

1. ÚVOD

V hodnocení nemovitostí stále více vystupují do popředí ekonomická hlediska, která by měla být správně zohledněna. Při určování obvyklé ceny (*objektivní a tržně správné ceny – hodnoty*) někteří pokládají problematiku hodnocení továrních nemovitostí a bytových a obchodních domů za shodnou záležitost. Zatím co se lze v případě bytových a obchodních nemovitostí opřít o kupní ceny z poslední doby, je změna vlastnictví u továrních nemovitostí mnohem méně častá. Dále je jasné, že tovární nemovitost na okraji města, s velkou potřebou ploch za nízkou cenu a s jednoduchými budovami, nemá nic společného s kancelářskou nebo obchodní budovou v city, kde vysoká cena půdy a vysoké stavební náklady podmiňují využití pro budovy s vysokým výnosem.

2. TOVÁRNÍ NEMOVITOSTI

Pojem továrna nebo průmyslový nebo živnostenský podnik zahrnuje větší počet funkčně podmíněných budov a vedlejších zařízení, které tvoří dohromady celek. Při hodnocení továren nelze tedy vycházet pouze z toho, jak vysoká je hodnota jednotlivých budov a zařízení, ale tyto hodnoty je nutné posuzovat v souvislostech.

U továrních nemovitostí stojí v popředí vlastní využití – ekonomický výnos, byly zřízeny výhradně na výrobu a výnos. Jakékoli zvyšování hodnoty pozemku nebo budov je zde skoro nezajímavé. Skutečnost, že výnosová cena (hodnota) je zcela rozhodujícím činitelem, odráží v ČR i prováděcí předpis k zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku – vyhláška č. 540/2002 Sb. v platném znění.

Pro zjištění obvyklé ceny (*obchodní ceny*) lze zpravidla použít tři různé metody – metodu věcné ceny (hodnoty), metodu výnosové ceny (hodnoty) a metodu srovnatelných cen (hodnot). K tomu v každém případě přistupuje přihlédnutí ke stavu na trhu s nemovitostmi. Obvyklá cena (*obchodní cena – hodnota*) se řídí určitými objektivními charakteristikami, spočívajícími jednak v poloze pozemku a umístění továrny, jednak v různých okolnostech a faktorech, jako jsou inženýrské sítě, čistírny odpadních vod, cena elektrického proudu, rezervy pracovních sil, obecná poloha k ulicím, dálnicím, železnicím.

Jednotlivé stavby v továrně musíme prozkoumat z pohledu možnosti jejich obecného využití nebo minimálně možnosti využití podniky podobného oboru. Možný případ průmyslového objektu, který by byl vhodný pro všechny – nebo alespoň omezeně – pro velmi značnou část průmyslových výroby, bude velmi vzácný. Budou zde rozdíly i podle toho, půjde-li u továrny o „hodnotu ve

stavu průmyslového provozu“, nebo naopak o „hodnotu zastavené továrny“. Dojde-li k zastavení provozu podniku nebo prodeji továrny, je otázkou, zda ji lze dále používat bez příliš vysokých nákladů na rekonstrukci, nebo zda budou třeba značné investice. Ne všechny továrny – resp. způsob výroby v nich je rovněž nejrentabilnější a nejracionálnější. Ideální představy jich sice část splní, ale při hodnocení je nutno brát v úvahu i problémy, které neodpovídají správnému, nejlepšímu uspořádání.

3. POZEMEK

Při určování obvyklé ceny (*obchodní ceny*) stávající továrny nehraje sice cena půdy tak významnou roli jako např. u obchodního domu v city, přesto je zde určitý vliv – při většinou nízkých cenách za čtvereční metr jde často o velké rozlohy (včetně rezervní půdy).

Mezi základní faktory pro hodnocení půdy náleží:

1. Poloha továrního pozemku (průmyslová oblast, okraj velkoměsta).
2. Dopravní poloha (napojení).
3. Pozemková politika obcí (výhodné podmínky např. zavedení IS).
4. Otázka umístění a flexibility celého podniku (požadavky speciálních podniků, možnosti využití pro více odvětví).
5. Druh zástavby (uspořádání budov v návaznosti na tok výroby).
6. Ekonomická konjunktura.
7. Půdní poměry (stav povrchu, podzemních vod).
8. Velikost a tvar pozemku (otázka rezervní půdy).
9. Zásobování energiemi (dostatečné, s rezervami).
10. Pracovní síly (odbornost).
11. Infrastruktura oblasti (občanská vybavenost).
12. Zvláštní požadavky výroby (kvalita vody, bezprašnost).
13. Práva užívání (pozemkové služebnosti, vzdání se nároků za škody poddolování, u areálů zakoupených od důlních podniků).
14. Pozemky se starým zatížením – znečištěním (náklady na asanaci).
15. Průmysl ležící ladem (zastavená továrna, rozvoj města – územní plánování, nelze rozšiřovat).

4. PŘÍKLAD

Ráda bych uvedla příklad určení obvyklé (*obchodní*) ceny staré továrny (masivní stavba), autorem je architekt Rolf Brachmann.

Oceňování nemovitostí a podniků

Jedná se o areál velikosti 10 483 m², ležící v jihovýchodní části Berlína. Továrna leží v uzavřené průmyslové oblasti, která je z větší části zastavěna jedno- a vícepodlažními továrními a skladovými budovami. Dopravní poloha je dobrá, areál je na západě a na jihu ohraničen ulicemi, na severovýchodě tratí městské dráhy. Mezi tím leží železniční vlečka (vagony musí být otáčeny na točně severně od tratí městské dráhy) a obytná nemovitost s odstavňovou plochou pro nákladní automobily. Západní ulice je tichá průmyslová ulice s malou zástavbou, jižní ulice je průběžně zastavěna staršími průmyslovými halami a skladovými budovami. Ulice jsou plně vybudovány, inženýrské sítě jsou kompletní. Pozemky jsou zařazeny jako průmyslová stavební půda. Jsou rovné, mají stejnou výšku jako ulice. Areál je na jihu a západě oplocen kamennou zdí, na severu je pozemek zastavěn až ke kraji.

Na pozemku je postavena skladová hala (1), zámečnická dílna a skladová budova (2), kotelna (3), skladová budova se sklepem kondenzátorů (4), tovární hala (5), tovární a skladová hala (6), kancelářská a sociální budova (7), tovární hala (8), zastřešení dvoru (9), budova šaten a umývárny s dílnami (10), skladištní dům (11) s přistavěnou kůlnou (12), tovární komín (13), zastřešení se zádveřím (14), skladová budova (15), sklad minerálních olejů (16) a garáže – sklady (17). Budovy tvoří dohromady komplex se stejnou výškou podlah. Všechny budovy mají dostatečně velká okna a dobré světelné podmínky. Vzájemné uspořádání budov s výrobními a skladovými plochami je vhodné pro řadu výrobních oborů, vnitřní

uspořádání jsou volné prostory bez přepážek. Rozvody světelného a motorového proudu, vody a tlakového vzduchu jsou vybudovány. Vytápění je ústřední, parní a slouží pro všechny provozní účely. Železniční vlečka má dvě koleje, vedoucí na dvůr a do továrny.

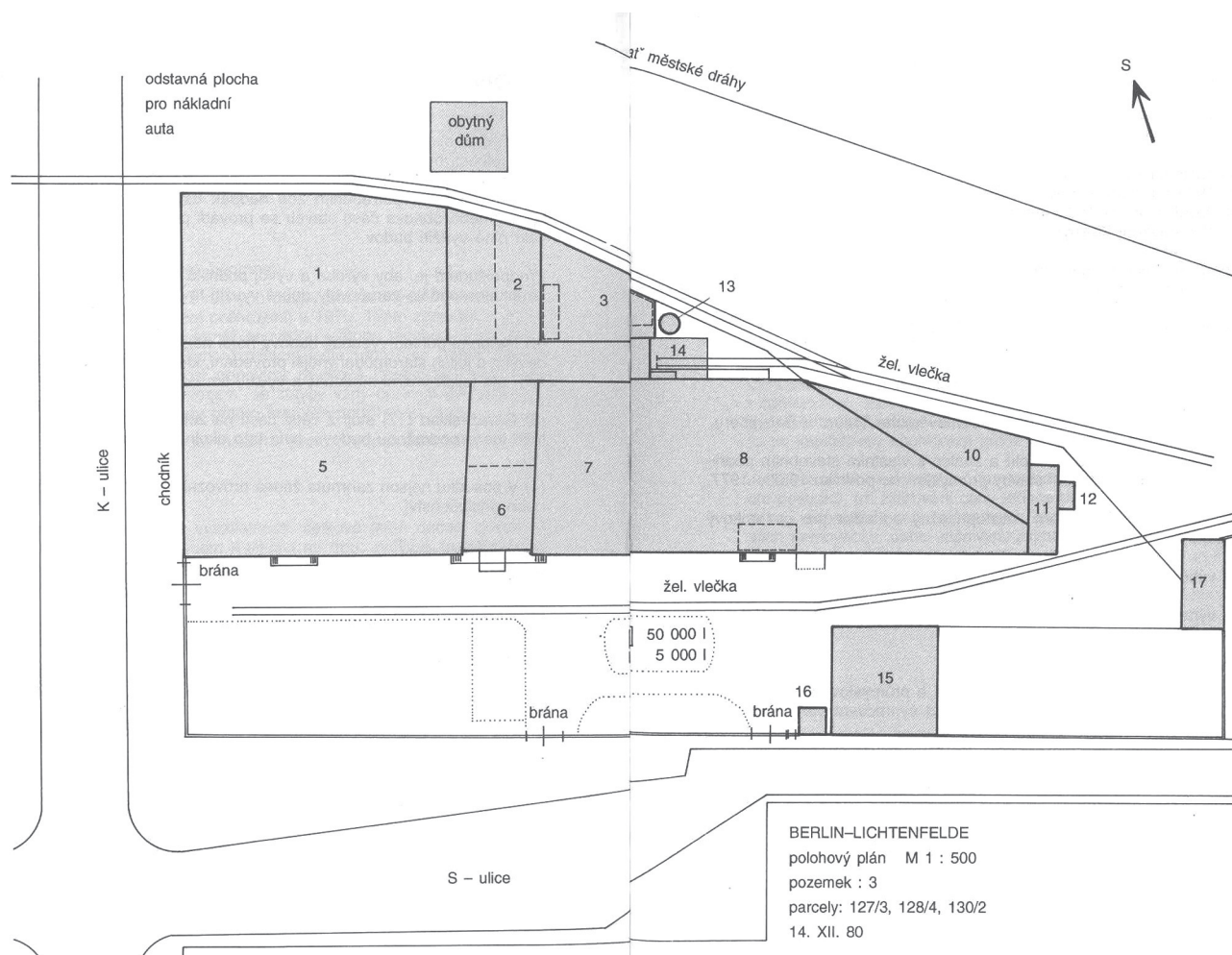
4.1 Věcná cena

Pozemek se podle polohy a využití přiměřeně ocení jako živnostenská stavební půda cenou 150,- DEM/m².

Poznámka: Např. pomocí metody srovnatelných cen kruhu německých makléřů (RDM) – systém evidence cenových údajů. Aby bylo možno podchytit co nejúplněji trh, byly jednotlivé nemovitosti rozděleny do kategorií. Vymezení zde v podstatě tvoří poloha resp. užitná hodnota. Polohová složka je vyjádřena názvem města s uvedením počtu obyvatel, užitná hodnota se především řídí stupněm dopravního otevření a rozlišuje se na jednoduchou, průměrnou a dobrou.

Určení stavební ceny budov bylo provedeno podle základny 1913/14 = 100 pomocí obecného indexu pro obytné budovy (viz tab. 1).

Poznámka: Základna 1913/14, čili tzv. „ceny ze čtrnáctého roku“ za stavební výkony, se ukázala jako nejodolnější. Většina stavebních metod byla již v roce 1914 známa, jako např. železobeton, vytápění atd. Vývoj stavebnictví od roku 1913 resp. 1914 prodělal zejména u průmyslových staveb překotný vývoj. Výpočet hodnot staveb, založený na těchto cenách je však v důsledku dlouhodobých



zkušeností tak účelný, že vyvažuje všechny nevýhody přepočítávání. Další existující základny jsou 1970 a 1980.

Věcná cena – pozemek – a stavební cena činí **3 761 450 DEM** (cena pozemku 1 572 450 DEM – 42 %, stavební cena 2 189 000 DEM – 58 %).

Tab. 1 Ukázka výpočtu stavební ceny skladové haly

| SKLADOVÁ HALA (1) | |
|---|---|
| zastavěná plocha | 794 m ² |
| elektrozvodna | ZP 27 m ² , v. 2,85 m |
| výška budovy | 5,1/6,9 m |
| cena novostavby 1913/14 | stavební index 100 |
| ZP 794 m ² po 36 DEM | 28 584 DEM |
| samostatně počítané části stavby: | |
| elektrozvodna 1080, střešní světlíky 1130 | 2 210 DEM |
| vedlejší stavební náklady | 1 540 DEM |
| | 32 334 DEM |
| stavební cena 1989 | cenový index 1655 poslední index v srpnu 1989 |
| cena novostavby | 535 128 DEM |
| minus odhodnocení 70 % | 374 588 DEM |
| časová cena skladové haly (1) | 160 540 DEM |

4.2 VÝNOSOVÁ CENA

Výnosová cena tovární nemovitosti naznačuje, že má všestrannou použitelnost. „Ve stavu běžícího provozu“ bude ekonomická cena nemovitosti ovlivněna celkovými výsledky podniku, které v hodnotícím posudku nemovitosti nebudou zahrnuty.

Ceny nájemného byly odhadnuty podle stáří, odpovídajících místních zvyklostí a rozdílného využití (např. pracovní a výrobní plochy, skladové plochy, vedlejší plochy, venkovní plochy, atd.) Čistý výnos (340 943 DEM) byl vypočten z hrubého ročního výnosu sníženého o obhospodařovací náklady (odpisy, správní a provozní náklady, náklady na údržbu, odhad odpadlého nájemného) ve výši 15 %.

Dále byla odhadnuta ekonomická (zbytková) životnost a kapitalizace. Stará továrna se skládá z různých budov postavených v letech 1916, 1950 (obnova po válečném poškození) a 1970. Tímto způsobem vznikla kompaktní zástavba s téměř souvislou užitnou plochou. I když budovy nejsou moderní, jejich rozmístění ještě umožňuje dobré využití. Normální zbytková užitnost odpovídá zbytkové (technické) životnosti, zbytkovou užitnou životnost můžeme proto předpokládat ještě 15 let. Vzhledem k výše uvedenému zvolíme za základ kapitalizační úrok 7,5 %.

Výnosová cena (hodnota) nemovitosti se nepočítá z celkové renty (výnosnosti – čistého výnosu), ale ta se rozdělí na podíl půdy a podíl budovy. Podíl půdy nepodléhá žádnému odhodnocování a musí se kapitalizovat. Podíl výnosu budovy se pokládá za současnou hodnotu v hotovosti následné renty. Tento výpočet byl zaveden v roce 1935 Dr. Ing. Rungem z Berlína a vycházel ze zkušeností dvacátých let. Dr. Runge provedl rozdělení na cenu půdy a stavby podle vypočtené reálné ceny (věcné ceny).

Tab. 2 Výpočet výnosové ceny

| VÝPOČET VÝNOSOVÉ CENY | |
|---|----------------------|
| čistý výnos rozdělíme podle výpočtu věcné ceny | |
| na podíl půdy (42 %) | = 143 200 DEM |
| na podíl budov (58 %) | = 197 743 DEM |
| budeme ho kapitalizovat 7,5 %. | |
| zbytkovou užitnou životnost staveb zvolíme 15 let | |
| 143 200 DEM × 13,33 | 1 908 850 DEM |
| 197 743 DEM × 8,83 | 1 746 070 DEM |
| Výnosová cena nemovitosti | 3 654 920 DEM |

4.3 Obchodní cena

Při oceňování továrny „ve stavu běžícího provozu“ záleží především na použitelnosti budov pro výrobu. Obchodní cenu určuje uspořádání staveb, jejich užitnost a velikost. Stáří budov a z něho rezultující odhodnocení stářím a opotřebením zde naopak ustupují do pozadí. Nutné opravy nebo obnova částí staveb se provádí průběžně, aby se zachovalo plné využití budov. V posudku nejsou zahrnuta žádná provozní zařízení, stroje, přístroje nebo příslušenství.

S ohledem na velikost a polohu tovární nemovitosti ve stavu běžícího provozu a situaci na trhu s nemovitostmi, byla obchodní cena nemovitosti odhadnuta k rozhodnému dni na **3 600 000,- DEM**.

5. ZÁVĚR

Cílem příspěvku nebylo podat vyčerpávající výklad problematiky oceňování „továrních“ nemovitostí. Jednalo se o ukázkou možného způsobu hodnocení nemovitostí, jak ji uvádí Dipl. Ing. Rolf Brachmann ve spolupráci s Dipl. Ing. Peterem Holznerem. Pro zajímavost bych závěrem ještě ráda uvedla definice obecné ceny (hodnoty) a obchodní ceny (hodnoty): § 10, odst. 2 říšského zákona o oceňování zní: „Obecná hodnota je určena cenou, která by byla podle stavu zboží dosažitelná v normálním obchodním styku při jeho prodeji“. Přitom je třeba zohlednit všechny okolnosti, ovlivňující cenu. Výjimečné nebo osobní vztahy se neberou v úvahu. Podle stavebního zákoníku § 194 odpovídá obecná cena (hodnota) obchodní ceně: „obchodní cena (hodnota) bude určena cenou, která by byla dosažitelná v době, ke které se vztahuje hodnocení, v normálním obchodním styku podle zákonných pravidel a skutečných vlastností, speciální povahy a polohy nemovitosti nebo jiného předmětu hodnocení, bez ohledu na mimořádné nebo osobní vztahy stran“.

6. LITERATURA

- [1] BRADÁČ A., KREJČÍŘ P., HALLEROVÁ A.: Úřední oceňování majetku. 1. vydání. CERM, Brno, 2005, 296 s. ISBN 80-7204-372-2
- [2] BRACHMANN R.: Stavební cena průmyslových staveb. Obchodní cena továrních nemovitostí. Budovy – pojišťovací ceny. 3. vydání. CONSULTINVEST, Praha, 1993, 550 s. ISBN 80-901486-1-1