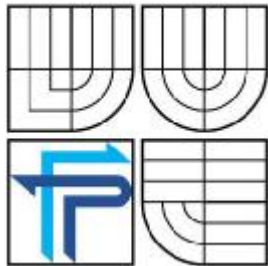




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA PODNIKATELSKÁ

ÚSTAV MANAGEMENTU

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT

INSTITUT OF MANAGEMENT

**NÁVRH INVESTIČNÍCH PŘÍLEŽITOSTÍ V OBLASTI
KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ NA BRNĚNSKU**

TITLE

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

DAVID TRLLO

VEDOUČÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Doc. Ing. STANISLAV ŠKAPA, Ph.D.

BRNO 2009

Zadání DP

Abstrakt

Předmětem této diplomové práce s názvem „Návrh investičních příležitostí v oblasti komerčních nemovitostí na brněnsku“ je pro společnost CTP Invest spol. s.r.o. vypracovat komplexní analýzu pro současný stav trhu v rámci realitního developmentu a potenciálních investic. První část práce se zabývá zmapováním trhu komerčních nemovitostí na brněnsku. Zároveň jej porovnává s ostatními trhy v rámci regionu Střední Evropy. Druhá část práce se zabývá vhodnými analytickými nástroji, s využitím odborné literatury a dosavadní praxe, a jejich samotnou aplikací. Cílem práce je předložit firmě dokument, jenž bude využit pro její budoucí strategické rozhodování pro oblast brněnska a zároveň tak napomoci dalšímu rozvoji regionu.

Klíčová slova: komerční nemovitost, development, analýza současného stavu, region brněnsko

The subject of this diploma thesis named “Proposal of the investment opportunities in of the thesis commercial real estates at Brno’s region” is to work out complex analyse of the current situation at the market in real estate development and potential investment for company CTP Invest spol. s.r.o. The first part of this thesis deals with exploring the current situation of the real estate market in Brno and its surroundings. At the same time, compare the market with other markets in the region of Central Europe. The second part deals with suitable analytical tools, utilize by specialized literature and work experience, and mainly the application of these tools. The main aim of this thesis is to work out document, which will be used for company’s future strategic decisions making and at the same time to help region’s expansion.

Key words: commercial real estate, development, analysis of current situation, region of Brno

Bibliografická citace VŠKP dle ČSN ISO 690:

TRLLO, D. *Návrh investičních příležitostí v oblasti komerčních nemovitostí na brněnsku.*

Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2009. 68 s. Vedoucí diplomové práce Doc. Ing. Stanislav Škapa, Ph.D.

Prohlášení

Prohlašuji, že předložená diplomová práce je původní a zpracoval jsem ji samostatně.

Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná a že jsem v práci neporušil autorská práva (ve smyslu zákona č.121/2000 Sb. o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně, dne 17. května 2009

Poděkování

Touto cestou bych rád poděkoval především svým rodičům za podporu po celou dobu mého studia.

Rovněž děkuji vedoucímu diplomové práce Doc. Ing. Stanislavu Škapovi, Ph.D. za množství cenných rad, konstruktivních připomínek a podnětů, které mi pomohly při zpracování této práce.

Obsah

Úvod	9
1. Vymezení problému a cíle práce	10
2. Teoretická východiska práce	11
2.1 Typy nemovitostních investic	11
2.2 Metody užívané při výpočtu kupní ceny a selekce nejvhodnější metody	14
2.2.1 Metoda nákladového ohodnocení	14
2.2.2 Metoda výnosová	14
2.2.3 Metoda srovnávací	16
2.2.4 Výběr metody pro výpočet tržních cen předmětných nemovitostí	17
3. Analýza problému a současné situace	18
3.1 Lokalita brněnsko	18
3.1.1 Základní údaje trhu	18
3.1.2 Dostupnost služeb v rámci Brněnska	19
3.2 Profil společnosti CTP Invest	21
3.2.1 Podnikatelská činnost	21
3.2.2 Vize společnosti	21
3.2.3 Produkty společnosti CTP Invest	22
3.2.4 Nabízené služby a klienti společnosti	23
3.2.5 Působení společnosti v brněnském regionu	25
3.3 Vývoj a současná situace trhu s komerčními nemovitostmi	27
3.3.1 Region Česká republika a Brněnsko	27
3.3.2 Region střední Evropy	28
4. Vlastní návrhy řešení, přínos návrhů řešení	30
4.1 Investiční příležitosti v brněnském regionu	30
4.1.1 Areál bývalé Mosilany	30
4.1.1.1 Popis nemovitosti	30
4.1.1.2 Ekonomika souboru nemovitostí	42
4.1.1.3 Ocenění nemovitostí	45
4.1.1.4 Celkové zhodnocení	46
4.1.1.5 Fotografie nemovitostí	47
4.1.2 Areál společnosti Lanatex, a.s.	49

4.1.2.1 Popis nemovitosti	49
4.1.2.2 Ekonomika souboru nemovitostí	53
4.1.2.3 Ocenění nemovitostí	56
4.1.2.4 Celkové zhodnocení	57
4.1.2.5 Fotografie	59
4.1.3 Obchodní centrum UNION 77	59
4.1.3.1. Popis předmětných nemovitostí	59
4.1.3.2 Ekonomika předmětných nemovitostí	60
4.1.3.3 Ocenění nemovitostí výnosovou metodou	60
4.1.3.4 Celkové zhodnocení	61
4.1.3.5 Fotografie	62
5. Závěr	63
Seznam obrázků a tabulek	65
Seznam použitých zdrojů	66
Seznam použitých zkratk	68

Úvod

Diplomová práce se zabývá vyhledáním a zhodnocením investičních možností na trhu komerčních nemovitostí na brněnsku. Z tohoto důvodu jsem ji nazval „Návrh investičních příležitostí v oblasti komerčních nemovitostí na brněnsku“. K volbě tématu přispěl velkou měrou fakt, že jsem v současné chvíli zaměstnancem realitní společnosti GAUTE, a.s., na pozici realitního makléře v oddělení komerčních nemovitostí a zároveň dlouhodobě spolupracuji se společností CTP Invest, spol. s r.o., která je významnou společností právě v oblasti komerčních nemovitostí v Jihomoravském kraji, potažmo v rámci celé České republiky.

Společnost CTP Invest si vybrala pro další rozvoj svého nemovitostního portfolia brněnsko právě z důvodu atraktivnosti tohoto regionu, který disponuje vysokou úrovní infrastruktury, služeb a vysoce kvalifikované pracovní síly, která je navíc podpořena vysokým počtem vysokoškolských studentů, kteří zčásti své bydliště přesouvají právě sem. Dobrým příkladem spolupráce mezi samosprávnými orgány a společností CTP Invest je projekt v lokalitě Černovických teras, kde vzniklo v součtu cca 2000 nových pracovních míst a celkově se rozvinula infrastruktura dané lokality.

Otázkou zůstává, zda společnost za současné situace na trhu s nemovitostmi bude spíše stabilizovat své nemovitostní portfolio a bude se zaměřovat na vysokou míru obsazenosti nebo se bude chtít dále rozvíjet za pomoci nějakého strategického partnera či bankovního nebo jiného úvěru.

1. Vymezení problému a cíle práce

Diplomová práce se zabývá vyhledáním a zhodnocením investičních možností na trhu komerčních nemovitostí na brněnsku.

V první části jsem se především zaměřil na zhodnocení lokality, zhodnocení současné situace na trhu s komerčními nemovitostmi v České republice, porovnání v rámci regionu ve střední Evropě a informace o společnosti CTP Invest, spol. s r.o.

V druhé části jsem popsal typy nemovitostních investic, které lze realizovat v rámci komerčních nemovitostí. Zároveň jsem popsal výhody i nevýhody jednotlivých variant. V další části byly popsány relevantní a běžně užívané metody pro oceňování nemovitostí, které se v současné praxi využívají. Následně byla provedena selekce nejvhodnější z nich.

Ve třetí části bylo vybráno několik investičních možností v rámci regionu, které by mohly být zajímavé pro společnost CTP Invest, spol. s r.o. Při oceňování nemovitostí bylo kalkulováno s cenami, které zohledňují současný vývoj na trhu s nemovitostmi a které vychází z reálných čísel a nespekulují na případný potenciální růst cen nemovitostí. Nevýhodou na trhu nemovitostí je fakt, že změny cen jsou poměrně pomalé a tak může někdy docházet k neúnosným představám ze strany současných vlastníků nemovitostí, respektive neochotě prodat za současných podmínek na trhu a tedy raději počkat na lepší období.

2. Teoretická východiska práce

V této kapitole jsem popsal možné způsoby investic v rámci sektoru komerčních nemovitostí, které lze uskutečnit. Popsal jsem jak jejich výhody, tak zároveň i jejich nevýhody, které plynou z jejich podstaty. Dále jsem popsal současné obvyklé metody oceňování nemovitostí, které se využívají v praxi a zároveň vybral tu nejvhodnější pro účely ocenění předmětných nemovitostí.

2.1 Typy nemovitostních investic

Investiční možnosti můžeme v zásadě rozdělit do tří kategorií:

- a) **Projekty na zelené louce, tzv. greenfield**
- b) **Revitalizace tzv. brownfields**
- c) **Stávající administrativní budovy s určitou mírou pronajatosti**

a) **Greenfields**

Pojmem „greenfields“, označujeme pozemky a volné plochy mimo kompaktně zastavěná území měst původně určené k zemědělskému, lesnickému a rekreačnímu využívání, které byly změnou územně plánovací dokumentace definovány jako rozvojové lokality určené k rezidenční, komerční nebo průmyslové zástavbě. Po změně funkce dochází k jejich vybavení dopravní a technickou infrastrukturou s využitím soukromých či veřejných rozpočtů. Takto připravené plochy jsou postupně zastavovány.¹

b) **Brownfields**

Brownfields jsou pozemky a budovy v urbanizovaném území, které ztratily svoje původní využití nebo jsou podvyužité. Může se jednat o průmyslové, zemědělské, vojenské areály, drážní pozemky a také o areály veřejné vybavenosti (např. zařízení zdravotnictví, sportu aj.). Často mají a nebo se předpokládá, že mají ekologické poškození a zdevastované výrobní a jiné budovy. Z mnoha důvodů Brownfields představují podstatnou část zastavěného území v

¹ Ústav pro ekopolitiku, o.p.s. Ustí nad Labem [online]. 2006 [cit.2009-20-04]. Dostupné na WWW: <ekopolitika.cz/brownfields/revitalizace-brownfields-v-cr.html>

mnoha našich městech. Brownfields nejenže mají negativní ekonomické účinky ale mají také neblahý fyzický vliv na své širší okolí. Složitost jejich řešení, nejistoty, zvýšená rizika a náklady spojené s jejich renovací a znovuvyužitím to vše odrazuje soukromý kapitál od aktivní ekonomické intervence. Brownfields pak obvykle vyžadují různé formy veřejné intervence k tomu, aby se odbouraly bariery bránící jejich rozvoji a nastartoval se proces jejich revitalizace. Aktivní podpora obnovení Brownfields posiluje vitalitu a ekonomickou výkonnost měst, ale také snižuje tlak na mizení a úbytek krajiny, které způsobuje rozvoj na „zelených loukách“.²

Příčiny vzniku brownfields

Hlavní příčinou vzniku „brownfields“, tedy nevyužívaných nebo ekonomicky nedostatečně efektivně využívaných ploch a objektů v urbanizovaném území i ve „volné krajině“ je restrukturalizace ekonomiky státu i jednotlivých regionů. Je jedním z důsledků radikálních změn sociálně-ekonomické struktury, které jsou charakterizovány přesunem pracovních sil z primární (zemědělství, lesnictví a rybolov) nejprve do sekundární (průmysl a stavebnictví) a v současnosti zejména do terciární (obchod, doprava, služby a veřejná správa) sféry civilního sektoru národního hospodářství.

Pět možností jak revitalizovat brownfield

1. Stát musí vykoupit pozemky a zajistit jejich výhodný prodej nebo je přímo darovat neziskovým organizacím, které se touto problematikou zabývají. Daně vybrané v daném místě se použijí na nákup dalších pozemků a na poskytnutí výhod těm, kdo zde zřídí věčná břemena, ochrání zemědělskou půdu, pobřeží, pláže nebo jiné veřejné prostory.
2. Znevýhodnit budování nové zástavby na tzv. greenfields například omezením dodávek vody, nezavedením kanalizace a jiné infrastruktury, či udělováním vysokých poplatků, které budou využívány na krytí dlouhodobých nákladů s přestavbou brownfields.
3. Zlepšení dopravní dostupnosti vybraných městských oblastí zbudováním hustší sítě linek tramvají a autobusů, vybudováním mostů, pěších a cyklistických stezek, přechodů a ostatních staveb, které zjednoduší dopravu do zaměstnání a škol.
4. Odměňování architektů, stavařů, bankéřů, zeměměřičů, geografů a dalších, kteří se přímo podílejí na plánování či výstavbě kompaktních sídel. Budování nových obcí, rozšiřování

² Statutární město Brno [online]. 14.6. 2005 [cit.2009-20-04]. Dostupné na WWW: <www.brno.cz/index.php?nav01=112&nav02=8242&nav03=8244&nav04=6164&nav05=6165>

infrastruktury v zázemí velkých měst, zajišťování nových pracovních míst, rozšíření možnosti nákupů a rekreace nebo zřízení dostupného a levného dopravního spojení, usnadní tvorbu propojení greenfields a starých městských oblastí.

5. Přenesení některých kompetencí státu na regionální úroveň samosprávy (výběr daní, regionální plánování).

V Česku už jsou nějakou dobu brownfields velkým problémem. V roce 2003 se jejich počet odhadoval na zhruba 1 300. Jedná se především o staré, zdevastované a dlouhodobě nevyužívané průmyslové zóny v urbanizovaném území (vznikly v důsledku změny orientace čes. průmyslu od těžké prům. výroby k produkci spotřebního zboží, automobilů a informační a komunikační techniky), nevyužívané nebo neefektivně využívané a chátrající administrativní objekty ve vnitřních zónách měst, „obytné“ brownfields (velký podíl na nich tvoří bytové domy se silně zastaralým bytovým fondem jejichž majitelé nedisponují dostatečným množstvím finančních prostředků na jejich celkovou rekonstrukci a vybydlení panelových sídlišť) a komerční brownfields. Dalším typem brownfields v Česku jsou zdevastované a dlouhodobě nevyužívané objekty a pozemky, které jsou v blízkosti železniční dopravní cesty nebo na území měst a obcí a jsou dnes v majetku Českých drah, a. s. nebo jsou dány do užívání Správy železniční dopravní cesty, s. o. Armádní brownfields v Česku souvisejí s odchodem sovětských vojsk z našeho území a s rušením vojenských posádek Armády České republiky. Po roce 1989 vznikly zemědělské brownfields v podobě nevyužívaných a zdevastovaných objektů bývalé družstevní velkovýroby. Posledním typem jsou pozůstatky ukončené důlní činnosti a těžby nerostných surovin. Jejich sanace a opětovné začlenění do krajiny bude dlouhodobou záležitostí. Největší partneři obcí v oblasti revitalizace brownfields v Česku jsou MMR ČR, MŽP ČR, velké investice (především zahraniční) by měla obcím pomoci zprostředkovávat agentura CzechInvest.

c) Stávající administrativní budovy s určitou mírou pronajatosti

Postupně stále přibývá těchto investičních příležitostí, ale bohužel stále není vyvinut dostatek kvalitních a moderních projektů, které by odpovídaly současným požadavkům. Důkazem je i to, že první nemovitostní fondy se začínají nabízet až nyní.

2.2 Metody užívané při výpočtu kupní ceny a selekce nejvhodnější metody

2.2.1 Metoda nákladového ohodnocení

V tomto případě je výchozí cena stanovena na základě zjištěné zastavěné plochy jednotlivých podlaží, která je násobena agregovanými cenami jednotlivých vybraných položek (obvodové stěny, fasáda, vnitřní nosné zdivo, resp. nosná konstrukce, stropy, podlahy, krov a střešní krytina apod.). K výchozí ceně je možno připočítat konkrétní vybavení, pokud se v oceňované budově nebo hale vyskytuje, např. výtah, kotelna, venkovní schodiště, rampa, balkony, světlíky a další, pokud nejsou započtena ve výchozí ceně. Výchozí cena je stanovena ke konkrétnímu datu a index, vyjadřující tuto skutečnost je pravidelně upravován na základě údajů Českého statistického úřadu. Od této výchozí ceny bylo odečteno přiměřené opotřebení. Pro tento odpočet se používá nejčastěji buď lineární metoda, nebo pro stavby, které jsou starší než jedna polovina plánované životnosti bodová metoda. Její podstata spočívá v tom, že jsou odborně posuzovány vybrané konstrukce a údržba a bodový součet vyjadřuje procento opotřebení.³

2.2.2 Metoda výnosová

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou. Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užítkovosti. Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočet způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu podle výrazu:

výnosová hodnota = stabilizovaný výnos x 100 (%) / úrok. míra kapitalizace (%)

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti. Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

³ www.pkocenovani.cz, Šlapanov [online]. 2005 [cit.2009-03-04]. Dostupné na WWW: <<http://www.pkocenovani.cz/metody.html>>

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu obvyklé (tržní) ceny.

Zavedené předpoklady, úvodní informace: Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpateľného výnosu. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby. Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl "střádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Volba, resp. kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypotéční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti. Protože to již náš trh s nemovitostmi umožňuje (nemovitosti se nabízí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s nemovitostmi, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu nemovitosti vztažený k jejich tržním cenám.

Nájemné pro výpočet výnosů: Pro zjištění odčerpateľného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou. Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případné další služby sjednané individuálně,
- pojištění,

- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu. Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad obvyklé ceny, resp. tržní ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti. Nájemné u bytů, u kterých je právní nárok na regulované nájemné, je nutné respektovat.⁴

2.2.3 Metoda srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.⁵

⁴ www.pkocenovani.cz, Šlapanov [online]. 2005 [cit.2009-03-04]. Dostupné na WWW: <<http://www.pkocenovani.cz/metody.html>>

⁵ www.pkocenovani.cz, Šlapanov [online]. 2005 [cit.2009-03-04]. Dostupné na WWW: <<http://www.pkocenovani.cz/metody.html>>

2.2.4 Výběr metody pro výpočet tržních cen předmětných nemovitostí

U všech vybraných nemovitostí byla odhadována tržní cena (resp. nabídková kupní cena) prostřednictvím výnosové metody a to z několika důvodů.

Předmětné nemovitosti, které slouží jako investiční příležitosti, jsou natolik jedinečné a atypické, že to vylučuje možnost využití srovnávací metody, která by nebyla věrohodná, přesná a nevypovídala by o tržní ceně, protože nebyly nalezeny nebo nebyly k dispozici informace ekvivalentních nemovitostí.

Metoda nákladové ohodnocení nezohledňuje dostatečně jedinečnost lokality, které u předmětných nemovitostí byly. Stejně tak turbulence v cenách materiálu, stavebních prací, které v současné chvíli, ale i v letech předchozích, opět způsobují velké nepřesnosti z hlediska výpočtů a odhadu tržní ceny. Zároveň pro tento způsob odhadu je zapotřebí dostatek podkladových materiálů, technických informací atd., které nebylo možné pro účely odhadu zajistit.

Nejvhodnější metodou, která byla následně použita, byla zvolena metoda výnosová, která zohledňuje také inflační vývoj. Kupní cena je vypočítávána z čistého výnosu, který je vypočítáván z čistého příjmu z nájemného, kdy je počítáno u nájemních smluv s inflační doložkou, a nákladových položek, které souvisí s provozem nemovitosti, amortizací, pojištění, apod. Takto kalkulovaný příjem je následně vydělen požadovanou úrokovou mírou, která zohledňuje a vychází z atraktivnosti, perspektivnosti a lokality dané nemovitosti nebo souboru nemovitostí. Navíc tato metoda je v současné chvíli tou nejpřesnější metodou, která má reálný základ a nevychází z žádných přesných výpočtů s nepřesnými čísly. Důležitým předpokladem pro správný výpočet je i zkušenost a znalost odhadce tržních cen nájmu podobných typů nemovitostí.

Na základě výše uvedených důvodů byla vybrána jako nejvhodnější metoda pro stanovení odhadu tržních cen nemovitostí výnosová metoda.

3. Analýza problému a současné situace

V této kapitole jsem se zaměřil na popis a představení brněnského regionu, který je stále perspektivní v rámci střední Evropy. Zároveň jsem představil profil společnosti CTP Invest, spol. s r.o., která je významnou společností v rámci nejen Jihomoravského kraje a pokrývá svým portfoliem nemovitostí, kromě Prahy, celou Českou republiku. Zároveň bylo nezbytné popsat současný stav na trhu s komerčními nemovitostmi, který v poslední době prožívá stagnaci až pokles a současný development je tímto značně ovlivněn.

3.1 Lokalita Brněnsko

3.1.1 Základní údaje trhu

Brno

- Kraj Jihomoravský
- Katastrální výměra 230 km²
- téměř 400 000 obyvatel ve městě s trvalým bydlištěm
- Milion obyvatel v okruhu 50 km
- Pět univerzit, více než 50 000 studentů
- Mezinárodní letiště
- Expresní železniční spojení
- Výborná dostupnost sítě evropských dálnic
- IT infrastruktura příští generace
- Region s vysokým podílem přímých zahraničních investic
- Rozvinutá obchodní scéna
- Dějiště mezinárodních výstav
- Mezinárodní školy
- Brno má skvělou polohu mezi Vídní, Budapeští, Bratislavou a Prahou⁶

⁶ Statutární město Brno [online]. 14.6. 2005 [cit.2009-02-03]. Dostupné na WWW: <www.brno.cz/index.php?nav01=2222&nav02=8>

Brno leží v centrální části Evropy, na území České republiky a je jejím druhým největším městem. Zároveň představuje centrum Moravy, jedné z historických zemí Koruny české. Rozprostírá se na okraji Moravské brány, kudy po staletí vedly cesty spojující severní a jižní evropské civilizace.

3.1.2 Dostupnost služeb v rámci brněnska

Rozsah služeb poskytovaných v Brně vyplývá z celkového významu druhého největšího města České republiky.

Finance

V Brně má své pobočky, filiálky, expozitury apod. kolem 30 českých i zahraničních bankovních ústavů. Patří mezi ně obchodní banky i specializované bankovní ústavy, jako jsou např. hypoteční banky a stavební spořitelny. Většina bankovních ústavů je sdružena v České bankovní asociaci, dobrovolném sdružení právnických osob podnikajících v peněžnictví a v oblastech úzce navazujících. Česká asociace pojišťoven je zájmovým sdružením komerčních pojišťoven. V Brně má své sídlo nebo pobočku přibližně 30 komerčních pojišťoven.

Právní služby

Ve statutárním městě Brně sídlí renomované advokátní kanceláře se zaměřením na mezinárodní právo a právo EU, obchodní, občanské, pracovní, rodinné a trestní právo a právo duševního vlastnictví. Kanceláře poskytují komplexní právní služby: převody nemovitostí, konkurzy, zastupování v soudním řízení, vymáhání pohledávek a právní poradenství. Bližší informace lze získat na stránkách České advokátní komory, která má svou pobočku také na území města Brna. Dále zde působí Notářská komora České republiky, která dohlíží na řádné vedení notářských úřadů, činnost notářů apod. Na území města má svou praxi okolo 20 notářů. V městě Brně působí tyto soudy: Městský soud v Brně, Krajský soud v Brně, Nejvyšší soud, Nejvyšší správní soud a Ústavní soud.

Reality

Činnostmi v oblasti nemovitostí se v Brně zabývá řada podnikatelských subjektů. Některé z nich jsou sdruženy v Asociaci realitních kanceláří České republiky. Realitní kanceláře poskytují kompletní realitní servis pro oblast Jihomoravského kraje. Nabízí prodej, pronájem

a výkup všech druhů nemovitostí, odhady, poradenství a další služby. V této oblasti působí také neziskové občanské sdružení Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, která se zaměřuje na zvýšení kvality, stability a transparentnosti českého trhu nemovitostí, zvýšení informovanosti veřejnosti v dané oblasti, propagaci českého trhu s nemovitostmi apod.

Auditoři a daňoví poradci

V Brně působí 36 auditorských společností a přes 100 auditorů, kteří jsou vedeni Komorou auditorů České republiky. Komora auditorů, která má své sídlo v Brně, je samosprávná profesní organizace zřízená zákonem za účelem regulace auditorské profese na území České republiky. Dále zde má své sídlo Komora daňových poradců České republiky, která sdružuje všechny daňové poradce. V Brně sídlí daňoví poradci nabízející služby v oblasti všech druhů daní, daňové evidence, cla, účetnictví, sociálního a zdravotního pojištění apod.

Nábor a zprostředkování práce

Nábor a výběr personálu pro podnikatele zabezpečuje v Brně řada specializovaných českých i zahraničních personálních agentur. V personální oblasti také působí Úřad práce Brno-město, který mimo jiné poskytuje zaměstnavatelům poradenské, informační a další služby v oblasti zaměstnanosti, vede evidenci volných pracovních míst, zájemců a uchazečů o zaměstnání apod.

Obchodní a hospodářská komora

Ve městě Brně má své sídlo Regionální hospodářská komora Brno, samostatný právní subjekt v síti Hospodářské komory České republiky. Regionální hospodářská komora Brno slouží k podpoře podnikatelských aktivit, k prosazování a ochraně zájmů svých členů. Komora poskytuje zejména poradenské a konzultační služby v otázkách spojených s podnikatelskou činností, organizuje vzdělávací činnost, informační servis profesního vzdělávání apod.⁷

⁷ Statutární město Brno [online]. 14.6. 2005 [cit.2009-02-03]. Dostupné na WWW: <<http://www.brno.cz/index.php?nav01=112&nav02=1627>>

3.2 Profil společnosti CTP Invest

3.2.1 Podnikatelská činnost

Holandský developer CTP Invest s.r.o. působí v České republice již od poloviny 90. let. Společnost nabízí klientům kompletní výstavbu a financování průmyslových a skladovacích areálů kdekoliv v České republice. Jednotlivé projekty jsou vždy realizovány na individuální bázi v souladu s technickými požadavky i časovými představami jednotlivých klientů. Společnost nabízí svým klientům kompletní servis, její služby proto zahrnují např. i převzetí všech administrativních náležitostí spojených se získáním pozemků a výstavbou, finanční zajištění, následnou údržbu budov a správu průmyslových parků.

CTP Project Invest se jako jedna z mála developerských firem zaměřuje především na lokality mimo území hlavního města, jejichž atraktivita pro zahraniční investory neustále roste. K hlavním projektům společnosti patří např. logistické centrum v Divišově (26.000 m²) a průmyslové zóny Central Trade Park D1 v Humpolci (150.000 m²) a Central Trade Park Brno - Modřice (300.000 m²).⁸

3.2.2 Vize společnosti

V prvních deseti letech od doby, kdy se společnost CTP Invest poprvé prosadila ve střední a východní Evropě se stala jedním z vedoucích komerčních developerů v regionu. Investiční vizí jsou dlouhodobé závazky a růst. Jako vlastník a provozovatel vybudovaných zařízení se aktivně zasazuje o to, aby každý stupeň realizace projektu byl proveden podle nejvyšších standardů.

Společnost rozšiřuje aktivity strategicky napříč celým regionem, diverzifikuje portfolio a rozšiřuje vlastnictví pozemků. Stále přitom dodržuje vizi společnosti, tzn. vysoce kvalitní a komplexní řešení v oblasti nemovitostí. Jako úspěšná soukromá společnost neustále vyhledává nové příležitosti a dlouhodobá strategická partnerství, tak jak pokračuje růst ekonomiky regionu.

⁸Sdružení pro zahraniční investice – AFI. Praha [online]. 2007 [cit.2007-03-04]. Dostupné na WWW: <www.afi.cz/clenove/seznam/ctp-invest.html>

3.2.3 Produkty společnosti CTP Invest

CTPark Network

CTParks jsou dynamická obchodní prostředí, která podporují široký rozsah aktivit včetně výroby a logistiky, výzkumu a vývoje, a operací Back Office. U těchto zařízení se jedná převážně o pronajímané a "na míru" vytvořené nemovitosti. Nájemci je nabízeno řešení "na klíč".

Administrativní centrum Spielberg office centre

Se svými 80,000 m² je administrativní centrum Spielberg Office Centre prvním velkoprostorovým administrativním centrem v Brně, jedné z nejrychleji rostoucích průmyslových destinací regionu. Budovy třídy "A" jsou vybaveny například mezipodlažími, infrastrukturou potřebnou pro vysokorychlostní přenos dat, a rovněž flexibilními možnostmi rozdělení prostor, takže nájemce může uspořádat své administrativní prostory přesně tak, jak to vyžaduje jeho podnikání.

Axis Office Park System

Axis Office Park System byl vyvinut jako "chytré" a uživatelsky přátelské řešení. Budovy byly projektovány pro maximalizaci efektivity. Flexibilní dispoziční řešení umožňuje nájemci, aby si vytvořil prostory které potřebuje. Budovy mohou být propojeny na každém podlaží, což umožňuje horizontální rozšíření a získání propojených ploch až do 2,500 m².

CTZones

CTZone jsou malorozměrové a specificky účelově vybudované micro-parky, navržené speciálně na požadavky rostoucí skupiny malých a středně velkých podniků. CTZone se nachází v blízkosti městských center, vytváří dynamickou komunitu pro malé podniky a nabízí malým a středně velkým podnikům přednost nových a vysoce efektivních prostor. Základní jednotky jsou k dispozici od plochy 450 m² a vždy nabízí možnost rozšíření.⁹

⁹ CTP Invest, spol. s r.o.. Humpolec [online]. 2005 [cit.2009-03-04]. Dostupné na WWW: <<http://www.ctpinvest.eu/commercial-properties-office-developments.html>>

3.2.4 Nabízené služby a klienti společnosti

a) Financování

Společnost CTP Invest nabízí svým klientům komplexní řešení v oblasti pronajímatelných nemovitostí a zákaznický specifické nájemní smlouvy za finančně výhodných podmínek. Jsme specialisty v oblasti poskytování komplexního financování široké palety stavebních záměrů. Díky silnému finančnímu zázemí společnosti CTP Invest jsou naši klienti schopni zaměřit na své vlastní klíčové obchodní aktivity a investovat do nich bez toho, aby museli svůj kapitál vynakládat na pořizování nemovitosti. Díky bohatým zkušenostem v regionu může společnost CTP Invest jednat jako silný lokální partner a je schopna podnikům umožnit bezproblémový přechod na moderní zařízení.

b) Akvizice pozemků

Společnost CTP Invest je vždy připravena na potřeby našich klientů co se týče další regionální expanze, a stejně tak na potřeby klientů ohledně průběžného rozšiřování jejich obchodních aktivit. Se současným a stále se rozšiřujícím vlastnictvím stavebních pozemků přesahujícím plochu 6,5 miliónu čtverečních metrů jsme dobře připraveni na realizaci požadovaných plánů vývoje. Mimo to jsme připraveni kdykoliv poskytnout potřebné prostory v případě, že naši klienti budou chtít expandovat.

c) Vývoj

Naše úloha ve vývoji projektu je dvojího druhu: poskytovat našim klientům nejmodernější objekty a zlepšovat kvalitu života v obcích, protože se od samého počátku snažíme o konsensus s úřady, jsme schopni zabezpečit pro naše stavební projekty v nejkratším čase veškerá potřebná povolení. Náš tým zajišťující tato povolení je tvořen domácími odborníky, kteří jsou specializováni na jednání s místními úřady. Tento tým zpracovává veškeré administrativní požadavky s ohledem na objekty našich klientů. Toto zahrnuje nejen zastavovací plány a stavební povolení, ale také osvědčení v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a rovněž povolení k provozu pro speciální obchodní aktivity.

d) Projektování

Stěhování do nových zařízení tvoří základní součást investičních plánů našich klientů. Naše úloha spočívá v poskytnutí exaktní provozní platformy nutné k prosazení těchto plánů. Navštívujeme naše klienty na místě, abychom přímo tam poznali jak funguje jejich provozní model a jak mohou nové provozní prostory zvýšit jejich efektivitu a produktivitu. V průběhu celého vývoje projektu s našimi klienty úzce spolupracujeme. Tímto způsobem můžeme zajistit, že veškeré aspekty nového zařízení budou přesně odpovídat potřebám provozu, který zde bude umístěn. Náš interní tým složený z českých a holandských projektantů a architektů navíc k tomuto přispívá mnohaletými zkušenostmi v oblasti urbanistického plánování a znalostmi v oblasti dopadu stavebních projektů na lokální okolnosti.

e) Stavby

Společnost CTP Invest je stavební společnost poskytující komplexní servis. Řídíme sami veškeré naše stavební projekty bez zajišťování externích prací. Toto pokrývá koncepční a technické plánování, zajišťování stavebních materiálů a provádění stavebních dozorů. Vzhledem k tomu, že máme kontrolu nad zajišťováním a prováděním staveb, umožňuje nám to provádět komplexní stavební práce v nejkratších možných termínech a se současným zajištěním konstantního souladu s normami kvality. Doba realizace většiny z našich projektů je 8 měsíců nebo méně, a to i v případě nejnáročnějších staveb.

f) Správa nemovitostí

Když se nájemce stěhuje do našich prostor, staráme se o to, aby mohl provádět své obchodní aktivity efektivně a bez přerušení. V každém z našich velkých projektů udržujeme na místě správce objektu, který zabezpečuje promptní a efektivní splnění požadavků nájemce vztahujících se k pronajímané nemovitosti. Tito správci objektů nesou odpovědnost za rutinní údržbu veškerých zařízení a za jakékoliv opravy, jejichž potřeba se může vyskytnout.

Komunikační kanály jsou stále otevřeny a tím je zaručena rychlá doba reakce. Součástí našich služeb v souvislosti se správou objektu je také udržování komunikací a likvidace odpadů.¹⁰

Výběr klientů společnosti CTP Invest:

ADC Krone, AWD, Accenture, Acer, Hold, Andrew Corporation, Arjowiggins, BEG ,BOC, Edwards, BJS, Balzers, BenQ, Bernex Bimetallic, BioVendor, Blackmer, Bodycote, Bridgestone, Brillux, ČSAD Hodonín, ČSOB, CS Cargo, CTS, Cargo Partner, Citibank, Cleverlance, Czech Coating, D.A.S., DC Concept, DHL, Danaher Motion, Dann Plan, Danone, Drusped Lagermax, ESA, Electroworld, O2, Exel, Fermat, GDX, GE Money Bank, GTS, Gebruder Weiss, Gigabyte, Goodyear, Happich, Hoza, Hyundai, IFE, IHG Logistics, IMI Norgren, ITEG, Inventec, IonBond, Knorr-Bremse, Kompan, Lenze, LogicaGMC, Lufthansa, M&K, MCB Czech Republic, MT Transport, Mattel, Maurice Ward, Mergon, ModusLink, Moeller, Mol Logistics, ND Logistics, NLB Factoring, Nunner, OB Keller, PPG, PSM, PST Ostrava, Panasonic, Pilkington, Porr, Progeon, Rewe, Ringier Print, SG Equipment, Schenker, Simeon, Sumitrans, Süddekor, TNT, T-Mobile, Tatung, Tech Data, Tengelmann, Tyco, UPS, Vodafone, Zexel-Valeo

3.2.5 Působení společnosti v brněnském regionu

Společnost provozuje několik samostatných komerčních zón, které jsou více či méně odlišné od druhé. Portfolio projektů zahrnuje veškeré druhy prostor, tzn. skladové/výrobní/kancelářské, které jsou zpravidla provedeny v tom nejvyšším standardu a splňují veškeré požadavky moderního provozu.

U skladových/výrobních prostor se jedná především o:

- 10.5m světlé výšky stropů
- vysoko-zátěžové podlahy 5t/m²
- plnohodnotný sprinklerový systém
- vjezdové doky s různou výškou nebo jiné možnosti pro příjezd kamionové dopravy

¹⁰ CTP Invest, spol. s r.o.. Humpolec [online]. 2005 [cit.2009-03-04]. Dostupné na WWW: <<http://www.ctpinvest.eu/projects-services-property-development.html>>

- možnosti úprav pro hořlavé nebo jinak nebezpečné materiály splňující bezpečnostní a hygienické normy
- přípravy a pro regálové systémy včetně vyznačených cest
- samostatné zázemí pro zaměstnance včetně šaten, sprch
- kancelářské prostory jak pro operativní management tak i reprezentativní prostory pro návštěvníky/klienty
- přizpůsobitelnost a rozšiřitelnost

U kancelářských prostor:

- standard nejvyšší kategorie „A“
- dvojité podlahy
- vysokorychlostní datový přenos, strukturovaná kabeláž
- variabilní dispozice
- centrálně řízená klimatizace
- špičkový bezpečnostní systém
- záložní dieselové generátory v případě výpadku elektrického proudu

3.3 Vývoj a současná situace trhu s komerčními nemovitostmi

3.3.1 Region Česká republika a brněnsko

Stejně jako v ostatních zemích, kde se tržní ekonomika začala naplno a svobodně rozvíjet až po roce 1989, tak i v České republice bylo obchodování prakticky se všemi druhy komerčních nemovitostí ovlivněno absolutním nedostatkem kvalitních novostaveb. Ať už si vezmeme na mušku budovy s kancelářskými plochami, budovy vhodné pro výrobu a skladování, objekty s obchodními plochami, ale i nemovitosti v ostatních segmentech trhu (hotely, sportovní centra, autoservisy atd.). Trh s komerčními nemovitostmi v ČR zažíval rychlý vzestup v posledních pár letech. Jednalo se jak o Prahu, kde je největší podíl komerčních nemovitostí, tak regiony, kde jsou trhy oproti Praze relativně malé.

Jestliže si komerční nemovitosti dělíme na tři skupiny – administrativní, obchodní a průmyslové – pak můžeme z hlediska vztahu nabídky a poptávky očekávat i různý vývoj v rámci těchto skupin. Rozdílný vývoj pak bude jistě i v členění podle jednotlivých lokalit v rámci celé republiky. Při hodnocení tohoto segmentu realitního trhu ve všech tzv. postkomunistických zemích Evropy, hodnotíme-li podle růstu a stability prostředí, jsou na tom nejlépe tři země: Česká republika, Polsko a Maďarsko. Důležitým faktorem, který ovlivňuje situaci na trhu komerčních nemovitostí, je výše investic do výstavby nových nemovitostí. Důvěryhodnost české ekonomiky pro domácí i zahraniční investory je již nyní relativně vysoká. Zdá se tedy, že investoři považují své investice za bezpečné a to i přes stále obtížnou vymahatelnost práva.

V posledních letech pozorujeme v Brně nebyvalou aktivitu v oblasti výstavby komerčních nemovitostí. Bohužel v posledním roce pozorujeme útlum veškerých investic, resp. pozastavení již nachystaných projektů s výjimkou těch menších, které jsou realizovány na klíč.

V centrální oblasti Brna existují velké prostorové rezervy a investiční příležitosti především v oblasti revitalizace brownfields, v transformaci někdejších továrních areálů, kde byla původní výroba ukončena, a které, mnohdy v přímé návaznosti na městské centrum, čekají na nové

využití. Jedná se o areály bývalých textilk Mosilana a Vlněna (v centru města), a dále např. o brněnskou Zbrojovku, části Zetoru, a mnohé další.

Ceny komerčních nemovitostí v posledních několika měsících procházejí strmým poklesem. Zvláště se jedná o nemovitosti, které nejsou přímo spojeny s některou z krajských metropolí, s nutností investic do rekonstrukcí a vysokou energetickou náročností provozu budovy. Důvodů je hned několik: ztížený přístup investorů k úvěrovému financování, současný převis nabídky nad poptávkou daný hospodářským vývojem, korekce cen, apod.

Nestabilita trhu, způsobená výše uvedenými důvody a mnoha dalšími, je logicky nejméně vhodná na realizaci jakýchkoliv transakcí spojených s prodejem nemovitostí, vyjma těch specifických, na které současná finanční a hospodářská situace nemá tak signifikantní vliv. Zatím není možné predikovat časové období probíhající stagnace trhu s komerčními nemovitostmi.

3.3.2 Region Střední Evropy

V roce 2008 se objem investic ve třech hlavních sektorech (kancelářské budovy, nákupní centra/maloobchod a průmysl/logistika) ve střední Evropě scvrkl na 3 miliardy eur (81,48 miliardy Kč), což je zhruba polovina obvyklého objemu transakcí v tomto regionu. V České republice dosáhly loni investice částky přibližně 850 milionů eur. V meziročním vyjádření činil pokles přibližně 63%. Téměř 90% veškerého objemu investic bylo přitom realizováno ještě před pádem společnosti Lehman Brother a před uzavřením mnoha německých otevřených investičních fondů v září 2008. Poradenská a investiční společnost Cushman & Wakefield ve svém průzkumu uvádí, že téměř 58% investičních objemů realizovaných loni v ČR bylo dosaženo v sektoru prodeje kancelářských budov, podíl maloobchodního sektoru činil 25% a průmyslový sektor 17%. Více než 60% investic uskutečnily investiční fondy se sídlem v Německu. V prvním letošním pololetí se v ČR očekává podstatný pokles investiční aktivity.

Na Slovensku činil v roce 2008 celkový objem investic do nemovitostí ve třech hlavních sektorech přibližně 119 miliard eur. Znamená to pokles zhruba o 60%, což je nejvíce ze všech střeoevropských zemí. Loni zde také podstatným způsobem poklesl počet velkých investičních transakcí, protože zahraniční kupující byli opatrnější. Téměř 50% celkového objemu transakcí poskytly fondy se sídlem na Slovensku (i když jejich vlastníci jsou ze

zahraničí). Zavedení eura na Slovensku s účinností od 1.ledna 2009 by mělo pro řadu investorů atraktivitu tohoto trhu zvýšit.

V Polsku loni dosáhl celkový objem investic do nemovitostí přibližně 1,75 miliard eur. Ve srovnání s předcházejícím rokem klesl objem transakcí o 42% a oproti roku 2006 o 66%. Hlavním důvodem pro podstatný pokles investičních aktivit ve druhém pololetí roku byla snížená úvěrová schopnost bank.

Podobný důvod stál za prudkým poklesem investic v Maďarsku. Loni tam hodnota transakcí dosáhla pouhých 407 milionů eur, když v předcházejících letech se celkový objem investic pohyboval kolem 1 miliardy eur. Více než 85% z toho bylo použito na nákup kancelářských budov. Na více než 50% všech transakcí se podílely německé otevřené podílové fondy, z nichž řada investovala do nemovitostí v Maďarsku již dříve.

Nedostatek likvidity a očekávání ekonomické krize působí na investice obecně, nejen na trhu realit. Hlavním hybným momentem investiční aktivity je ovšem důvěra. Její absencí je možné vysvětlit prudký pokles míry investic ve střední Evropě. Ze zpráv účetní a poradenské společnosti Deloitte vyplývá, že aktivita soukromého kapitálu a optimistická očekávání jsou na nejnižší úrovni za posledních pět let. Dále tomu přidává zmrazení úvěrů a stagnující mezibankovní trh. Ke třem hlavním důvodům současného zpomalení vývoje patří podle klíčových investorů soukromého kapitálu nejistota na trzích, nedostatek financí a čas, který prodávající potřebují k přizpůsobení se novým cenám a očekáváním. Přesto investoři považují region střední Evropy za jeden z regionů, který bude zasažen ekonomickým propadem v menší míře. Mnozí investoři působící v regionu vidí v této situaci skvělou příležitost, protože finanční krize tvoří více možností k tvorbě hodnoty pro účastníky trhu s hotovostí.¹¹

¹¹ FERENC, J. Investiční trh ve střední Evropě. *Development news*, leden 2009 [cit.2009-04-05]. str. 14-15

4. Vlastní návrhy řešení, přínos návrhů řešení

Ve své praxi se setkávám s různými typy nemovitostí, které disponují větší či menší mírou atraktivity. Vybral jsem tři aktuální nabídky, které jsem na základě podkladů ocenil výnosovou metodou a na závěr zhodnotil vhodnost investice právě do této nemovitosti nebo souboru nemovitostí.

4.1 Investiční příležitosti v brněnském regionu

4.1.1 Areál bývalé Mosilany

4.1.1.1 Popis nemovitosti

Areál Mosilany je jedním z největších kompaktních celků v centru Brna na ploše více než 39.300 metrů čtverečních. Předmětný areál se nachází v centru města Brna, jihozápadně od hlavního nádraží ČD. Přístupný je z komunikace Křenová, na které je zastávka MHD tramvaje (první od hlavního nádraží). Areál je dále přímo přístupný z ulice Vlhké a Špitálky. Areál byl postupně budován od roku 1870 a sloužil pro textilní výrobu. Areálové objekty jsou situovány na vlastních pozemcích. Předmětný soubor nemovitostí je situován v katastru Trnitá a Zábrdovice. Katastrální území jsou rozdělena viaduktem ČD. Jižní část areálu (k.ú. Trnitá) je rozdělena vodotečí Mlýnský potok. Severní úzká část areálu (katastr Zábrdovice) je přístupná podjezdem pod viaduktem od jižní části areálu. Do předmětného areálu jsou zavedeny veškeré veřejné inženýrské sítě kromě plynu. Vytápění je řešeno prostřednictvím blízké teplárny (otop párou), ale v současné chvíli, vzhledem k vysokým cenám, je již ve většině objektů pára odpojena. Využívá se elektrických přímotopů, kde mohou nájemci využít výhodnou sazbu a snížit tím náklady na teplo oproti dřívější době.

Specifikace souboru nemovitostí

- a) Hlavní stavby
 - a1) Administrativní objekt, č.1
 - a2) Skladový a kancelářský objekt, č.2
 - a3) Archív a sklady, č.4

- a4) Jídelna s kuchyní, administrativní prostory a sklady, č.6
- a5) Vrátnice a restaurace, č.7
- a6) Objekt kadeřnictví a kanceláře, č.8
- a7) Garáže, č.9
- a8) Provozovna, č.10
- a9) Kanceláře se zázemím a sklady, č.11
- a10) Velkoobchod a sklady, č.12
- a11) Dílny, sklady, kanceláře, č.13
- a12) Sklady, č.14
- a13) Skladový objekt s kanceláři, dílnou a sport. tanečním studiem, č.15
- a14) Rozvodna páry, č.16
- a15) Skladové prostory, pěstitelská pálenice s obřerstvením, č.17
- a16) Sociální zařízení, č.18
- a17) Garáž a sklad, č.20
- a18) Sklad velkoobchodu květin, č.21
- a19) Sklad, č.22
- a20) Skladový objekt, č.23
- a21) Administrativní objekt, č.24
- a22) Sklady, velkoobchod a část kanceláře, č.25
- a23) Zámečnictví, č.26
- a24) Provozní objekt, č.33
- a25) Trafostanice se skladem, č.35
- a26) Sklad, č.36
- a27) Garáže, č.40
- a28) Sklady a drobná provozovna, č.41
- a29) Kancelářské a sociální prostory, č.42
- a30) Sklady, č.43
- a31) Prodejna drobného zboží a vstupní část do velkoprodejny nábytku, č.44
- a32) Velkoprodejna nábytku, č.45
- a33) Garáže a sklady, č.46
- a34) Bývalé sklady, č.47
- a35) Sklad, č.48
- a36) Garáže bez č.p.

- b) Vedlejší stavby
 - b1) Sklad, č.37
 - b2) Přístavba vrátnice
 - b3) Přístřešek transformátoru
 - b4) Přístřešek za objektem č.33
 - b5) Přístřešek u objektu č.4
 - b6) Přístřešek u objektu č.33, 36
 - b7) Přístřešek u objektu č.2
 - b8) Přístřešek u objektu č.47

- c) Inženýrské stavby, venkovní úpravy a trvalé porosty

- d) Pozemky pod budovami a ostatní pozemky spojené s areálem

Popis předmětného souboru nemovitostí

a) Hlavní stavby

a1) Administrativní objekt, č.1

Čtyřpodlažní, zděná, nepodsklepená budova s plochou střechou. Objekt je v části třípodlažní s přízemní stavbou do dvora. Celkově je technický stav dobrý a odpovídá stáří objektu.

Dispozice budovy: kancelářské prostory se sociálním zázemím

IS: el. rozvody, voda, kanalizace

Celkově využitelná užitná plocha: 1640m²

a2) Skladový a kancelářský objekt, č.2

Pětipodlažní, zděná, nepodklepená budova se sedlovou střechou. Objekt je v části třípodlažní, disponuje výtahem o nosnosti 1000kg a rampou. Celkově je technický stav průměrný.

Dispozice budovy: kancelářské prostory se sociálním zázemím, skladové prostory

IS: el. rozvody, voda, kanalizace

Celkově využitelná užitná plocha: 3171m²

a3) Archív a sklady, č.4

Dvoupodlažní, zděná, nepodklepená budova s pultovou střechou. Problémem je vlhkost v části objektu, celkově je technický stav špatný.

Dispozice budovy: skladové a archivní prostory

IS: el. rozvody

Celkově využitelná užitná plocha: 311m²

a4) Jídelna s kuchyní, administrativní prostory a sklady, č.6

Třípodlažní, zděná, nepodsklepená budova s věžičkou (4.NP), plochá střecha. Objekt je vybaven výtahem o nosnosti 1000kg.

Dispozice budovy: jídelna s kuchyní a zázemím, kancelářské prostory se sociálním zázemím a recepcí. Technický stav dobrý.

IS: el. rozvody, rozvody vody, kanalizace

Celkově využitelná užitná plocha: 2040m²

a5) Vrátnice a restaurace, č.7

Jednopodlažní, zděná, nepodsklepená budova s valbovou střechou. Problémem je vlhkost v části objektu, celkově je technický stav průměrný.

Dispozice budovy: skladové a archivní prostory.

IS: el. rozvody, rozvody vody, kanalizace

Celkově využitelná užitná plocha: 147m²

a6) Objekt kadeřnictví a kanceláře, č.8

Jednopodlažní, zděná, nepodsklepená budova s pultovou střechou. Celkově je technický stav dobrý.

Dispozice budovy: provozovna kadeřnictví a kanceláře.

IS: el. rozvody, rozvody vody a kanceláře

Celkově využitelná užitná plocha: 125m²

a7) Garáže, č.9

Jednopodlažní, zděná, nepodsklepená budova s pultovou střechou. Celkově je technický stav dobrý.

Dispozice budovy: garážová stání.

IS: el. rozvody

Celkově využitelná užitná plocha: 103m²

a8) Provozovna, č.10

Jednopodlažní, zděná, nepodsklepená budova s pultovou střechou. Technický stav dobrý.

Dispozice budovy: prodejna se skladovými prostory a soc. zázemím, garáž.

IS: el. rozvody, rozvody vody a kanalizace

Celkově využitelná užitná plocha: 220m²

a9) Kanceláře se zázemím a sklady, č.11

Jednopodlažní, zděná, nepodsklepená budova s pultovou střechou. Technický stav dobrý.

Dispozice budovy: kanceláře, vzorkovna, sklad, soc. zázemí, rozvodna.

IS: el. rozvody, rozvody vody a kanalizace

Celkově využitelná užitná plocha: 173,14m²

a10) Velkoobchod a sklady, č. 12

Šestipodlažní, zděná, podklopená budova s plochou střechou. Budova vybavena výtahem o nosnosti 1000kg. Technický stav dobrý.

Dispozice budovy: většinou skladové prostory, v 1.NP velkoobchod se zázemím, kanceláře, soc. zázemí.

IS: el. rozvody, rozvody vody a kanalizace

Celkově využitelná užitná plocha: 3156m²

a11) Dílny, sklady, kanceláře, č. 13

Dvoupodlažní, zděná, částečně podsklepená budova s plochou střechou. Dále objekt disponuje jednopodlažní přístavbou s podélným světlíkem. Technický stav dobrý.

Dispozice budovy: v suterénu technické zázemí, 1.NP výrobní a skladové prostory, v 2.NP kancelářské prostory.

IS: el. rozvody, rozvody vody a kanalizace

Celkově využitelná užitná plocha: 1062m²

a12) Sklady, č. 14

Jednopodlažní, vyzdívaný železobetonový skelet, nepodsklepený s plochou střechou. Technický stav objektu je zhoršený – odpovídající stáří budovy.

Dispozice budovy: skladové prostory.

IS: el. rozvody, rozvody vody a kanalizace

Celkově využitelná užitná plocha: 773m²

a13) Skladový objekt s kancelářemi, dílnou a sport. tanečním studiem, č.15

Šestipodlažní, zděná, částečně podsklepená budova s plochou střechou, v uliční části se sedlovou střechou. Objekt se dvěma výtahy o nosnosti 700 a 1000kg. Technický stav dobrý.

Dispozice budovy: převážně skladové prostory, dílenské prostory se zázemím. V 5.NP taneční sál s občerstvením, herna, soc. zázemí.

IS: el. rozvody, rozvody vody a kanalizace

Celkově využitelná užitná plocha: 5288m²

a14) Rozvodna páry, č.16

Jednopodlažní, zděná, nepodsklepená budova s plochou střechou.

Dispozice budovy: parní rozvodna, sklady.

IS: el. rozvody, rozvody vody a kanalizace

Celkově využitelná užitná plocha: 324m²

a15) Skladové prostory, pěstitelská pálenice s občerstvením, č.17

Dvoupodlažní, zděná, trojlodní, nepodsklepená hala se sedlovou střechou se světlíky. Přední část s plochou střechou.

Dispozice budovy: přední část pálenice s gril klubem a se zázemím, v zadní části halové skladové prostory.

IS: el. rozvody, rozvody vody a kanalizace

Celkově využitelná užitná plocha: 1518m²

a16) Sociální zařízení, č.18

Dvoupodlažní, zděná, nepodsklepená budova s nízkou sedlovou střechou. Technický stav objektu je zhoršený.

Dispozice budovy: sociální zázemí pro zaměstnance a uživatele, sklady, archiv.

IS: el. rozvody, rozvody vody a kanalizace

Celkově využitelná užitná plocha: 165m²

a17) Garáž a sklad, č.20

Jednopodlažní, zděná, neposklepená budova s plochou střechou. Technický stav objektu je zhoršený.

Dispozice budovy: garáž a sklad.

IS: el. rozvody

Celkově využitelná užitná plocha: 73m²

a18) Sklad velkoobchodu květin, č.21

Jednopodlažní, zděná, nepodsklepená budova se sedlovou střechou. Celkově je stav budovy dobrý.

Dispozice budovy: skladový prostor, pracovna a kancelář.

IS: el. rozvody, rozvody vody a kanalizace

Celkově využitelná užitná plocha: 130m²

a19) Sklad, č.22

Jednopodlažní, zděná, nepodsklepená budova s plochou střechou. Stav objektu je špatný.

Dispozice budovy: sklad.

IS: el. rozvody, rozvody vody a kanalizace

Celkově využitelná užitná plocha: 17,4m²

a20) Skladový objekt, č.23

Šestipodlažní, zděná, nepodsklepená budova se sedlovou střechou. Objekt disponuje výtahem o nosnosti 1000kg a venkovním požárním schodištěm. Celkově je technický stav budovy dobrý, odpovídající stáří budovy.

Dispozice budovy:

1.NP: sklady, kancelář, elektrorozvodna, min. sociální prostory

2.NP-6.NP: sklady, min. sociální zázemí

IS: el. rozvody, rozvody vody a kanalizace

Celkově využitelná užitná plocha: 2520m²

a21) Administrativní objekt, č.24

Pětipodlažní, zděná, nepodsklepená budova se sedlovou střechou. Objekt disponuje výtahem o nosnosti 500kg. Celkově je technický stav budovy dobrý, odpovídající stáří budovy.

Dispozice budovy:

1.NP: kanceláře, sklady, parovodní rozvodna, soc. zařízení, šatna, servisní prostory

2.NP: kanceláře se soc zázemím

3.NP: skladové prostory

4.NP: zájmové klubovny a kanceláře se soc. zázemím

5.NP: dílna, kancelář se soc. prostory

IS: el. rozvody, rozvody vody a kanalizace

Celkově využitelná užitná plocha: 2764m²

a22) Sklady, velkoobchod a část. kanceláře, č.25

Šestipodlažní, zděná, nepodsklepená budova se sedlovou střechou. Objekt disponuje výtahem o nosnosti 1000kg a venkovním únikovým schodištěm. Celkově je technický stav budovy dobrý, odpovídající stáří budovy.

Dispozice budovy:

1.NP: skladové prostory, elektrorozvodna, parní rozvodna, šatny, umývárny, WC

2.NP: kanceláře se soc. zázemím

3.NP: skladové prostory

4.NP: skladové prostory se soc. zázemím
5.NP: dílna, expedice, vzorkovna, sklad
6.NP: skladové prostory se soc. zázemím
IS: el. rozvody, rozvody vody a kanalizace
Celkově využitelná užitná plocha: 3653m²

a23) Zámečnictví, č.26

Dvoupodlažní, zděná, podsklepená budova se sedlovou střechou. Celkový stav objektu je zhoršený.

Dispozice budovy:

1.PP: sklad

1.NP: dílna a kancelář

IS: el. rozvody, rozvody vody a kanalizace

Celkově využitelná užitná plocha: 203m²

a24) Provozní objekt, č.33

Třípodlažní, železobetonový skelet ve větší části půdorysu jednopodlažní, nepodsklepený objekt s částečně plochou střechou. Celkově je technický stav objektu dobrý, prostor dílen a zázemí je zhoršený.

Dispozice budovy:

1.NP: provozní, skladové, dílenské a výrobní prostory se soc. zázemím

2.NP: kancelář, šatny, elektrorozvodna se soc. zázemím

3.NP: betonová vodní nádrž

IS: el. rozvody, rozvody vody a kanalizace

Celkově využitelná užitná plocha: 937m²

a25) Trafostanice se skladem, č.35

Jednopodlažní, zděná, nepodsklepená budova s plochou střechou. Technický stav budovy je dobrý.

Dispozice budovy: sklad

IS: el. rozvody

Celkově využitelná užitná plocha: 51m²

a26) Sklad, č.36

Jednopodlažní, zděná, nepodsklepená budova se sedlovou střechou. Stav objektu je velmi špatný.

Dispozice budovy: skladové prostory, elektrorozvodna.

IS: el. rozvody, rozvody vody a kanalizace

Celkově využitelná užitná plocha: 100,6m²

Reálně využitelná užitná plocha: 73m²

a27) Garáže, č.40

Jednopodlažní, zděná, nepodsklepená budova garáží s pultovou střechou.

Dispozice budovy: skladové prostory, elektrorozvodna.

IS: el. rozvody

Celkově využitelná užitná plocha: 78,2m²

Reálně využitelná užitná plocha: 67,7m²

a28) Sklady a drobná provozovna, č.41

Jednopodlažní, zděná, nepodsklepená budova s pultovou střechou. Špatný technický stav.

Dispozice budovy: sklad.

IS: el. rozvody, rozvody vody a kanalizace

Celkově využitelná užitná plocha: 591m²

Reálně využitelná užitná plocha: 295m²

a29) Kancelářské a sociální prostory, č.42

Jednopodlažní, zděná, nepodsklepená budova s pultovou střechou. Špatný technický stav.

Dispozice budovy: kanceláře se soc. prostory.

IS: el. rozvody, rozvody vody a kanalizace

Celkově využitelná užitná plocha: 230m²

a30) Sklady, č.43

Jednopodlažní, zděná, nepodsklepená hala s pultovou střechou. Budova je v dobrém stavu.

Dispozice budovy: skladové prostory.

IS: el. rozvody, rozvody vody a kanalizace

Celkově využitelná užitná plocha: 346m²

a31) Prodejna drobného zboží a vstupní část do velkoobchodní prodejny nábytku, č.44

Jednopodlažní, zděná, nepodsklepená budova s plochou střechou. Po úpravách v rámci částečné rekonstrukce je budova v dobrém stavu.

Dispozice budovy: vstup do velkoobchodní prodejny nábytku a prodejna drobného zboží.

IS: el. rozvody, rozvody vody a kanalizace

Celkově využitelná užitná plocha: 360m²

a32) Velkoobchodní prodejna nábytku, č. 45

Jednopodlažní, zděná, nepodsklepená budova se skořepinovou střechou. Celkově je objekt vzhledem k rozsáhlým interiérovým úpravám v dobrém stavu. Je nutné investovat do střešní krytiny.

Dispozice budovy: rozsáhlé prodejní prostory, sklady, sociální zařízení.

IS: el. rozvody, rozvody vody a kanalizace

Celkově využitelná užitná plocha: 2670m²

a33) Garáž a sklady, č. 46

Jednopodlažní, zděná, nepodsklepená budova s nízkou pultovou střechou. Objekt je ve velmi špatném technickém stavu.

Dispozice budovy: garáže.

IS: nejsou připojeny žádné technické sítě

Celkově využitelná užitná plocha: 57m²

Reálně využitelná užitná plocha: 30m²

a34) Bývalé sklady, č. 47

Pětipodlažní, zděná, nepodsklepená budova se sedlovou střechou. Objekt s vnitřním točným schodištěm a nákladním výtahem. Objekt je ve velmi špatném technickém stavu, spíše vhodný k demolici.

Dispozice budovy: sklad.

IS: nejsou připojeny žádné technické sítě

Celkově využitelná užitná plocha: 487m²

a35) Sklad, č. 48

Jednopodlažní, zděná, nepodsklepená budova se sedlovou střechou. Objekt je ve velmi špatném technickém stavu, spíše vhodný k demolici.

Dispozice budovy: sklad.

IS: nejsou připojeny žádné technické sítě

Celkově využitelná užitná plocha: 161m²

Reálně využitelná užitná plocha: 63m²

a36) Garáže, č. 49

Jednopodlažní, zděná, nepodsklepená budova s plochou střechou. Objekt je ve velmi špatném technickém stavu, spíše vhodný k demolici.

Dispozice budovy: garáže

IS: nejsou připojeny žádné technické sítě

Celkově využitelná užitná plocha: 57m²

b) Vedlejší stavby

Jedná se o menší objekty s žádným nebo velice obtížným využitím. Vzhledem ke způsobu oceňování, a objemu souboru nemovitostí, nemají tyto objekty relevantní hodnotu k celkové odhadované tržní ceně.

c) Venkovní úpravy

Soubor všech pozemků se nachází na LV č. 56 pro k.ú. Trnitá a LV č. 351, k.ú. Zábrdovice, vše obec Brno, KP Brno-město, KÚ pro Jihomoravský kraj. Celková plocha parcel činí 39515m².

Hustota zástavby je dost vysoká a možné další zastavení je bez demolice některého ze stávajících objektů nemožné. Využití pozemků je možné pouze k umístění reklamních poutačů nebo parkování.

d) Pozemky

Soubor všech pozemků se nachází na LV č. 56 pro k.ú. Trnitá a LV č. 351, k.ú. Zábrdovice, vše obec Brno, KP Brno-město, KÚ pro Jihomoravský kraj. Celková plocha parcel činí 39515m².

Hustota zástavby je dost vysoká a možné další zastavení je bez demolice některého ze stávajících objektů nemožné. Využití pozemků je možné pouze k umístění reklamních poutačů nebo parkování.

4.1.1.2 Ekonomika souboru nemovitostí

a1) Administrativní objekt č.1			
	Výměra (m2)	Cena nájmu (Kč/m2/rok)	Cena nájmu (Kč/rok)
1.NP - 4.NP	1640	1000	1 640 000 Kč
a2) Skladový a kancelářský objekt, č.2			
	Výměra (m2)	Cena nájmu (Kč/m2/rok)	Cena nájmu (Kč/rok)
1.NP	634	550	348 700 Kč
2.NP - 5.NP	2537	1000	2 537 000 Kč
			2 885 700 Kč
a3) Archiv a sklady, č.3			
	Výměra (m2)	Cena nájmu (Kč/m2/rok)	Cena nájmu (Kč/rok)
1.NP - 2.NP	311	300	93 300 Kč
a4) Jídelna s kuchyní, administrativní prostory a sklady			
	Výměra (m2)	Cena nájmu (Kč/m2/rok)	Cena nájmu (Kč/rok)
1.NP	680	900	612 000 Kč
2.NP - 3.NP	1360	1000	1 360 000 Kč
			1 972 000 Kč
a5) Vrátnice a restaurace, č.7			
	Výměra (m2)	Cena nájmu (Kč/m2/rok)	Cena nájmu (Kč/rok)
1.NP	147	700	102 900 Kč
a6) Objekt kadeřnictví a kanceláře, č.8			
	Výměra (m2)	Cena nájmu (Kč/m2/rok)	Cena nájmu (Kč/rok)
1.NP	125	800	100 000 Kč
a7) Garáže, č.9			
	Výměra (m2)	Cena nájmu (Kč/m2/rok)	Cena nájmu (Kč/rok)
1.NP	103	700	72 100 Kč
a8) Provozovna, č.10			
	Výměra (m2)	Cena nájmu (Kč/m2/rok)	Cena nájmu (Kč/rok)
1.NP	220	800	176 000 Kč
a9) Kanceláře se zázemím a sklady, č.11			
	Výměra (m2)	Cena nájmu (Kč/m2/rok)	Cena nájmu (Kč/rok)
1.NP	173	800	138 400 Kč
a10) Velkoobchod a sklady, č. 12			
	Výměra (m2)	Cena nájmu (Kč/m2/rok)	Cena nájmu (Kč/rok)
1.NP	526	700	368 200 Kč
2.NP - 6.NP	2630	500	1 315 000 Kč
			1 683 200 Kč
a11) Dílny, sklady, kanceláře, č. 13			
	Výměra (m2)	Cena nájmu (Kč/m2/rok)	Cena nájmu (Kč/rok)
1.NP	1062	800	849 600 Kč
a12) Sklady, č. 14			

	Výměra (m2)	Cena nájmu (Kč/m2/rok)	Cena nájmu (Kč/rok)
1.NP	773	650	502 450 Kč
a13) Skladový objekt s kanceláři, dílnou a sport. tanečním studiem, č.15			
	Výměra (m2)	Cena nájmu (Kč/m2/rok)	Cena nájmu (Kč/rok)
1.NP	881	700	616 700 Kč
2.NP - 6.NP	4407	400	1 762 800 Kč
			2 379 500 Kč
a14) Rozvodna páry, č.16			
1.NP	324	400	129 600 Kč
a15) Skladové prostory, pěstitelská pálence s občerstvením, č.17			
1.NP	1518	500	759 000 Kč
a16) Sociální zařízení, č.18			
1.NP	165	300	49 500 Kč
a17) Garáž a sklad, č.20			
1.NP	73	700	51 100 Kč
a18) Sklad velkoobchodu květin, č.21			
1.NP	130	600	78 000 Kč
a19) Sklad, č.22			
1.NP	17	200	3 400 Kč
a20) Skladový objekt, č.23			
	Výměra (m2)	Cena nájmu (Kč/m2/rok)	Cena nájmu (Kč/rok)
1.NP	420	600	252 000 Kč
2.NP - 6.NP	2100	450	945 000 Kč
			1 197 000 Kč
a21) Administrativní objekt, č.24			
	Výměra (m2)	Cena nájmu (Kč/m2/rok)	Cena nájmu (Kč/rok)
1.NP	552	600	331 200 Kč
2.NP	552	900	496 800 Kč
3.NP	552	500	276 000 Kč
4.NP	552	400	220 800 Kč
5.NP	552	500	276 000 Kč
			1 600 800 Kč
a22) Sklady, velkoobchod a část. kanceláře, č.25			
	Výměra (m2)	Cena nájmu (Kč/m2/rok)	Cena nájmu (Kč/rok)
1.NP	608	600	364 800 Kč
2.NP	608	900	547 200 Kč
3.NP	608	500	304 000 Kč
4.NP	608	500	304 000 Kč
5.NP	608	500	304 000 Kč
6.NP	608	500	304 000 Kč
			2 128 000 Kč
a23) Zámečnictví, č.26			
	Výměra (m2)	Cena nájmu (Kč/m2/rok)	Cena nájmu (Kč/rok)
1.PP	53		0 Kč
2.NP	150	500	75 000 Kč
			75 000 Kč
a24) Provozní objekt, č.33			

	Výměra (m2)	Cena nájmu (Kč/m2/rok)	Cena nájmu (Kč/rok)
1.NP	312	600	187 200 Kč
2.NP	312	600	187 200 Kč
3.NP	312		0 Kč
			374 400 Kč
a25) Trafostanice se skladem, č.35			
1.NP	51		30 000 Kč
a26) Sklad, č.36			
	Výměra (m2)	Cena nájmu (Kč/m2/rok)	Cena nájmu (Kč/rok)
1.NP	73		100 000 Kč
a27) Garáže, č.40			
	Výměra (m2)	Cena nájmu (Kč/m2/rok)	Cena nájmu (Kč/rok)
1.NP	67	500	33 500 Kč
a28) Sklady a drobná provozovna, č.41			
	Výměra (m2)	Cena nájmu (Kč/m2/rok)	Cena nájmu (Kč/rok)
1.NP	295		50 000 Kč
a29) Kancelářské a sociální prostory, č.42			
	Výměra (m2)	Cena nájmu (Kč/m2/rok)	Cena nájmu (Kč/rok)
1.NP	230	300	69 000 Kč
a30) Sklady, č.43			
	Výměra (m2)	Cena nájmu (Kč/m2/rok)	Cena nájmu (Kč/rok)
1.NP	346	500	173 000 Kč
a31) Prodejna drobného zboží a vstupní část do velkoobchodní prodejny nábytku, č.44			
	Výměra (m2)	Cena nájmu (Kč/m2/rok)	Cena nájmu (Kč/rok)
1.NP	360	700	252 000 Kč
a32) Velkoobchodní prodejna nábytku, č. 45			
	Výměra (m2)	Cena nájmu (Kč/m2/rok)	Cena nájmu (Kč/rok)
1.NP	2670	700	1 869 000 Kč
a33) Garáž a sklady, č. 46			
	Výměra (m2)	Cena nájmu (Kč/m2/rok)	Cena nájmu (Kč/rok)
1.NP	30	60	1 800 Kč
a34) Bývalé sklady, č. 47			
	Výměra (m2)	Cena nájmu (Kč/m2/rok)	Cena nájmu (Kč/rok)
1.NP	487	100	48 700 Kč
a35) Sklad, č. 48			
	Výměra (m2)	Cena nájmu (Kč/m2/rok)	Cena nájmu (Kč/rok)
1.NP	63	100	6 300 Kč
a36) Garáže, č. 49			
	Výměra (m2)	Cena nájmu (Kč/m2/rok)	Cena nájmu (Kč/rok)
1.NP	57	600	34 200 Kč

Tabulka č.1: Areál bývalé Mosilany – přehled nájmu

4.1.1.3 Ocenění nemovitostí

Výnosová metoda je součtem všech čistých budoucích příjmů z pronájmu nemovitosti odúročných na současnou hodnotu. Vyjadřuje hodnotu celé nemovitosti, tj. stavby i pozemku.

Výpočet vychází z cen obvyklých pro pronájem daných prostor v obdobně srovnatelných územích a lokalitách v daném čase. V daném případě jsem vycházel z reálného pronájmu areálových prostor. Celkově reálně využitelné plochy je 34829m² nebytových prostor. Z toho ke dni 6.4. 2009 bylo pronajato cca 81% ploch, tj. 27427m².

Propočet výnosů z pronajímaných nebo volných prostor

Nebytové prostory	34829m ²	21.466.650,-Kč/rok
Parkování	82 park. míst, 400,-Kč/měs.	393.600,-Kč/rok
Reklama	150m ² , 1000,-Kč/m ² /rok	150.000,-Kč/rok
Výnosy celkem		22.010.250,-Kč/rok

Propočet nákladů spojených s provozem nemovitosti

Náklady na provoz nemovitostí, obvykle ve výši 7% z ročního nájmu nemovitosti
1.540.717,-Kč

Náklady na údržbu nemovitostí, obvykle ve výši 9% z ročního nájmu nemovitosti
1.980.922,-Kč

Náklady na pojištění nemovitostí
234.546,-Kč

Amortizace
2.984.231,-Kč

Daň z nemovitosti
271.462,-Kč

Náklady celkem **7.011.878,-Kč/rok**

Výpočet čistého ročního nájmu

Zisk: **22.010.250,-Kč - 7.011.878,-Kč = 14.998.372,-Kč**

Výnosová hodnota nemovitosti stanovená tzv. věčnou rentou

Úroková míra: **9,00%**

Výnosová hodnota: (14.998.372,- / 0,09) = **166.648.577,-Kč**

4.1.1.4 Celkové zhodnocení

Areál se nachází na strategickém místě v blízkosti centra města Brna. V rámci areálu lze realizovat rekonstrukce jednotlivých objektů nebo pokud se bude situace na realitním trhu vyvíjet lépe, lze realizovat v budoucnu developerský záměr. Nejvhodnější by byla kombinace rezidence a retailu vzhledem k poloze areálu. Nicméně je nutné před realizací záměru analyzovat rekultivace a sanace možných ekologických zátěží. Na nemovitostech neváznou žádná práva třetích osob vyjma zástavního práva ve prospěch Raiffeisenbank a.s. a nezbytně nutných věcných břemen, které nesnižují hodnotu nebo využitelnost nemovitostí. Tuto investici vzhledem k jedinečnosti polohy a rozsáhlosti souboru lze doporučit.

4.1.1.5 Fotografie nemovitostí



Obrázek č. 1: Areál bývalé Mosilany - budova č. 26



Obrázek č. 2: Areál bývalé Mosilany – letecký snímek



Obrázek č. 3: Areál bývalé Mosilany – budova č. 13



Obrázek č. 4: Areál bývalé Mosilany – budova č. 25



Obrázek č. 5: Areál bývalé Mosilany – budova č. 12



Obrázek č. 6: Areál bývalé Mosilany – budova č. 25

4.1.2 Areál společnosti Lanatex, a.s.

4.1.2.1 Popis nemovitosti

Počátky textilní výroby dnešní firmy LANATEX, a.s. se datují od roku 1845, kdy se na území obce Alexovice vytvořily optimální podmínky ve smyslu dostatku pracovních sil a zdroje povrchové i pitné vody. Do roku 1948 byly Alexovice samostatnou obcí. Následně se staly součástí obce Ivančice. Po celou dobu byl areál využíván k textilním účelům, kdy provoz spadl po roce 1948 postupně pod sdružení Moravskoslezské vlnářské závody, Vlněny a Mosilany.

Stav, stáří a možnosti využití jednotlivých nemovitostí se velmi liší. Společným rysem všech objektů je silná nebo alespoň částečná spodní vlhkost způsobená vysokou hladinou spodní vody, respektive vodním náhonem protékajícím celým areálem a blízkostí vodního toku Jihlavy. Kondice jednotlivých nemovitostí a jejich stručný popis je zhodnocen níže.

Předmětem ocenění nejsou pozemky p.č. 120 a 136/1, které vzhledem k ramenu řeky a náhonu obklopující pozemky z obou stran, vzbuzují přirozenou nedůvěru realizovat investiční záměr z důvodu rizika povodní/záplav. Cenu pozemků lze stanovit až na základě podrobnějších informací o příslušných regulativech, ochranných pásmech, rizik povodní, vyjádření příslušných orgánů státní správy/samosprávy apod.

Výrazným faktorem jsou představy a nároky uplatňované jednotlivými věřiteli. Naprosto klíčovým faktorem je dohoda jak s GE Money Bank, a.s., tak i s příslušným Finančním úřadem, jako jedinými zástavci nemovitostí. Důvodem je co nejvyšší možné zajištění bezpečnosti veškerých transakcí spojených s prodejem.

Objekty jsou označeny dle interního označení a dle parcelního čísla pozemku na kterém jsou postaveny.

Trafostanice – p.č. 52 – budova S

Vrátnice p.č. 4 – budova B

Celková zastavěná plocha: 700m²

Celková užitná plocha: 591m²

Dispozice: kanceláře, sklad.

Jednopodlažní budova je v relativně dobrém technickém stavu s mírnou spodní vlhkostí.

Tkalcovna p.č. 178 + Kompresorovna p.č. 179 – budova N (kompresorovna budova M)

Celková zastavěná plocha: 3843m²

Celková užitná plocha: 3749m²

Dispozice: výroba, kanceláře, sociální zázemí.

V objektu je rozvod dálkového topení, elektřiny, stlačeného vzduchu. Objekt je poměrně v dobrém stavu, bez zásadní vlhkosti. Pro další provoz bude nezbytné částečně/celkově zrekonstruovat podlahy. Nebyla sdělena žádná informace o ekologických škodách plynoucí z předchozího provozu.

Sklad česanců p.č. 264 – budova P

Celková zastavěná plocha: 740m²

Celková užitná plocha: 632m²

Dispozice: sklady

Přízemní objekt v dobrém technickém stavu.

Mokrý úpravna, suchá úpravna, vyšívárna, dezinfekce – p.č. 8/2 – budova J

Celková zastavěná plocha: 1601m²

Celková užitná plocha: 3165m²

Budova je v horším technickém stavu, částečně vlhká, vlivem vodního náhonu pod budovou.

Nevýhodou je i nízká nosnost podlah. Stará tkalcovna nebyla, z důvodu nutné demolice, do kalkulace ceny vůbec zařazena.

Sklad příze, bývalá šatna, sklad – p.č. 9 – budova G

Celková zastavěná plocha: 1158m²

Celková užitná plocha: 664m²

Dispozice: sklady

Jedná se o přízemní objekt bez samostatného zázemí.

Sdružována, soukárna – p.č. 53 – budova M

Celková zastavěná plocha: 975m²

Celková užitná plocha: 879m²

Dispozice: výroba, sklady, soc. zázemí.

Zděná stavba v průměrném stavu navazující na tkalcovnu a sklad příze.

Přádelna – p.č. 54 – budova O

Celková zastavěná plocha: 2347m²

Celková užitná plocha: 7046m²

Dispozice: výroba/sklad, sociální zázemí

Objekt je v průměrném stavu. Budova oproti všem ostatním v areálu netrpí tak vysokou mírou spodní vlhkosti, nicméně je potřeba s touto investicí počítat. Nevýhodou je poměrně vysoký počet podlaží. Budova byla postavena v roce 1915, kdy byly v průběhu času provedeny různé přístavby. Objekt disponuje výtahem o nosnosti 1000kg.

Budova původní divize dopravy – p.č. 296 – budova H

Celková zastavěná plocha: 246m²

Celková užitná plocha: 196m²

Dispozice: sklady, kanceláře, soc. zázemí

Budova je v dobrém technickém stavu.

Hlavní budova č.p. 1 – p.č. 8/1 – budova E

Celková zastavěná plocha: 1565m²

Celková užitná plocha: 2428m²

Dispozice: výroba, kanceláře, soc. zázemí

Některé části budovy jsou udržovány, výrobní část kvůli dlouhodobému nájemci byla částečně zrekonstruována.

Kotelna – budova D

Administrativní budova - p.č. 6 – budova A

Celková zastavěná plocha: 1187m²

Celková užitná plocha: 950m²

Dispozice: kancelářské prostory

Jedná se o bývalou administrativní budovu, která zároveň dříve sloužila jako kuchyně a jídelna. Budova vyžaduje investice do interiérových úprav, tzn. podlahy, vytápění, okna atd. V nejbližší době bude nutné zároveň řešit i spodní vlhkost.

Barevna - p.č. 8/2 – budova J1

Celková zastavěná plocha: 1235m²

Celková užitná plocha: 1286m²

Dispozice: výroba, kancelářské prostory, sociální zázemí

Úplně nová budova nevyžadující žádné renovace ve střednědobém horizontu. Do ceny není započítána instalovaná technologie.

4.1.2.2 Ekonomika souboru nemovitostí

Objekt A	Výměra (m ²)	Cena nájmu (Kč/rok)	Cena nájmu (Kč/rok)
volné	282,20	450	126 990 Kč
volné	221,00	450	99 450 Kč
volné	21,30	450	9 585 Kč
volné	425,70	450	191 565 Kč
	950,20		427 590 Kč

Objekt B	Výměra (m ²)	Cena nájmu (Kč/rok)	Cena nájmu (Kč/rok)
pronajato	401,60	400	160 640 Kč
pronajato	71,50	400	28 600 Kč
pronajato	69,00	400	27 600 Kč
pronajato	49,60	400	19 840 Kč
	591,70		236 680 Kč

Objekt C	Výměra (m ²)	Cena nájmu (Kč/rok)	Cena nájmu (Kč/rok)
pronajato	80,00	300	24 000 Kč
volné	575,00	300	172 500 Kč
volné	38,50	300	11 550 Kč
pronajato	55,40	300	16 620 Kč
pronajato	1 050,00	300	315 000 Kč
volné	1 050,00	300	315 000 Kč
	2 848,90		854 670 Kč

Objekt D	Výměra (m ²)	Cena nájmu (Kč/rok)	Cena nájmu (Kč/rok)
kotelna	339,20	300	101 760 Kč
pronajato	49,20	300	14 760 Kč
	388,40		116 520 Kč

Objekt E	Výměra (m ²)	Cena nájmu (Kč/rok)	Cena nájmu (Kč/rok)
pronajato	34,60	450	15 570 Kč
pronajato	87,80	400	35 120 Kč
pronajato	426,30	400	170 520 Kč
pronajato	119,30	300	35 790 Kč
pronajato	260,10	300	78 030 Kč
pronajato	194,00	400	77 600 Kč
pronajato	152,70	400	61 080 Kč
pronajato	423,30	450	190 485 Kč
pronajato	37,00	300	11 100 Kč
pronajato	54,60	450	24 570 Kč
volné	104,80	300	31 440 Kč
volné	16,00	300	4 800 Kč
volné	210,10	450	94 545 Kč
volné	61,60	450	27 720 Kč
volné	131,40	450	59 130 Kč
volné	15,50	300	4 650 Kč
volné	12,60	400	5 040 Kč
volné	21,73	400	8 692 Kč

volné	65,55	350	22 943 Kč
	2 428,98		958 825 Kč
Objekt H pronajato	Výměra (m2) 196,40	Cena nájmu (Kč/rok) 400	Cena nájmu (Kč/rok) 78 560 Kč
Objekt I pronajato	Výměra (m2) 466,56	Cena nájmu (Kč/rok) 400	Cena nájmu (Kč/rok) 186 624 Kč
pronajato	123,48	400	49 392 Kč
pronajato	195,30	400	78 120 Kč
pronajato	304,92	400	121 968 Kč
pronajato	284,96	400	113 984 Kč
pronajato	327,60	400	131 040 Kč
	1 702,82		681 128 Kč
Objekt J1 pronajato	Výměra (m2) 1 105,25	Cena nájmu (Kč/rok) 800	Cena nájmu (Kč/rok) 884 200 Kč
pronajato	94,20	800	75 360 Kč
	1 199,45		959 560 Kč
Objekt K pronajato	Výměra (m2) 510,10	Cena nájmu (Kč/rok) 400	Cena nájmu (Kč/rok) 204 040 Kč
pronajato	79,92	400	31 968 Kč
pronajato	140,58	400	56 232 Kč
pronajato	144,00	450	64 800 Kč
volné	75,60	300	22 680 Kč
volné	720,00	350	252 000 Kč
volné	79,00	400	31 600 Kč
	1 749,20		663 320 Kč
Objekt L pronajato	Výměra (m2) 349,30	Cena nájmu (Kč/rok) 400	Cena nájmu (Kč/rok) 139 720 Kč
Objekt A pronajato	Výměra (m2) 879,00	Cena nájmu (Kč/rok) 400	Cena nájmu (Kč/rok) 351 600 Kč
Objekt N volné	Výměra (m2) 3 056,40	Cena nájmu (Kč/rok) 450	Cena nájmu (Kč/rok) 1 375 380 Kč
volné	93,50	500	46 750 Kč
volné	231,50	300	69 450 Kč
volné	93,50	350	32 725 Kč
volné	231,50	300	69 450 Kč
	3 706,40		1 593 755 Kč
Objekt O pronajato	Výměra (m2) 10,85	Cena nájmu (Kč/rok) 300	Cena nájmu (Kč/rok) 3 255 Kč
pronajato	141,10	300	42 330 Kč
pronajato	84,55	300	25 365 Kč

pronajato	22,40	300	6 720 Kč
pronajato	194,20	300	58 260 Kč
pronajato	1 208,00	300	362 400 Kč
pronajato	147,30	300	44 190 Kč
pronajato	524,00	300	157 200 Kč
volné	7,00	300	2 100 Kč
volné	187,20	300	56 160 Kč
volné	1 377,00	300	413 100 Kč
volné	7,00	300	2 100 Kč
volné	187,20	300	56 160 Kč
volné	1 377,00	300	413 100 Kč
volné	7,00	300	2 100 Kč
volné	187,20	300	56 160 Kč
volné	1 377,00	300	413 100 Kč
	7 046,00		2 113 800 Kč

		Cena nájmu (Kč/rok)	
Objekt P pronajato	Výměra (m2) 632,10		Cena nájmu (Kč/rok) 252 840 Kč

		Cena nájmu (Kč/rok)	
Objekt S trafostanice	Výměra (m2) 178,60		Cena nájmu (Kč/rok) 40 000 Kč

		Cena nájmu (Kč/rok)	
Objekt F pronajato	Výměra (m2) 180,5	450	Cena nájmu (Kč/rok) 81 225 Kč
pronajato	443,68	450	199 656 Kč
pronajato	85,90	450	38 655 Kč
	710,08		319 536 Kč

		Cena nájmu (Kč/rok)	
Objekt G pronajato	Výměra (m2) 664,00	300	Cena nájmu (Kč/rok) 199 200 Kč

Tabulka č. 2: Areál společnosti Lanatex, a.s. – přehled nájmu

4.1.2.3 Ocenění nemovitostí

Výpočet vychází z cen obvyklých pro pronájem daných prostor v obdobně srovnatelných územích a lokalitách v daném čase. V daném případě jsem vycházel z reálného pronájmu areálových prostor. Celkově reálně využitelné plochy je 25703m² nebytových prostor. Z toho ke dni 6.4. 2009 bylo pronajato cca 51% ploch, tj. 13156m², pokud uvažujeme, že by pokračoval provoz stávajícího vlastníka nemovitostí.

Vzhledem k lokalitě je současný stav obsazenosti pravděpodobně na hranici maxima za současného standardu prostor. Snižováním cen nájemného lze ztratit současné nájemce. Pro výpočet tržní ceny musíme tedy kalkulovat s příslušným výnosem.

Propočet výnosů z pronajímaných nebo volných prostor

Nebytové prostory pronajaté	13156m ²	5.345.829,-Kč/rok
Nebytové prostory volné	12547m ²	0,-Kč/rok
Výnosy celkem		5.345.829,-Kč/rok

Propočet nákladů spojených s provozem nemovitosti

Náklady na provoz nemovitostí, obvykle ve výši 7% z ročního nájmu nemovitosti
374.208,-Kč

Náklady na údržbu nemovitostí, obvykle ve výši 9% z ročního nájmu nemovitosti
481.124,-Kč

Náklady na pojištění nemovitostí
234.546,-Kč

Amortizace
1.238.231,-Kč

Daň z nemovitosti
172.462,-Kč

Náklady celkem **2.500.571,-Kč/rok**

Výpočet čistého ročního nájmu

Zisk: **5.345.829,-Kč – 2.500.571,-Kč = 2.845.258,-Kč**

Výnosová hodnota nemovitosti stanovená tzv. věčnou rentou

Úroková míra: **14,00%**

Výnosová hodnota: (2.845.258,- / 0,14) = **20.323.271,-Kč**

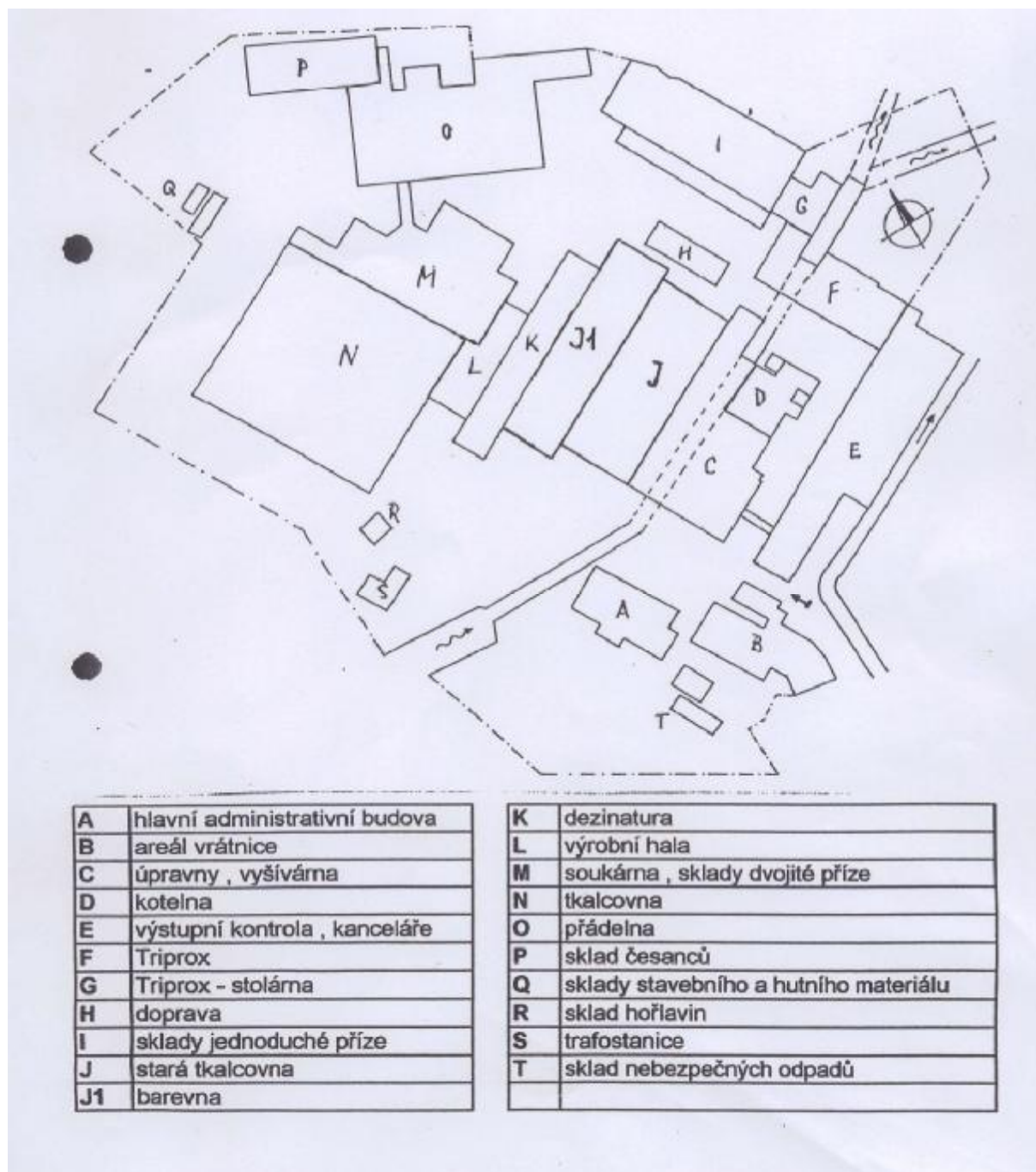
4.1.2.4 Celkové zhodnocení

Na základě zkušeností a současného technického stavu je zde několik možností využití areálu. Prvním a logickým řešením je ponechání areálu v původním stavu. Zaměřit se především na maximální obsazenost a tedy výnosnost, včetně postupných investic do rekonstrukcí a oprav stávajících objektů. Otázkou zůstává, zda současný stav obsazenosti, který je cca 30% celkové podlahové plochy je ještě dále rozšiřitelný v dané lokalitě a není na hranici maxima za současného standardu prostor. Snižováním cen nájemného lze ztratit současné nájemce.

Je zde oprávněný faktor, který může vzbuzovat nedůvěru u investorů a tím je **zástavní právo příslušného finančního úřadu**, které indikuje možné finanční těžkosti vlastníka. Zde je reálná možnost domáhání se neúčinnosti a odporování právních úkonů v případném insolvenčním řízení. Investor tedy reálně může přijít o vložené prostředky.

Vzhledem k celkovému výnosu a tedy výsledné tržní ceně, technickému stavu jednotlivých objektů, lokalitě areálu a dostupnosti dálničních přivaděčů, nedoporučuji tuto nemovitost ke koupi ani k případnému developerskému záměru.

4.1.2.5 Fotografie



Obrázek č. 7: Areál společnosti Lanatex, a.s. – situace budov

4.1.3 Obchodní centrum UNION 77

4.1.3.1 Popis předmětných nemovitostí

Obchodní centrum UNION 77 je umístěno v centrální poloze tradičního sídliště v katastrálním území Štýřice, známém spíše jako „Staré Brno“, na ulici Vídeňská. Osidlování této oblasti probíhalo zcela evolučně. Nedaleko se nacházel brod přes řeku a od něj, již od pravěku, pokračovala cesta směrem na Rajhrad, Pohořelice, Mikulov, a Vídeň. A právě kolem brodu se utvořilo prehistorické sídliště „Staré Brno“. Staré Brno je považováno za vůbec nejstarší městskou zástavbu na území dnešního Brna. Po roce 1989 se vývoj nové výstavby Brna vrátil k přirozenému evolučnímu charakteru a tak nedaleko UNION 77 vyrostla největší brněnská administrativní oblast s tisíci čtverečními metry kancelářské plochy. Další výstavba administrativních budov, dokonce v bezprostředním sousedství UNION 77 se připravuje a realizuje.

Obchodní středisko pochází ze 70. let minulého století. Sloužilo k naplnění životních potřeb, kulturního a společenského vyžití. Spádová oblast obchodního centra obsluhovaná tramvajovými linkami sahá od Starého Lískovce, Bohunic, Horních Heršpic, Modřic až po Staré Brno a Pisárky. Bezprostřední okolí zahrnuje cca 15.000 obyvatel. Současná plocha obsahuje 3.886m² obchodních a skladových ploch určených k pronájmu. Dále je zde 152m² kancelářských ploch, které jsou využívány v rámci správy objektu. Za střediskem je v současné chvíli k dispozici veřejné parkoviště s 25 místy pro osobní automobily.

Celkem 2 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. Nyní probíhá inženýrská činnost pro rozšíření objektu o další 2 nadzemní podlaží. Objekt je využíván pro obchodní činnost a služby – prodejna potravin, videopůjčovna, prodejna koberců, restaurace apod. a administrativní prostory, které využívá stávající vlastník pro své účely a správu objektu. Celkově se jedná o cca 4000m² a dále je v přípravě dalších cca 4.300m².

4.1.3.2 Ekonomika předmětných nemovitostí

Podlaží	Stav	Využití	Výměra (m ²)	Cena nájmu (Kč/rok)	Cena nájmu (Kč/rok)
1.NP	pronajato	obchod/služby	2 218,00	2800	6 210 400 Kč
2.NP	pronajato	obchod/služby	1 769,00	4000	7 076 000 Kč
3.NP	projekt	obchod/služby	2 585,00	2800	7 238 000 Kč
4.NP	projekt	kanceláře	1 710,00	2500	4 275 000 Kč
			8 282,00		24 799 400 Kč

Tabulka č. 3: Obchodní centrum UNION 77 – přehled nájmu

4.1.3.3 Ocenění nemovitostí výnosovou metodou

Výpočet vychází z cen obvyklých pro pronájem daných prostor v obdobně srovnatelných územích a lokalitách v daném čase. V tomto případě jsem vycházel z reálného pronájmu obchodních prostor pro danou lokalitu v cenách po kompletní revitalizaci. Dále se uplatňoval odpočet nákladů na celkovou revitalizaci, která objekt celkově činí atraktivní v dané lokalitě.

Propočet výnosů z pronajímaných nebo volných prostor

Nebytové prostory pronajaté	3987m ²	13.286.400,-Kč/rok
Nebytové prostory projektované	5300m ²	11.513.000,-Kč/rok
Výnosy celkem		24.799.400,-Kč/rok

Propočet nákladů spojených s provozem nemovitosti

Údaje vycházely pouze z hrubých odhadů, které se nemusí shodovat s následným skutečným provozem a hodnotami.

Náklady na provoz nemovitostí, obvykle ve výši 7% z ročního nájmu nemovitosti

1.735.958,-Kč

Náklady na údržbu nemovitostí, obvykle ve výši 9% z ročního nájmu nemovitosti

2.231.946,-Kč

Náklady na pojištění nemovitostí

835.472,-Kč

Amortizace

2.238.231,-Kč

Daň z nemovitosti

83.462,-Kč

Náklady na splátku jistiny a úroků z úvěru

9.250.000,-Kč

Náklady celkem

16.375.069,-Kč/rok

Výpočet čistého ročního nájmu

Zisk: **24.799.400,-Kč – 16.375.069,-Kč = 8.424.331,-Kč**

Výnosová hodnota nemovitosti stanovená tzv. věčnou rentou

Úroková míra: **16,00%**

Výnosová hodnota: $(8.424.258,- / 0,16) = 52.652.068,-Kč$

4.1.3.4 Celkové zhodnocení

Objekt se nachází v rámci velmi zajímavé a neustále se rozvíjející lokality. V konečném ocenění byl zohledněn potenciální výnos z nově přistavěných ploch a samozřejmě náklady spojené s úvěrem, které zasahují do cashflow výnosových hodnot nemovitosti. Z důvodu míry rizika a nutné realizace výstavby pro docílení potenciálního výnosu, byla počítána vyšší úroková míra.

Nemovitost se nachází ve velmi dobré lokalitě s potenciálním developerským záměrem před vydáním Územního rozhodnutí. Doporučuji tuto nemovitost z důvodu využití ploch pro retail, neustále se zvyšující množství obyvatel ve spádové oblasti a zároveň zvyšující se počet firem v okolí.

4.1.3.5 Fotografie



Obrázek č. 8: Vizualizace objektu UNION 77 po revitalizaci č. 1



Obrázek č. 9: půdorys podlaží objektu UNION 77 po revitalizaci



Obrázek č. 10: Vizualizace objektu UNION 77 po revitalizaci č. 2

5. Závěr

V posledním roce ceny komerčních nemovitostí procházejí všeobecným poklesem. Zvláště se jedná o nemovitosti, které nejsou přímo spojeny s některou z krajských metropolí, s nutností investic do rekonstrukcí a vysokou energetickou náročností provozu budovy. Důvodů je hned několik: ztížený přístup investorů k úvěrovému financování, současný převis nabídky nad poptávkou daný hospodářským vývojem, korekce cen, apod. Bohužel zatím není možné predikovat časové období probíhající stagnace trhu s komerčními nemovitostmi. To může být vhodné, ale i výhodné pro koupi některého z typu komerčních nemovitostí.

Diplomová práce se zabývá vyhledáním a zhodnocením investičních možností na trhu komerčních nemovitostí na brněnsku.

V první části jsem se především zaměřil na představení regionu brněnska, popsání historie a současné situace na trhu s komerčními nemovitostmi v České republice a porovnání v rámci regionu střední Evropy. Dále byla představena společnost CTP Invest, spol. s r.o. pro kterou byla diplomová práce zpracovávána a která je jednou z nejvýznamnějších společností jak v rámci oblasti Brněnska, tak v rámci celé České republiky. Právě díky společnosti CTP Invest, spol. s r.o. vzniklo v oblasti brněnska několik komerčních areálů/parků, které poskytují služby na té nejvyšší úrovni a zároveň ve spolupráci s příslušnými orgány státní správy a samosprávy tvoří nepřímo další nová pracovní místa, budování infrastruktury apod.

V druhé části jsem popsal typy nemovitostních investic, které lze realizovat v rámci komerčních nemovitostí. Zároveň jsem popsal výhody i nevýhody jednotlivých variant. V současné chvíli, kdy je v současné politické reprezentaci města Brna zastoupena Strana zelených, je spíše tendence k využití stávajících ploch a tedy tlumit rozvoj na „zelené louce“ a rozšiřování Brna. V další části byly popsány relevantní a běžně užívané metody pro oceňování nemovitostí, které se v současné praxi využívají. Následně byla vyhodnocena jako nejvhodnější výnosová metoda, která při současných podmínkách a vybraných nemovitostech je nejpresnější a nejvíce vypovídá o reálné tržní ceně předmětných nemovitostí.

Ve třetí části bylo vybráno několik investičních možností v rámci regionu, které by mohly být zajímavé pro společnost CTP Invest, spol. s r.o. Areál společnosti Lanatex, a.s.

nakonec byl shledán jako nevhodný z důvodu své lokality a stavem jednotlivých nemovitostí v rámci areálu. Areál bývalé Mosilany je z hlediska budoucího vývoje velmi perspektivní a vhodný pro další development v oblastech retail sektoru a rezidence. Obchodní centrum UNION 77 je zajímavé také svou polohou, která zaručuje navyšující se počet firem a obyvatel, které se nacházejí v nejbližším nebo bezprostředním okolí, což je předpokladem pro úspěšný pronájem všech obchodních ploch a následnou propagaci centra. Dále je zajímavé i svou možností rozšíření.

Závěrem bych chtěl říci, že brněnský region může nabídnout dostatečné množství investičních příležitostí a svou polohou v rámci ČR, resp. strategické polohy v rámci střední Evropy, zaručuje postupný rozvoj, jenž bude podporován jak přímými investicemi ze zahraničí, tak i zpracovanou strategií budoucího rozvoje samosprávnými orgány, které zahrnují jak zpracování Územního plánu, tak i získání potřebných finančních dotací ze strany příslušných ministerstev ČR a z fondů Evropské Unie.

Seznam obrázků a tabulek

Obrázek č. 1: Areál bývalé Mosilany - budova č. 26

Obrázek č. 2: Areál bývalé Mosilany – letecký snímek

Obrázek č. 3: Areál bývalé Mosilany – budova č. 13

Obrázek č. 4: Areál bývalé Mosilany – budova č. 25

Obrázek č. 5: Areál bývalé Mosilany – budova č. 12

Obrázek č. 6: Areál bývalé Mosilany – budova č. 25

Obrázek č. 7: Areál společnosti Lanatex, a.s. – situace budov

Obrázek č. 8: Vizualizace objektu UNION 77 po revitalizaci č. 1

Obrázek č. 9: půdorys podlaží objektu UNION 77 po revitalizaci

Obrázek č. 10: Vizualizace objektu UNION 77 po revitalizaci č. 2

Tabulka č. 1: Areál bývalé Mosilany – přehled nájmu

Tabulka č. 2: Areál společnosti Lanatex, a.s. – přehled nájmu

Tabulka č. 3: Obchodní centrum UNION 77 – přehled nájmu

Seznam použitých zdrojů

Písemné zdroje publikované

- 1) MILES, M., BERENS, G., WEISS, A., Real Estate Development: Principles and Process, 3. vyd., Washington D.C.: Urban Land Institut, 2000. ISBN: 0-87420-825-4
- 2) DIPASQUALE, D., WHEATON, W., Urban Economics and Real Estate Markets. Prentice Hall, 1995. ISBN: 0132252449
- 3) SCHMITZ, A., BRETT, D., Real Estate Market Analysis: A Case Study Approach. Washington D.C.: Urban Land Indy, 2001. ISBN: 0874208688
- 4) BHAMBRI, A., Strategies and Structure of Real Estate Development Firms. Washington D.C.: Urban Land Indy, 1991. ISBN: 0874207231
- 5) HUBER, W., PIVAR, W., MESSICK, L., Real Estate Economics. 1. vyd., 2006. ISBN: 0916772683
- 6) MULLER, T., Impacts of Land Development: Employment, Housing, and Property Values, 1. vyd., Urban Institute Economic, 1976. ISBN: 0877661731
- 7) KOHOUT, P. Investiční strategie pro třetí tisíciletí. 1. vyd. Praha: Grada. ISBN: 9788024725598

Seriálové publikace

Construction & invest journal : the magazine for property, investment & real estate development. 1994. Praha: Roberts Publishing Prague. ISSN: 1214-9896

Komerční reality : časopis komerční reality. 2008. Praha: BarHill Media

Bydlení Stavby Reality. 2007. Praha: Mladá fronta. ISSN: 1801-7533

Development news. 2009. Praha: WAGNER PRESS. ISSN: 1212-348X

Development news. 2008. Praha: WAGNER PRESS. ISSN: 1212-332X

Internetové zdroje

- (1) CzechRealEstates, Praha [online]. 2007. Dostupné na WWW: <http://www.czechrealestates.com>
- (2) Professionals-Košík s.r.o., Praha [online]. 2005. Dostupné na WWW: <http://www.professionals.cz/>
- (3) Seznam.cz, Praha [online]. 1996. Dostupné na WWW: <http://www.sreality.cz/reality>
- (4) Economia, a.s. Praha [online]. 1996. Dostupné na WWW: <http://reality.ihned.cz/>
- (5) CTP Invest, spol. s r.o., Humpolec [online]. 2007. Dostupné na WWW: <http://www.ctpinvest.eu/>
- (6) JIŽNÍ CENTRUM BRNO, a.s. Brno [online]. 2004. Dostupné na WWW: <http://www.jcbrno.cz>
- (7) CzechInvest. Praha [online]. 1994. Dostupné na WWW: <http://www.czechinvest.org/>
- (8) Statutární město Brno, Brno [online]. 14. 6. 2005. Dostupné na WWW: <http://www.brno.cz>

Seznam použitých zkratk

- (1) ČR – Česká republika
- (2) MMR ČR – Ministerstvo pro místní rozvoj
- (3) MŽP – Ministerstvo pro životní prostředí
- (4) ČD – České dráhy
- (5) MHD – Městská hromadná doprava
- (6) IS – inženýrské sítě