v Blansku nic podobného není, je jediné. Máme zde ale konkurenci v podobě jiných sportovních zařízení, kterých je tu mnoho.
- Prostor studia – je lehce větratelný díky dvěma oknům, ale kvůli výkonu radiátorů to nestačí, je zde stále velké teplo. Prostor je pro toto cvičení přiměřený, avšak kvůli potrubí, které jde ze stropu do zdi, nedá se využít celý prostor. Estetické řešení spíše odpovídá technické místnosti, tedy pro cvičení nevhodné.

V místnosti jsou také dvě nefunkční krykomory, které zabírají prostor napravo od úpravny vody (viz. obr. č. 3). Místo nich by mohl být třeba dětský kousek, který nyní zmenšuje prostor určený pro cvičení. Nebo by zde byl vhodný prostor pro převlékání klientů, aby nemuseli chodit přes chodbu do šatny.

4.1.3 Čeho se vyvarovat při výběru prostoru

Měly by se brát v úvahu hlavně kritéria uvedená v předešlé kapitole.

Nyní uvedu své osobní zkušenosti s prostorem zvoleného sportovního studia, z kterých bude zřejmé, na co dát pozor při výběru prostoru.

Je zde kotel a dva radiátory, které topí, i když venku je velké teplo a bohužel nejdou vypnout (radiátorech chybí termostatická hlavice). Je zde tedy dusno i přes otevřené okno, tedy spíše nevyhovující podmínky pro cvičení. Při prvotní prohlídce bylo řečeno, že se zde ani netopí, že se topí v prostorech okolo, následně vážla komunikace ze strany podnájemce č.1 (dle smlouvy o následném pronájmu nebytových prostor jsme podnájemce č.2). Tedy si napřed zkontrolovat, zda jde teplota místnosti regulovat.

Vypadá to spíše jako technická místnost. S ohledem na kotel, trubky vedoucí ze stropu do stěny, které navíc i ubírají prostor na cvičení. Tedy prostor nevhodný ke cvičení.

Je zde velká prašnost, přístroje by se mohly zanést.

Dříve zde byla provozována kryoterapie, po které tu zůstaly dvě nefunkční kryokomory, ty měly být odvezené zanedlouho po nastěhování. V tomto prostoru bylo studio od února 2014 do dubna 2015 a jsou tu stále. Dalo by se tedy říci, že bylo placeno i za prostor, který nemohl být využit pro vlastní potřeby – např. šatna, nebo dětský koutek. Je nutné se tedy důsledně dožadovat svých práv na využití místa, nebo patřičně snížit nájemné.

Přímo nad místností je vzduchotechnika, kudy proudí vzduch od hlavního velkého bazénu ven. Sráží se tam voda, která následně protéká do konstrukce a vytváří skvrny na stropě. Voda se dostává i do prostoru. Stroje nejsou vodotěsné, vlhkost by tak mohla vniknout do řídicí jednotky, která by se následně spálila a přestala by fungovat. Je proto nutné vyvarovat se vlhkým prostorům.

Do místnosti měli přístup i jiné osoby, nejen zaměstnanci studia. V prostoru jsou totiž dveře do místnosti úpravny vody a místnosti s jednotkou s chlorováním, které patří k relaxačnímu bazénu. Několikrát se stalo, že člověk potřeboval jít zkontrolovat přístroje v těchto místnostech a narušil tak lekci cvičení.

Ztráceli se zde dokonce i peníze z pokladny, což snižuje zisk studia. Zavedlo se opatření, kdy si peníze od klientek braly cvičitelky domů a vždy po měsíci je dávaly vedoucí. Bylo by však jednodušší mít pokladnu/trezor ve studiu. Proto je důležité zajistit, aby do

prostoru studia měl přístup pouze personál, nebo po domluvě s doprovodem vedoucí osoby např. opravář, údržbář...

Z důvodu nevyhovujícím podmínek, uvedených v předešlých odstavcích, jak pro práci, tak pro klienty a přístroje, se studio přestěhovalo od května 2015 do nových, již vyhovujících prostor. Místnosti jsou prosluněné, na radiátorech jsou regulační hlavice, do místnosti máme přístup jen my, nebo člověk s naším doprovodem. Komunikace s majitelem je zde velice vlídná a rychlá, když se najde nějaký zádrhel, je skoro ihned vyřešen.

Jsou to dokonce dvě místnosti o celkové podlahové ploše $49,43\text{m}^2$ za nájemné 5200Kč včetně poplatku za energie a služby spojené s nájmem. Je to tedy asi 105Kč/ m^2 /měsíc. U starého prostoru to bylo $33,96\text{m}^2$ za 4269Kč (vč. poplatků), což je 126Kč/ m^2 /měsíc a to prostor nemohl být plně využit.

V novém prostoru jsou dva oddělené prostory. V jednom budou probíhat lekce power plate a ve druhém jiná cvičení, např. pilates, yoga, trx atd... Bude tedy možné mít vyšší výnos, než ve starém prostoru. Bude totiž nutné zvýšit zisk, aby se pokryly náklady. Avšak věřím, že při využití mnou navrhovaných změn a opatření v kapitole č. 4.3, se to podaří.

4.2 JAKÉ JSOU VÝNOSY

Výnos z prostoru studia měl podnájemce č.1, kterému bylo placeno nájemné. Studio mělo výnos z provozu.

Budu se věnovat období 1.5.2014 – 30.4.2015, tedy rok provozu studia v budově městských lázní.

4.2.1 Výnos z prostoru

Měsíční nájemné z prostoru studia na Mlýnské 15 měl podnájemce č.2..... 3.569Kč

Celkové roční nájemné..... $12 \times 3569 = 42.828$ Kč

Výnosová hodnota je stanovena v kapitole 5.3.

4.2.2 Výnos z provozu

Každý měsíc se do tabulky zapisovala statistika – kdo cvičil, jakou má výplatu, kolik je zisk z lekce, kolik bylo cvičících a kolik je celkový zisk. Od této částky se odečítá 4.600Kč, což je částka, která zahrnuje průměrné měsíční náklady na provoz. Tato výše byla stanovena majitelkou studia. Jde o součet nájemného, poplatků za energie, internet, různé potřeby na uklízení, poplatek ochrannému svazu autorskému za to, že můžeme ve studiu pouštět rádio...

Od října 2014 se navíc odečítá 25% ze zisku, což je výplata vedoucí studia.

Power plate: ranní lekce je za 115Kč, odpolední za 125Kč. Když přijdou dvě cvičenky, 10Kč se vrací každé z nich.

Power plate step: lekce stojí 140Kč, když se nahlásí dvě cvičenky, 10Kč se vrací každé z nich

Byly i akční ceny lekcí: za 90Kč, když někdo přivedl nového klienta.

Od ledna 2015 jsme začali s permanentkami, tedy jsou zde zohledněny i nižší ceny lekcí.

Tabulky s výpočty za jednotlivé měsíce jsou v příloze č.1.

Celkový zisk za období 1.5.2014 – 30.4.2015:

Tab. č. 1 - výpočet zisku

Měsíc	Rok	Příjmy	Výdaje	Zisk/Ztráta	25%ze zisku	Čistý zisk/ztráta
květen	2014	6475	4600	1875		1875
červen	2014	7030	4600	2430		2430
červenec	2014	5335	4600	735		735
srpen	2014	3405	4600	-1195		-1195
září	2014	4650	4600	50		50
říjen	2014	7535	4600	2935	734	2201
listopad	2014	8035	4600	3435	859	2576
prosinec	2014	5710	4600	1110	278	833
leden	2015	7485	4600	2885	721	2164
únor	2015	7252	4600	2652	663	1989
březen	2015	8818	4600	4218	1055	3164
duben	2015	7755	4600	3155	789	2366
Celkem		79485	55200	24285	5098	19188

Dle výpočtu je tedy jasné, že pokud bychom chtěli pokrýt nájemné v novém prostoru, bude nutné zvýšit výnosnost.

4.3 JAK ZVÝŠIT VÝNOSNOST

Začít třeba tím, že se stanoví filosofie studia, základní záměry a čeho chce dosáhnout. Mohla by se udělat rozbor dobrých a špatných stránek, konkurenceschopnosti, konkurence v blízkém okolí, cílové skupiny a mnoho dalšího... Dále vytvořit něco jako podnikatelskou strategii, v které by se stanovily dílčí cíle, kterých by se postupně dosahovalo a následně by se tak mohlo dosáhnout vyšší návštěvnosti, čímž by se zvýšila výnosnost.

Vedoucí studia by měl ovládat manažerské funkce jako je plánování, organizování, vedení lidí, kontrolování a výběr personálu. Dále pak taky umět řešit případné finanční problémy. Velmi důležité je zajistit, aby se studio dostalo do podvědomí co největšího počtu lidí, nalákala se co největší klientela, která bude spokojena, bude o studiu mluvit v superlativech a udělá tím reklamu. Je tedy nutné vybírat personál tak, aby rozuměl cvičení, byl příjemný na klienty a celkově dělal dobrý dojem, na zaměstnancích totiž hodně záleží.

Je nutné se poučit z kritiky, stížností předávat dál, zkvalitňovat přístup k lidem. Je potřeba, aby klienti chodili ke všem cvičitelkám, aby se zaplnila kapacita lekcí a zvýšil se tak výnos. Snažit se těchto stížností využít a poučit se z nich. Vedoucí by je měla pravidelně probírat s cvičitelkami, následně se jich vyvarovat, zlepšit tak služby a motivovat k lepším výsledkům.

Pro zaměstnankyně dělat různá školení, aby se zvýšila úroveň jejich vědomostí, zkušeností a s tím také kvalita práce.

Hlavní je kvalita poskytovaných služeb, příjemné prostředí, přístup cvičitelek, individuální přístup ke každému cvičenci a jeho problémům.

Klientům se hlavně musí ve studiu líbit, proto je dobře, že je studio v nových prostorech, lepších, které jsou prosluněny, čisté, bez zápachu chlóru, s regulací na radiátorech, vstřícnějším vlastníkem a hlavně lze je upravit tak, aby se zde dobře pracovalo.

Zkusit co nejvíce rozšířit cílovou skupinu, cvičení na přístroji power plate je totiž vhodné skoro pro každého. Je zde jen několik kontraindikací jako např. epilepsie, cukrovka, nedávná operace, těhotenství, migrény a trombóza. Cvičení je velice zdravé a tělu prospívá, při správném provádění cviků se neničí klouby, jako u některých jiných cvičení. Klientovi se zpevní i skupina svalů označována jako „core“, tedy jádro, díky čemuž získá větší rovnováhu,

příp. se zbaví bolesti zad, která je většinou způsobena právě ochablými svaly v oblasti břicha a centra těla.

Chodí cvičit jen ženy a velice výjimečně muži, to by chtělo změnit. I pro muže může být cvičení na přístroji power plate atraktivní, mohl by být pro ně speciální druh lekce, taková fitness lekce, která by byla věnována zvýšení objemu svalů apod..

Pro zájemce spíše o odpočinek po těžkém dni by byla lekce relax power plate, kde by se lehce rozešli, spíše by se věnovalo protažení a masáží.

Bylo by vhodné vymyslet co nejvíce druhů lekcí, aby si každý našel to, co mu vyhovuje.

I maminkám s dětmi je umožněno si jít zacvičit, proto je ve studiu zřízen dětský koutek s hračkami, kde se dítě zabaví.

Setkala jsem se s tím, že by někteří rádi cvičili ve skupině více lidí, to by šlo udělat tak, že by se necvičilo pouze na vibračním stroji, ale využilo by se dalšího náčiní. Šlo by o tzv. kruhový trénink, kdy by bylo několik stanovišť s různými cviky, po určité době by se klienti na těchto stanovištích střídali, dokud by si nezacvičili na všech.

Je to také úspora času (je to tedy vhodné i pro ty, co jsou věčně zaneprázdněni), stačí totiž půlhodina cvičení, kdy prvních pět minut se věnujeme protažení a rozešlání, dalších 20 minut posilování všech nebo vybraných svalových partií (v závislosti na počtu lekcí za týden) a posledních pět minut patří závěrečnému protažení a masáži. Pro ty, kterým tento čas nestačí, je lekce Power plate step, která trvá hodinu. První půlhodina je věnována protažení a rozešlání při aerobiku na bedýnkách (step aerobik), další část je věnována posilování, protahování a masáži na přístroji.

Na internetu je registrační systém, v kterém si klienti rezervují místo na lekci. Vypisují se lekce podle toho, kdy mohou cvičitelky. Lepší by bylo mít je vypsány na celé dny, nebo alespoň v čas, kdy je o to zájem. Snažit se proto ptát, kdy by se to komu hodilo.

Zvýšit zisk by mohly také různé akce. Něco na způsob permanentek, které platí dva měsíce, tedy asi osm týdnů. Když přijde klient během této doby po osmé, má lekci za poloviční cenu a pokud po šestnácté, tak dokonce zadarmo. Tedy motivace k pravidelným návštěvám studia. Toto již nějaký čas funguje a klientela si ji pochvaluje a snaží této akci plně využívat, tím pádem by se měl zvednout zisk.

Je potřeba také nalákat nové zákazníky. Za tímto účelem se rozdávají poukázky na sportovních akcích, se kterou když přijdou ve dvou, tak mají zvýhodněnou cenu lekce. Nebo je akce pro stávající klientelu, když přijde někdo s někým novým, tak mají oba zvýhodněnou cenu lekce.

Bylo by vhodné udělat patřičnou reklamu. Vylepit plakáty, rozeslat informační letáčky, nebo je rozdávat na sportovních akcích. A celkově být vidět. To vše ale stojí peníze, které se nemusí vrátit.

Jednou z forem reklamy jsou reklamní trika. Zaměstnanci je dostanou, aby v nich chodili co nejvíce a dělali tak reklamu studiu. Nebo je možnost prodat je klientům. Pokud se prodají, tak se tato investice vrátí a v tomto tílku budou dělat reklamu snad i mimo studio.

V některých studiích mají v jedné místnosti přístrojů pět, blanenské má jen dva. Pokud by jich měli víc, byl by třeba i vyšší výnos za jednu lekci. Zakládají si ale na osobním přístupu k lidem a věnování se jim během celé lekce, což by při větším počtu mohlo být složitější. Avšak vše se dá nějak udělat. Stroj je velice drahý, museli by si na něj napřed vydělat. Věřím však, že by se jim tato investice postupem času také vrátila.

Jde vymyslet cokoliv, ale těžší je to uskutečnit. Snad mé nápady studiu pomohou.

5 OCENĚNÍ SPORTOVNÍHO STUDIA

5.1 OCENĚNÍ NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

Nyní budu postupovat podle postupu, který je v kapitole 2.2.

1) Základní cena: pro nebytový prostor, který není garáž ani sklep, se cena podle přílohy č.8 určí tak, že se cena dle druhu budovy vynásobí konstantou 3,3.

Druh budovy je budova pro sport, tedy typ E (Kód CZ-CC 1265), kde cena za m³ je 2.579Kč.

$$ZC = 2.579 \times 3,3$$

$$\underline{ZC = 8.510,70Kč / m^2}$$

$K_1 = 1,037$, jelikož jde o montovanou konstrukci z plošných betonových dílců.

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n)$$

$n = 0$, protože v místnosti není žádná nadstandardní ani podstandardní konstrukce / vybavení

$$\underline{K_4 = 1}$$

$K_5 = 1$, jelikož jde o město a Blansko není lázeňským místem.

$K_i = 2,068$ pro budovu pro sport.

2) Základní cena upravená

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

$$ZCU = 8.510,7 \times 1,037 \times 1 \times 1 \times 2,068$$

$$\underline{ZCU = 18.251,332Kč / m^2}$$

3) Cena nebytového prostoru bez uvážení opotřebení

$$CB = PP \times ZCU$$

$$PP = 33,96m^2$$

$$CB = 33,96 \times 18.251,332$$

$$\underline{CB = 619.815Kč}$$

4) Opotřebení se určí lineární metodou, jelikož v prostoru byla prováděna pouze běžná údržba.

Předpokládaná životnost = 100let

Rok kolaudace = 1976

Aktuální rok = 2015

Stáří = 2015 – 1976

Stáří = 39let

Lineární metodou je tedy opotřebení (o) stanoveno na 39%.

5) Cena nebytové jednotky s uvážením opotřebení

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

$$CS_N = 18.251,332 \times 33,96 \times \left(1 - \frac{39}{100}\right)$$

$$\underline{CS_N = 378.087 \text{ Kč}}$$

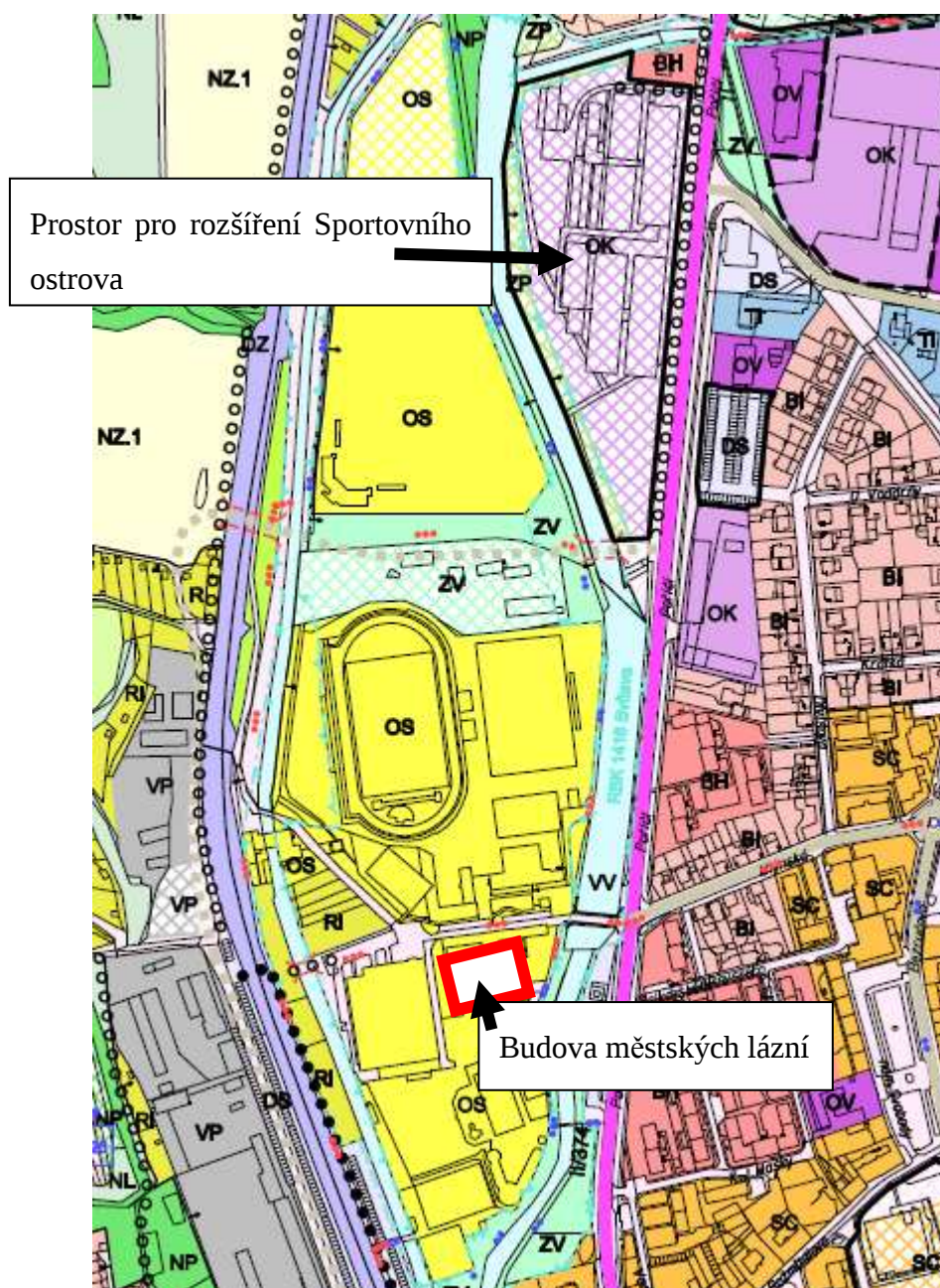
$$6) \text{ Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$$

Tab. č. 2 - Index trhu

Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1					
Zna k č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota	Rozmez í hodnot
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	2	0	0
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	5	0	0
3	Změny v okolí	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	3	0,04	0,01 až 0,08
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	2	0	0
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	Bez dalších vlivů	2	0	0
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1	1
Součet znaků č. 1 až 5 = 0,04			Index I_T =	1,040	

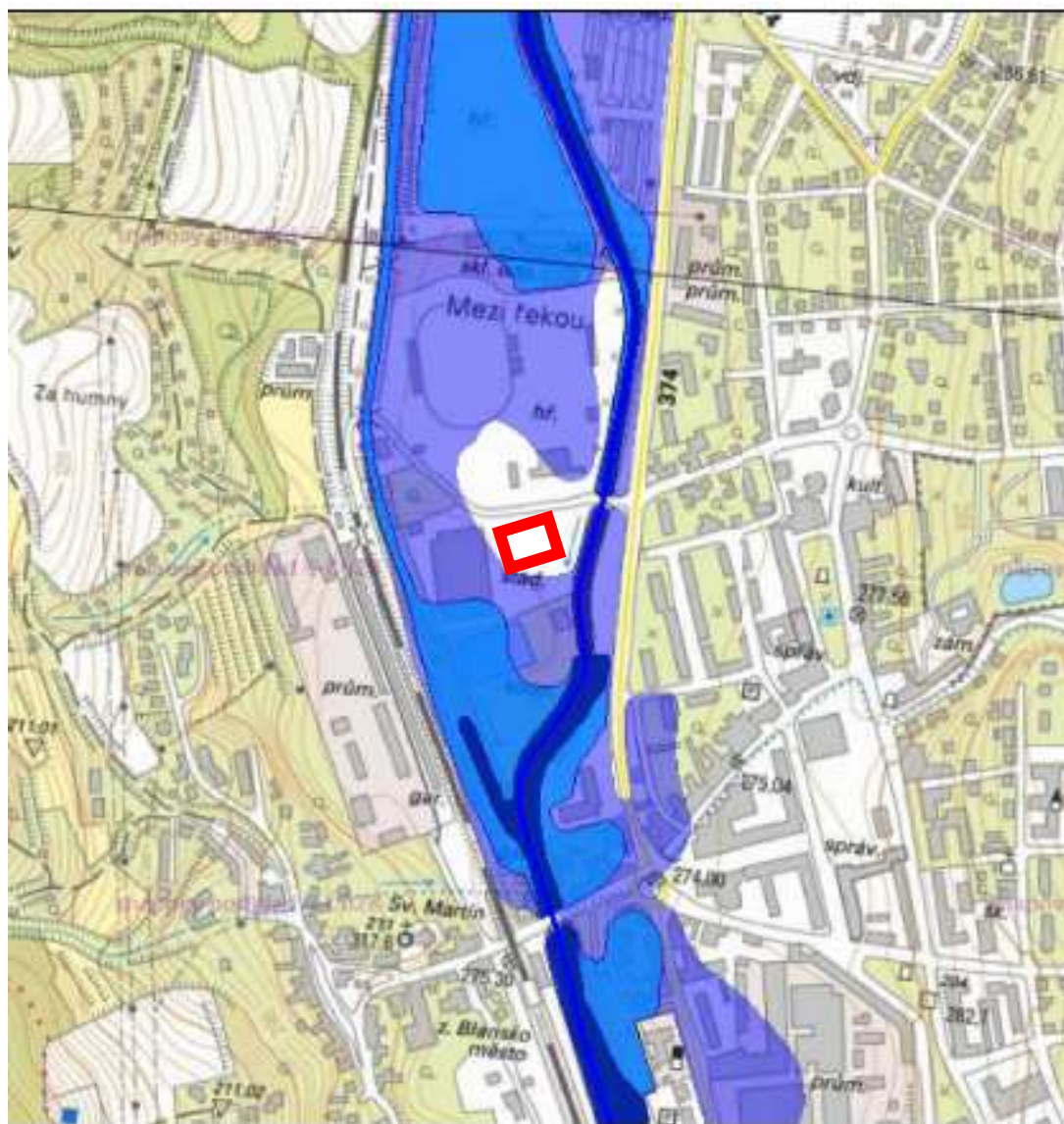
Dle územního plánu města Blanska z roku 2011 se plánuje rozšíření Sportovního ostrova v jeho severní části a vybudování další in-line stezky. Proto se přiklání k hodnotě 0,04 u znaku č. 3.

Obr. č. 5 - Výřez z hlavního výkresu územního plánu



Budova se sice nachází na ostrově, ale břehy řeky Svitavy jsou opatřeny proti povodním.

Obr. č. 6 - Výřez mapy se záplavovým územím



-  Záplavové území Q5
-  Záplavové území Q20
-  Záplavové území Q100

7) Index polohy: hodnoty jsou z tabulky č. 3 v příloze č. 3 oceňovací vyhlášky, sloupec h (budovy pro školství a zdravotnictví).

$$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right)$$

Tab. č. 3 - Index polohy

Index polohy IP - příloha č. 3, tabulka č. 3					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota	Rozmezí hodnot
1	Druh a účel užití stavby	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	0,55	0,55
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	1	0,1	0,1
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed (centrum) obce	2	0,08	0,08
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	1	0	0
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	1	0	0
6	Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	7	0,05	0,05
7	Osobní hromadná doprava	Zastávka do 200 m včetně MHD – dobrá dostupnost centra obce,	3	0,01	0,00 až 0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	3	0,05	0,05
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	2	0	0
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	2	0	0
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	2	0	0
Součet znaků č. 2 až 11= 0,29			Index I_p = 0,710		

8) Koeficient úpravy ceny

$$pp = I_T \times I_P$$

$$pp = 1,04 \times 0,71$$

$$\underline{pp = 0,7384}$$

9) Výsledná cena stavby

$$CS = CS_N \times pp$$

$$CS = 378.087 \times 0,7384 = 279.179,44 \text{ Kč}$$

Cena zjištěná nákladovým způsobem je 279.180 Kč.

5.2 OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

Při posuzování lokality záleželo na její podobnosti a blízkosti k místu studia. Když je porovnávaná lokalita horší, tak je hodnota koeficientu K_1 menší než 1, pokud je lepší, tak je vyšší než 1.

Když je plocha větší, je hodnota vyšší než jedna, pokud je menší, je hodnota nižší než jedna. Byl proveden výpočet, kdy zvolené minimum je 0,6. Tedy výpočet byl následující: $0,6 + (1 - 0,6) \times \text{plocha nebytového prostoru z databáze} / \text{plocha prostoru studia}$.

Cvičební studio je v přízemí, pokud jsou porovnávané místnosti v jiných patrech, je koeficient nižší než jedna.

Z důvodu stručnosti některých inzerátů se určují pouze čtyři koeficienty. Databáze nebytových prostor je v příloze č. 2.

Tab. č. 4 - porovnávací způsob s desítkou prvků

Lokalita	Cena požadovaná Kč/m ² /rok	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K_1	K_2	K_3	K_4	IO (1-4)	Cena možného nájmu oceň. objektu Kč		
1 - ul. Zámek	988	0,95	939	1,05	1,17	0,90	0,95	1,05	894		
2 - ul. Údolní	1 880	0,95	1 786	0,90	0,80	0,90	0,95	0,62	2 881		
3 - ul. Údolní	1 880	0,95	1 786	0,90	0,80	0,90	0,95	0,62	2 881		
4 - ul. Seifertova	1 846	0,95	1 754	1,00	0,91	1,00	1,00	0,91	1 927		
5 - ul. Smetanova	1 900	0,90	1 710	1,05	1,01	1,00	1,00	1,06	1 613		
6 - Dolní Lhota	1 511	0,95	1 435	0,90	1,04	1,00	0,90	0,84	1 708		
7 - ul. Smetanova	1 500	0,90	1 350	1,05	0,93	1,00	1,00	0,97	1 392		
8 - Horní Palava	3 000	0,95	2 850	0,90	1,07	1,00	1,00	0,96	2 969		
9 - ul. Smetanova	1 500	0,90	1 350	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	1 286		
10 - ul. Smetanova	1 500	0,90	1 350	1,05	0,86	1,00	1,00	0,90	1 500		
Průměr									Kč	1 905	
Směrodatná odchylka									s	Kč	707
Průměr mínus směrodatná odchylka									Kč	1 198	
Průměr plus směrodatná odchylka									Kč	2 612	
K_1	lokalita										
K_2	plocha										
K_3	umístění v budově										
K_4	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
Index odlišnosti: $IO = (K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4)$											

Dle uvedeného výpočtu v tabulce č. 2 odhaduji výši nájemného na 1910Kč/m²/rok.

Tab. č. 5 - Grubbsův parametrický test

Poř.č.	Cena z databáze	Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test	
1	988	n	T_{α}
2	1 880	3	1,150
3	1 880	4	1,469
4	1 846	5	1,673
5	1 900	6	1,822
6	1 511	7	1,938
7	1 500	8	2,031
8	3 000	9	2,109
9	1 500	10	2,177
10	1 500	11	2,235
		12	2,287
		13	2,331
		14	2,371

Číselné charakteristiky			
Průměr			1 750,50
Výběrová směrodatná odchylka			522,10
$X_{\min}$			988,00
$X_{\max}$			3 000,00
$T_{\min}$			1,460453307
$T_{\max}$			2,393228074
Počet prvků n			10

Testová kritéria			
1. posouzení:	$T_{\min}, T_{\max}$	$T_{\alpha n}$	Podmínka
Platí $T_{\min} \leq T_{\alpha n}$?	1,460453	2,177	Splněna
Platí $T_{\max} \leq T_{\alpha n}$?	2,393228	2,177	Nesplněna

Nebyla splněna jedna z podmínek, snížíme tedy počet prvků na 9 tak, že vyjmeme maximální hodnotu (3.000).

Tab. č. 6 - Grubbsův test č.2

Poř.č.	Cena z databáze	Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test	
1	988	n	T_α
2	1 880	3	1,150
3	1 880	4	1,469
4	1 846	5	1,673
5	1 900	6	1,822
6	1 511	7	1,938
7	1 500	8	2,031
9	1 500	9	2,109
10	1 500	10	2,177
		11	2,235
		12	2,287
		13	2,331
		14	2,371

Číselné charakteristiky			
Průměr			1 611,67
Výběrová směrodatná odchylka			299,70
$X_{\min}$			988,00
$X_{\max}$			1 900,00
$T_{\min}$			2,080976693
$T_{\max}$			0,962076344
Počet prvků n			9

Testová kritéria			
1. posouzení:	$T_{\min}, T_{\max}$	$T_{\alpha n}$	Podmínka
Platí $T_{\min} \leq T_{\alpha n}$?	2,080977	2,109	Splněna
Platí $T_{\max} \leq T_{\alpha n}$?	0,962076	2,109	Splněna

Nyní jsou všechny podmínky splněny, žádná hodnota se již neliší natolik, aby musela být vyškrtuta.

Jak se ovlivní cena při vyjmutí prvku z databáze:

Tab. č. 7 - Porovnávací způsob s devíti prvky

Lokalita	Cena požadovaná Kč/m ² /rok	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K_1	K_2	K_3	K_4	IO (1-4)	Cena možného nájmu oceň. objektu Kč		
1 - ul. Zámek	988	0,95	939	1,05	1,17	0,90	0,95	1,05	894		
2 - ul. Údolní	1 880	0,95	1 786	0,90	0,80	0,90	0,95	0,62	2 881		
3 - ul. Údolní	1 880	0,95	1 786	0,90	0,80	0,90	0,95	0,62	2 881		
4 - ul. Seifertova	1 846	0,95	1 754	1,00	0,91	1,00	1,00	0,91	1 927		
5 - ul. Smetanova	1 900	0,90	1 710	1,05	1,01	1,00	1,00	1,06	1 613		
6 - Dolní Lhota	1 511	0,95	1 435	0,90	1,04	1,00	0,90	0,84	1 708		
7 - ul. Smetanova	1 500	0,90	1 350	1,05	0,93	1,00	1,00	0,97	1 392		
9 - ul. Smetanova	1 500	0,90	1 350	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	1 286		
10 - ul. Smetanova	1 500	0,90	1 350	1,05	0,86	1,00	1,00	0,90	1 500		
Průměr									Kč	1 787	
Směrodatná odchylka									s	Kč	644
Průměr mínus směrodatná odchylka									Kč	1 143	
Průměr plus směrodatná odchylka									Kč	2 431	
K_1	lokalita										
K_2	plocha										
K_3	umístění v budově										
K_4	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
Index odlišnosti $IO = (K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4)$											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K_{CR} = 1,00$, u inzerce přiměřeně nižší											

Cena nyní vychází porovnávacím způsobem na 1790Kč, což je o 120Kč méně.

Porovnání nájemného placeného za studio s nájemným zjištěným výpočtem.

Za studio se platilo nájemné..... 4.269Kč/měsíc

Plocha.....33,96m²

Nájemné za m²/měsíc.....126Kč/m²/měsíc

Nájemné za m²/rok.....1512Kč/m²/rok

Nájemné je tedy nižší, než zjištěné výpočtem porovnávacím způsobem. Může to být tím, že jsou ve studiu zhoršené podmínky pro provozování studia, jak bylo uvedeno v kapitole 4.1.3.

5.3 OCENĚNÍ VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

V následující tabulce bude vypočtena výnosová hodnota pro podnájemce č. 1, kterému studio platilo nájem jako podnájemce č. 2 v hodnotě 3569Kč.

Cena výchozí a časová byla zjištěna nákladovým způsobem.

Výdaje spojené se studiem podnájemce č. 1 nejspíše neměl.

Pro nemovité věci typu E (budovy pro sport) je výše míry kapitalizace 7%.

Kapitalizované roční odpisy se vypočítalo pomocí vzorce:
$$C \times \frac{u}{q^T - 1},$$

kde C je cena časová,

u je míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace,

q je úročitel pro výpočet amortizace,

T je předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci v letech.

Tab. č. 8 - Výnosová hodnota – pro podnájemce č. 1

Výnosové ocenění - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Příjmy z nájemného (za rok)		
Podlahová plocha	m^2	33,96
Jednotkové nájemné	$Kč/měs/m^2$	105,09
Měsíční nájemné	$Kč/měs$	3 569,00
Roční nájemné - předpoklad v daném místě, objekt dokončený	$Kč/rok$	42 828,00
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	42 828,00
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
Podklady pro výpočet výdajů		
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)	RC (Kč)	619 815,00
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)	C (Kč)	279 180,00
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků) ...n	30,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	0,00
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%) ..i	3,00
Úročitel pro výpočet amortizace	q (-)	1,030
Výpočet výdajů		
Daň z nemovitosti (orientačně vypočtena)	Kč	0,00
Pojištění	Kč	0,00
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	5 868,16
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	0,00
Správa nemovitostí	Kč	0,00
Jiné náklady	Kč	0,00
Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu)	Kč	0,00
Celkem výdaje ročně	Kč	5 868,16
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	42 828,00
Výdaje ročně celkem	Kč	5 868,16
Čisté roční nájemné	Kč	36 959,84
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného?	ano	výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	36 959,84
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	7,00
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu (zaokrouhleno)	Kč	527 997,76
Odpočet nákladů na úplné dokončení do pronajímatelného stavu (zaokrouhleno)	Kč	0,00
Výnosová hodnota v současném stavu (zaokrouhleno)	Kč	527 997,76

Nyní se pokusím zjistit výnosovou hodnotu studia pro podnájemce č. 2, tedy z jeho provozu. Roční výnos byl vypočten v kapitole č. 4.2. Průměrný měsíční výnos je 1/12 z ročního.

Tab. č. 9 - Výnosová hodnota pro podnájemce č. 2

Výnosové ocenění - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Příjmy z nájemného (za rok)		
Podlahová plocha	m^2	33,96
Průměrný měsíční příjem	Kč/měs	6 623,75
Roční příjem	Kč/rok	79 485,00
Celkem příjem z provozu ročně	Kč	79 485,00
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
Podklady pro výpočet výdajů		
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dok. stav)	RC (Kč)	619 815,00
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dok. stav)	C (Kč)	279 180,00
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků) ...n	30,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	0,60
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%) ..i	3,00
Úročitel pro výpočet amortizace	q (-)	1,030
Výpočet výdajů		
Daň z nemovitosti (orientačně vypočtena)	Kč	0,00
Pojištění	Kč	0,00
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	5 868,16
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	1 675,08
Správa nemovitostí	Kč	0,00
Roční nájemné	Kč	55 200,00
Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu)	Kč	0,00
Výplata vedoucí	Kč	5 098,00
Celkem výdaje ročně	Kč	67 841,24
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	79 485,00
Výdaje ročně celkem	Kč	67 841,24
Čisté roční nájemné	Kč	11 643,76
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů?	ano	výpočet věčnou rentou
Čisté roční zisk	Kč	11 643,76
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	7,00
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu (zaokrouhleno)	Kč	166 339,47
Odpočet nákladů na úplné dokončení do pronajímatelného stavu (zaokrouhleno)	Kč	0,00
Výnosová hodnota v současném stavu (zaokrouhleno)	Kč	166 339,47

Výnosová hodnota se mi jeví hodně nízká, bude nutné zapracovat na zvýšení zisku z provozu a tím následně i výnosové hodnoty.

5.4 POROVNÁNÍ OCEŇOVACÍCH ZPŮSOBŮ

Jako nejvhodnější způsob bych zvolila nákladový způsob. Jsou zde zahrnuta různá kritéria, která ovlivňují jak cenu, tak výnosnost.

Porovnávací způsob je vhodný při posouzení výše nájemného, zda není příliš vysoké nebo nízké v daném území. Může být však problém nalézt dostatek vhodných prostor pro porovnání. V inzerátech na internetu navíc nemusí být cena konečná, nájemce se s pronajímatelem může domluvit na jiné ceně.

Pokud by se studio někomu pronajímalo a následně platil nájemné, byla by vhodná výnosová metoda. Je ale obtížnější zjistit všechny náklady vynaložené na provoz studia a další náklady s ním spojené.

Výnosová hodnota se použije v případě, kdy je potřeba zjistit zisk v následujících letech provozu a zda se provoz vyplatí.

6 SOUČÁST NEBO PŘÍSLUŠENSTVÍ

V této kapitole se budu zabývat tím, zda jde o součást, nebo příslušenství věci, ve vztahu ke sportovnímu studiu. Budu se snažit nalézt způsob, příp. postup, jak správně věci zařadit.

V případě technického vybavení, např. cvičebních strojů ve sportovním studiu, když by došlo k odstranění, došlo by tím ke znehodnocení. Prostor by měl stále stejnou hodnotu, ale jako sportovní studio by ztratilo svoji hodnotu, protože by nemohlo dál provozovat svoji činnost. Nebytová jednotka by následně mohla být využita jinak, jako nemovitá věc by svoji hodnotu neztratila.

Některá cvičební zařízení mohou být i pevně připojena ke stavební konstrukci. Při demontování z daného místa by mohlo dojít k poničení dané konstrukce. To by tedy mohlo jít o součást věci. Pokud však majitel stroje není vlastníkem nemovité věci, nejde o součást věci.

Příslušenství věci, jako jsou cvičební stroje a nářadí, bude ve sportovním studiu trvale používáno, je to jeho hospodářské určení. Bez něho by prostor nemohl být používán jako sportovní studio, muselo by se najít jiné využití. Když by se sportovní studio s přístroji volně stojícími chtělo přestěhovat, stačí pouze stroje přemístit do nových prostor. Původní prostor nebude nijak poničen a následně se může pronajmout někomu jinému pro jiný záměr.

6.1 POSTUP PŘI POSOUZENÍ

Nyní se pokusím přijít na způsob, jak by se mohlo posuzovat, zda je technické zařízení ve sportovním studiu součástí, nebo příslušenství věci.

- 1) Dá se předmět z místnosti demontovat, aniž by se znehodnotil prostor?

Pokud se ze sportovního studia odnese nářadí/stroj/zařízení určené k provozu studia, prostor ztratí svoje uplatnění jako sportovní studio, avšak následně může být prostor využit jinak. Můj názor je tedy takový, že pokud lze věci odnést z prostoru bez poničení stavebních konstrukcí, jedná se o příslušenství nebytové jednotky.

Pokud by se při demontáži technického zařízení prostor znehodnotil, jedná se o součást nebytové jednotky. Taková situace může nastat, když po odstranění stroje zůstanou na zdi oděrky, rýhy apod., prostor je tím znehodnocen a vzniknou náklady na opravu.

- 2) Je vlastník upevněného zařízení/stroje i vlastníkem nemovité věci (nebytové jednotky)?

Pokud ano, jedná se o součást věci. Pokud ne, mělo by jít o příslušenství věci, avšak když by při odstranění stroje došlo k poničení konstrukce (viz bod 1), mělo by jít o součást.

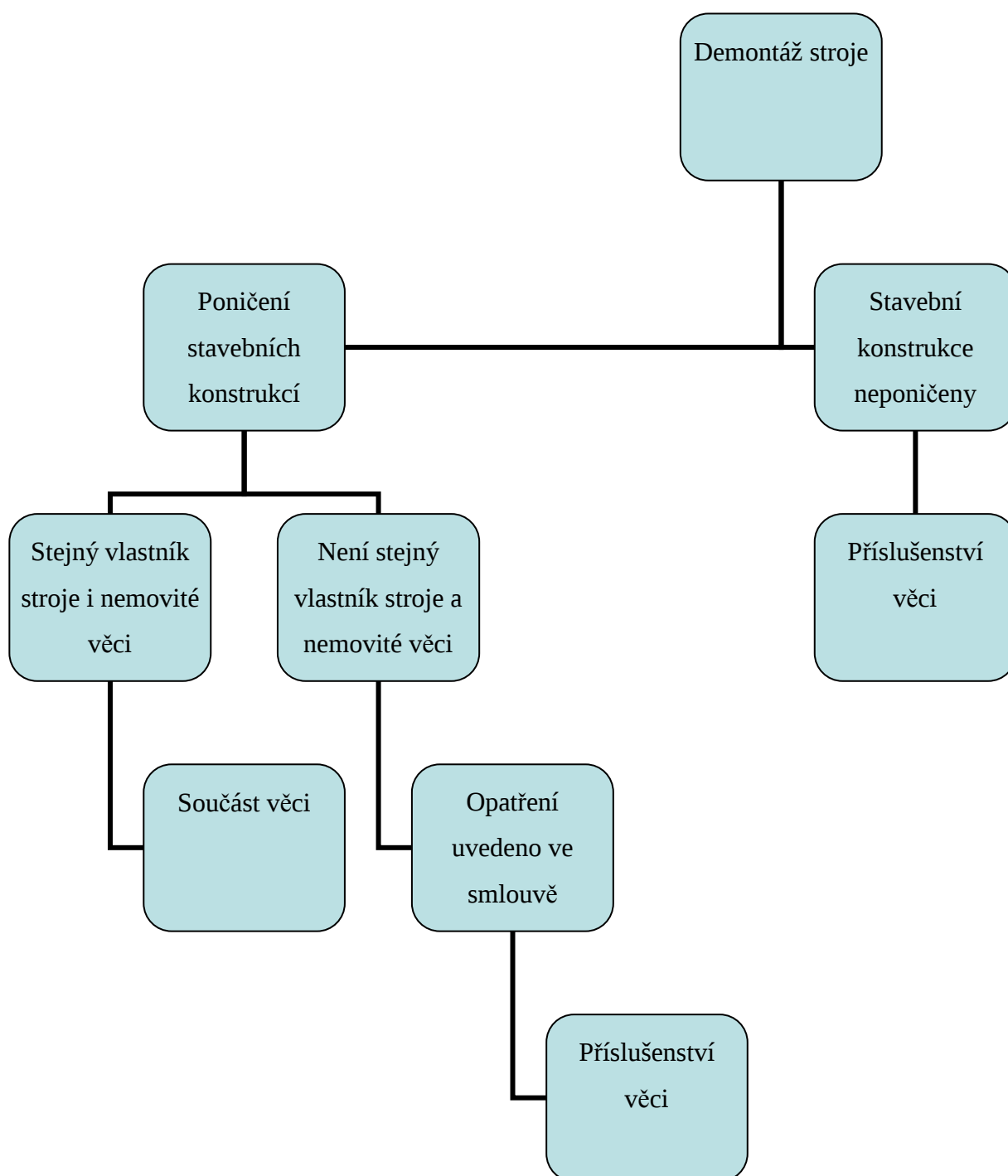
To lze ošetřit takto: nebytovou jednotku pronajímá její vlastník nájemci, který je vlastníkem strojů a zařízení. Ve smlouvě o nájmu a podnájmu může být uvedeno, že nájemce po výpovědi smlouvy musí uvést prostor do původního stavu. Tedy pokud by po demontáži strojů vznikly nějaké defekty na konstrukcích, nájemce by je musel opravit a vrátit tak prostor ve stavu odpovídajícím před nastěhováním. Vlastníkovi by tak nevznikly náklady na následné opravy. V tomto případě by mohlo jít o příslušenství věci.

3) Je účelem vedlejší věci, aby se s věcí hlavní trvale užívala v rámci hospodářského určení?

Technické zařízení je trvale užíváno ve sportovním studiu za účelem zisku, je to tedy hospodářské určení. Jedná se tedy o příslušenství.

Jde pouze o můj názor, skutečnost může být jiná.

Obr. č. 7 – Zjednodušený postup v organizačním diagramu



6.2 PŘÍKLAD

Nyní se pokusím výše uvedený postup aplikovat na mnou zvolené studio.

- 1) Vybavení ani stroje nejsou nijak připevněny ke stavební konstrukci. Nemělo by tedy při stěhování dojít k poničení prostoru.
- 2) Vlastníkem je provozovatel studia, nikoliv majitel nemovité věci.
- 3) Technické zařízení je určeno k trvalému užívání v rámci hospodářského určení.

Jde tedy o příslušenství věci.

ZÁVĚR

Cílem diplomové práce bylo posoudit vhodnost metod pro ocenění sportovního studia a stanovit kritéria, která mohou ovlivnit výnosy sportovních studií. Myslím, že se mi povedlo těchto cílů dosáhnout.

Při zpracovávání tématu se zjistilo hodně skutečností, které se dají využít při hledání vhodné lokality a prostoru pro sportovní studio. Vedoucí osoba zvoleného sportovního studia by po získání informací z této práce mohlo dosáhnout vyšších výnosů.

Bylo by však vhodné studio dále sledovat a vyhodnocovat úspěšnost zvolených metod při zvyšování výnosů.

ZDROJE

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 p. ISBN 978-80-7204-630-0.

BRADÁČ, Albert. *Úřední oceňování majetku 2014b: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb. a zákona č. 303/2013 Sb., vyhláška ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. : účinnost od 1.10.2014.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2014, 331 s. ISBN 978-80-7204-892-2.

Portál Zákony od centrum.cz www.zakony.centrum.cz [online], [cit. 2015-01-25]. Dostupné z: <http://zakony.centrum.cz/zakon-o-ocenovani-majetku>.

Portál Zákony pro lidi www.zakonyprolidi.cz [online], [cit. 2015-02-20]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>.

Portál Ministerstva financí ČR www.mfcr.cz [online], [cit. 2015-03-18]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/legislativa/legislativni-dokumenty/2013/vyhlasaka-c-441-2013-sb-16290>.

Portál Podnikatel www.podnikatel.cz [online], 2014 [cit. 2015-01-25]. Dostupné z: <http://www.podnikatel.cz/zakony/novy-obcansky-zakonik/f4580538/>.

Portál služeb Blansko [online]. Dostupné z: <http://www.sluzby-blansko.cz/>.

Portál map [online]. Dostupné z: <http://www.mapy.cz>.

Portál Blansko www.blansko.cz [online], 25.3.2015 [cit. 2015-04-10]. Dostupné z: <http://www.blansko.cz/soubory/uredni-deska/20150325132149.pdf>.

Portál Jižní Morava www.jizni-morava.cz [online], 2013 [cit. 2015-05-10]. Dostupné z: <http://www.jizni-morava.cz/?id=1818&typ=1&tpl=42>.

Portál Wikipedia cs.wikipedia.org [online], [cit. 2015-05-10]. Dostupné z: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Ludv%C3%ADk_Dan%C4%9Bk>.

Portál reality [online]. Dostupné z: <<http://www.reality.cz/>>.

Portál grandreality [online]. Dostupné z: <<http://www.grandreality.cz/>>.

Portál technické univerzity v Ostravě [online], [cit. 2015-05-10]. Dostupné z: <http://innet2.vsb.cz/cs/uni/veda-a-vyzkum/sgs/2012/detaily?detail=19724>

Portál povodňový plán České republiky [online], [cit. 2015-05-10]. Dostupné z: <http://www.dppcr.cz/>

Podklady od Ing. Terezy Čermákové – majitelky studia

Katastrální úřad Blansko - Rozhodnutí městského národního výboru v Blansku č.j.: vyst. 1406/1976

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 - tabulky s výpočtem zisku

Příloha č. 2 – Databáze nebytových prostor