



**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ**

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

**FAKULTA STAVEBNÍ**

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

**ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ**

INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

**OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTI VÝNOSOVOU  
METODOU**

REAL ESTATE VALUATION BY INCOME METHOD

**BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**

BACHELOR'S THESIS

**AUTOR PRÁCE**

AUTHOR

**MÁTĽ VIKTOR**

**VEDOUCÍ PRÁCE**

SUPERVISOR

**Ing. Eva Vítková, Ph.D.**

**BRNO 2021**



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

<b>Studijní program</b>	B3607 Stavební inženýrství
<b>Typ studijního programu</b>	Bakalářský studijní program s prezenční formou studia
<b>Studijní obor</b>	3607R038 Management stavebnictví
<b>Pracoviště</b>	Ústav stavební ekonomiky a řízení

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

<b>Student</b>	Viktor Mátl
<b>Název</b>	Oceňování nemovitostí výnosovou metodou
<b>Vedoucí práce</b>	Ing. Eva Vítková, Ph.D.
<b>Datum zadání</b>	30. 11. 2020
<b>Datum odevzdání</b>	28. 5. 2021

V Brně dne 30. 11. 2020

---

doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.  
Vedoucí ústavu

---

prof. Ing. Miroslav Bajer, CSc.  
Děkan Fakulty stavební VUT

## PODKLADY A LITERATURA

Bradáč, A., Fiala J., Hlavinková V.; Oceňování a právní vztahy, 4. přepracované a doplňkové vydání, Praha: Právnícké a ekonomické nakladatelství a knihkupectví, 2007, ISBN 978-80-7201-679-2.

Staňková, I.; Oceňování majetku a trh nemovitostí, 2004, ISBN 846-70-6825-100.

Zazvonil, Z.; Oceňování nemovitostí na tržních principech, Praha: CEDUK 1996, ISBN 80-902109-0-2.

Ort, P.; Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013, ISBN 978-80-87576-77-9.

## ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ

Zadání práce:

1. Charakteristika nemovitostí
2. Definování metod ocenění nemovitostí
3. Popsání výnosové metody ocenění
4. Definování ceny nemovitostí
5. Případová studie

Cílem práce je ocenit vybrané nemovitosti výnosovou metodou.

Výstupem práce je zanalyzovat rozdíly při oceňování vybraných nemovitostí a určit jejich závislost na ocenění.

## STRUKTURA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část závěrečné práce zpracovaná podle platné Směrnice VUT "Úprava, odevzdávání a zveřejňování závěrečných prací" a platné Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání a zveřejňování závěrečných prací na FAST VUT" (povinná součást závěrečné práce).
2. Přílohy textové části závěrečné práce zpracované podle platné Směrnice VUT "Úprava, odevzdávání, a zveřejňování závěrečných prací" a platné Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání a zveřejňování závěrečných prací na FAST VUT" (nepovinná součást závěrečné práce v případě, že přílohy nejsou součástí textové části závěrečné práce, ale textovou část doplňují).

---

Ing. Eva Vítková, Ph.D.  
Vedoucí bakalářské práce

## **ABSTRAKT**

Bakalářská práce je zaměřena na ocenění nemovitosti, jak z teoretického, tak i z praktického pohledu.

První část bakalářské práce se zabývá teoretickým pojetím výnosové metody a jejím pochopením. Druhá část bakalářské práce je zaměřená na případovou studii administrativního areálu na adrese Královopolská 139 v Brně. Závěrečná část je věnována porovnání výnosové a porovnávací metody daného areálu.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

Nemovitost, výnosová metoda, porovnávací metoda, oceňování, hodnota, nájemné.

## **ABSTRACT**

The bachelor's thesis is focused on the valuation of the property, both from a theoretical and practical point of view.

The first part of the bachelor's thesis deals with the theoretical concept of the yield method and its understanding. The second part of the bachelor's thesis is focused on a case study of the administrative compound at address Královopolská 139 in Brno. The final section is devoted to comparing the yield and comparison method of the site.

## **KEYWORDS**

Property, income method, comparison method, valuation, value, rent.

## BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

Viktor Mátl *Oceňování nemovitostí výnosovou metodou*. Brno, 2021. 77 s., 12 s. příl.  
Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav  
stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Eva Vítková, Ph.D.

## PROHLÁŠENÍ O PŮVODNOSTI ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci s názvem *Oceňování nemovitostí výnosovou metodou* zpracoval(a) samostatně a že jsem uvedl(a) všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 28. 5. 2021

---

Viktor Mátl  
autor práce

**Poděkování**

Chtěl bych poděkovat Ing. Evě Vítkové, Ph.D., vedoucí bakalářské práce, za pomoc, velkou ochotu a podporu při zpracování mé bakalářské práce.

# Obsah

<b>1</b>	<b>Úvod.....</b>	<b>12</b>
<b>2</b>	<b>Základní pojmy .....</b>	<b>13</b>
2.1	Nemovitost, stavba, pozemek, parcela, byt, nebytový prostor .....	13
2.1.1	Nemovitost .....	13
2.1.2	Stavba .....	13
2.1.3	Pozemek .....	13
2.1.4	Parcela .....	14
2.1.5	Byt .....	14
2.1.6	Nebytový prostor .....	14
2.2	Katastr nemovitostí .....	14
2.3	Metody oceňování nemovitostí.....	15
2.3.1	Nákladová metoda .....	16
2.3.2	Porovnávací metoda .....	17
2.3.3	Výnosová metoda .....	17
2.4	Cena .....	17
2.4.1	Cena zjištěná (administrativní).....	17
2.4.2	Cena pořizovací .....	17
2.4.3	Cena reprodukční .....	18
2.4.4	Věcná hodnota .....	18
2.4.5	Výnosová hodnota .....	18
<b>3</b>	<b>Výnosová metoda.....</b>	<b>19</b>
3.1	Výnosy z nemovitostí .....	20
3.2	Nájemné .....	21
3.2.1	Tržní nájemné .....	22
3.2.2	Smluvní nájemné .....	22
3.3	Nezbytné náklady na dosažení výnosu z nájemného.....	22
3.3.1	Daň z nemovitosti .....	22
3.3.2	Pojištění stavby .....	22
3.3.3	Opravy a údržba .....	23
3.3.4	Osvětlení, vytápění a úklid společných prostor.....	23
3.3.5	Správa nemovitosti .....	23
3.3.6	Amortizace .....	24
3.3.7	Ostatní možné náklady s provozem.....	24
3.4	Poměrové ukazatelé .....	24
3.4.1	Rentabilita .....	24



3.4.2	Aktivita .....	24
3.4.3	Likvidita .....	25
3.4.4	Zadluženost .....	25
3.5	Transformace výnosů na současnou hodnotu .....	25
3.5.1	Diskontace .....	25
3.5.2	Kapitalizace .....	26
3.5.2.1	Přímá kapitalizace .....	26
3.5.2.2	Výnosová kapitalizace .....	26
3.6	Věcná renta .....	27
3.7	Výnosová a kapitalizační míra .....	27
3.8	Odhad míry výnosnosti .....	27
3.9	Rizika .....	28
3.9.1	Systémová rizika .....	28
3.9.2	Nesystémová rizika .....	28
<b>4</b>	<b>Případová studie .....</b>	<b>29</b>
<b>5</b>	<b>Ocenění nemovitého komplexu Královopolská 139 .....</b>	<b>30</b>
5.1	Podklady pro ocenění a specifikace nemovitosti .....	30
5.2	Metody ocenění .....	30
5.2.1	Výnosová metoda .....	30
5.2.2	Porovnávací metoda .....	30
5.3	Všeobecné údaje .....	31
5.3.1	Popis oceňovaného objektu .....	31
5.4	Katastrální mapa objektu .....	32
<b>6</b>	<b>Ocenění administrativní budovy A .....</b>	<b>33</b>
6.1	Charakteristika budovy .....	33
6.2	Fotodokumentace administrativní budovy A .....	34
6.3	Výnosová metoda .....	34
6.3.1	Výnosy z nájemného .....	34
6.3.2	Analýza nájemného srovnatelných nemovitostí .....	34
6.3.3	Náklady na dosažení výnosů z nájemného .....	36
6.3.4	Výpočet výnosové hodnoty .....	36
6.4	Přepočet výnosové hodnoty na současnou hodnotu .....	37
6.4.1	Indexace nájemného ke dni ocenění .....	37
6.4.2	Výpočet ke dni ocenění 1.1.2021 .....	38
6.4.3	Náklady na dosažení výnosů z indexovaného nájemného .....	38
6.4.4	Výpočet výnosové hodnoty z indexovaného nájemného .....	39
6.5	Porovnávací metoda .....	40

6.6	Rekapitulace oceňované nemovitosti .....	43
<b>7</b>	<b>Ocenění administrativní budovy B&amp;C .....</b>	<b>44</b>
7.1	Charakteristika administrativní budovy .....	44
7.2	Fotodokumentace administrativní budovy B&C .....	45
7.3	Výnosová metoda .....	45
7.3.1	Analýza nájemného srovnatelných nemovitostí .....	45
7.3.2	Výnosy z nájemného .....	46
7.3.3	Náklady na dosažení výnosů z nájemného .....	47
7.3.4	Výpočet výnosové hodnoty .....	48
7.4	Přepočet výnosové hodnoty na současnou hodnotu .....	48
7.4.1	Indexace nájemného ke dni ocenění .....	48
7.4.2	Výpočet ke dni ocenění 1.1.2021 .....	50
7.4.3	Náklady na dosažení výnosů z indexovaného nájemného .....	51
7.4.4	Výpočet výnosové hodnoty z indexovaného nájemného .....	52
7.5	Porovnávací metoda .....	53
7.6	Rekapitulace oceňované nemovitosti .....	56
<b>8</b>	<b>Ocenění administrativní budovy D .....</b>	<b>57</b>
8.1	Charakteristika budovy .....	57
8.2	Fotodokumentace skladové budovy D .....	58
8.3	Výnosová metoda .....	58
8.3.1	Analýza nájemného srovnatelných nemovitostí .....	58
8.3.2	Výnosy z nájemného .....	59
8.3.3	Náklady na dosažení výnosů z nájemného .....	60
8.3.4	Výpočet výnosové hodnoty .....	60
8.4	Přepočet výnosové hodnoty na současnou hodnotu .....	61
8.4.1	Indexace nájemného ke dni ocenění 1.1.2021 .....	61
8.4.2	Výpočet ke dni ocenění 1.1.2021 .....	62
8.4.3	Náklady na dosažení výnosu z indexovaného nájemného .....	62
8.4.4	Výpočet výnosové hodnoty z indexovaného nájemného .....	63
8.5	Porovnávací metoda .....	64
8.6	Rekapitulace oceňované nemovitosti .....	64
<b>9</b>	<b>Porovnání .....</b>	<b>65</b>
9.1	Srovnání hodnot oceňovaných nemovitostí výnosovou a porovnávací metodou .....	65
9.2	Celková hodnota oceňovaného areálu .....	67
<b>10</b>	<b>Závěr .....</b>	<b>68</b>
<b>11</b>	<b>Seznam publikačních zdrojů .....</b>	<b>70</b>
<b>12</b>	<b>Seznam tabulek .....</b>	<b>74</b>

<b>13</b>	<b>Seznam obrázků .....</b>	<b>76</b>
<b>14</b>	<b>Seznam příloh .....</b>	<b>77</b>

## 1 Úvod

V bakalářské práci se zaměřím na oceňování nemovitosti výnosovou metodou. Dané téma mě velice zajímá a dle mého názoru je to stále více používaná metoda v praxi. Setkáváme se s ní u oceňování nemovitosti všech druhů a účelů. Každý člověk v momentě, kdy chce začít řešit koupi nemovitosti, by měl být schopen si udělat předběžný výpočet výnosu dané nemovitosti a vyhodnotit riziko investice.

Bakalářská práce se skládá ze dvou hlavních částí, první je část teoretická a následuje část praktická. Teoretická část popisuje výnosovou metodu nemovitosti, dále jsou zde zmíněné potřebné informace, které jsou potřeba k výpočtu či analýze vybraného nemovitosti.

Druhá část se bude zabývat případovou studií, která bude zaměřena na ocenění nemovitého areálu na ulici Královopolská 3052/139 v Žabovřeskách. Areál je členěný na tři objekty, a to na budovy A, B&C, D, které budou v následující bakalářské práci oceňovány samostatně.

Pro zajímavost bude aplikována i porovnávací metoda pro srovnání daných metod a možných výstupů.

## 2 Základní pojmy

### 2.1 Nemovitost, stavba, pozemek, parcela, byt, nebytový prostor

#### 2.1.1 Nemovitost

Nemovitost nebo také věc nemovitá je definována jako:

- Pozemek, který je součástí zemského povrchu (včetně toho pokrytého například vodou) a nelze ho vyrobit a ani spotřebovat. Pozemek je zpravidla evidován v podobě parcely, který je geometricky i polohově určený a je zobrazený v katastrální mapě a je označený parcelním číslem.
- Stavby, rozestavěné nebo dokončené objekty, které jsou pevně spojeny se zemí (spojené se zemí pevným základem).

V českém právním řádu platí zásada superficies solo non cedit. To lze vyložit tak, že stavby nejsou automaticky součástí pozemků, ale vlastnické právo k pozemku může mít jiná osoba než vlastnické právo ke stavbě.

V praxi je možné se setkat s:

- bytovými jednotkami,
- nebytovými jednotkami,

jejichž existence je definována zákonem o vlastnictví bytů. [1]

#### 2.1.2 Stavba

Stavbou se rozumí rozestavěný nebo dokončený objekt, který je pevně spojený s pozemkem a není součástí pozemku. Stavba vzniká na základě lidské činnosti.

Životnost je velmi důležitou vlastností staveb. Je omezená a je specifikována jednak jejich technickými parametry a také ekonomickou využitelností. [1]

#### 2.1.3 Pozemek

Pozemek si lze představit jako část zemského povrchu, který nelze vyrobit ani spotřebovat. Pozemek má prakticky neomezenou životnost, ale jsou zde výjimky, které zase mají životnost omezenou. Výjimky jsou pískovny, lomy, štěrkovny apod., které ztrácí svou životnost v čase.[1]

Členění pozemku pro účel ocenění:

- 1) Stavební pozemky
- 2) Vodní toky a nádrže, které jsou zapsané v katastru nemovitostí
- 3) Lesní pozemky a zalesněné nelesní pozemky
- 4) Zemědělské pozemky – orná půda, vinice, zahrady, louky a pastviny
- 5) Jiné pozemky – například pozemky, které nejdou využít (bažina, močál atd.) [1]

#### **2.1.4 Parcela**

Parcela je pozemkem, který je geometricky i polohově vytyčen. Parcela je zobrazena v katastrální mapě a má přiřazené parcelní číslo. [3]

#### **2.1.5 Byt**

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle parametrů a rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Byt vznikne v okamžik, kdy jsou místnosti vhodně propojeny a jsou odděleny od zbytku domu. Prostor lze uzamknout a složí jedné nebo více osob. [5]

#### **2.1.6 Nebytový prostor**

Zákon č.72/1994 Sb. Definuje nebytový prostor jako místnost nebo soubor místností, které jsou podle stavebního úřadu určeny k odlišným účelům než k bydlení. [5]

### **2.2 Katastr nemovitostí**

Katastr nemovitostí je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších zákonem stanovených práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících.

V katastru nemovitostí se zapisují pozemky v podobě parcel, které jsou členěny podle druhů. K dnešnímu dni evidujeme 14 druhů parcel: orná půda, chmelnici, vinice, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost, lesní pozemek, vodní plocha, zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plochy. V katastru nemovitosti jsou označeny na parcele příslušnou identifikační značkou. [1,10]

Údaje, které jsme schopni vyhledat o parcele v internetové databázi:

- Parcelní číslo
- Obec
- Katastrální území
- Číslo LV
- Výměru
- Typ parcely
- Druh pozemku
- Číslo popisné
- Číslo pozemku
- Stavební objekt
- Ulici
- Adresní místo
- Vlastníky

Katastr nemovitostí je definován zákonem č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí [1,10]

### **2.3 Metody oceňování nemovitostí**

Oceňování nemovitostí je proces, při kterém se určuje ekonomická hodnota investice do nemovitosti, který se často snaží určit reálnou tržní hodnotu nemovitosti nebo cenu, za kterou informovaný prodávající ochotně prodá svou nemovitost informovanému kupujícímu. Jinými slovy, obě strany mají všechny relevantní informace a žádná strana není nucena prodávat nebo nakupovat. Je však důležité zdůraznit, že hodnota nemovitosti se ne vždy rovná její ceně. V některých případech je například prodávající v tísní a musí nemovitost okamžitě prodat, i když je cena nižší než její reálná tržní hodnota. [25]

Oceňování nemovitostí je velmi důležitý pojem při investování do nemovitostí, protože je hlavním faktorem, který určuje, kolik se platí daně z nemovitosti a pojištění nemovitosti. Poskytovatelé hypotečních úvěrů navíc před poskytnutím úvěru vyžadují ocenění nemovitosti. Důvodem je ochrana potenciálního kupce před tím, aby za nemovitost platil příliš mnoho, a také ochrana banky před financováním nemovitosti, která má nižší hodnotu, než do jaké investuje. [25]

Pro ocenění nemovitosti se používá několik různých metod, ale zde jsou tři nejběžnější metody:

- Tržní srovnávací přístup, který porovnává oceňovanou nemovitost s jinými podobnými nemovitostmi, které byly v této oblasti nedávno prodány.
- Přístup založený na příjmech nebo investicích: Zjišťuje, kolik příjmů již oceňovaná nemovitost generuje nebo by potenciálně mohla generovat.
- Nákladový přístup: Podívá se, kolik by stála stavba ekvivalentní nemovitosti.

Každá oceňovací metoda je nezávislá na ostatních, což znamená, že odhadce bude k určení hodnoty jedné nemovitosti používat především pouze jeden přístup, a nikoli kombinaci všech tří přístupů. Použitou metodu může diktovat dotyčný věřitel. A každý přístup může dospět k docela odlišnému ocenění, takže je důležité vědět, jakou metodu ocenění znalec používá. Pro různé situace se používají různé metody oceňování. [1]

**Tabulka 2-1 Oceňování nemovitosti - moderní metody (zdroj: [5], zpracování: vlastní)**

Minulost	Současnost	Budoucnost
Nákladový přístup	Porovnávací přístup	Výnosový přístup
S jakými náklady je nemovitost v minulosti realizována a jak jsou tyto náklady využitelné	Porovnání s nabídkou na současném tržním trhu	Vychází z očekávaných budoucích výnosů

### 2.3.1 Nákladová metoda

Nákladový přístup při oceňování nemovitostí vychází z předpokladu, že náklady na nemovitost by se měly rovnat nákladům na stavbu podobné nemovitosti od nuly. Náklady na výstavbu nemovitého majetku zahrnují hodnotu pozemku, na němž je pozemek postaven, a hodnotu stavebních úprav a staveb po odečtení odpisových nákladů na tyto úpravy.

Nákladový přístup vychází z předpokladu, že nemá smysl platit za nemovitost více, než kolik bude stát stavba odpovídající nemovitosti. Metoda ocenění metodou nákladového přístupu se někdy označuje jako metoda ocenění dodavatele.

Nákladový přístup je vhodný pro unikátní nemovitosti, jako jsou kostely nebo školy s unikátními komponenty. Také u nové nemovitosti lze snadno odhadnout náklady na výstavbu, protože nemovitost byla postavena teprve nedávno. [1,2]



### **2.3.2 Porovnávací metoda**

Metoda porovnávání prodejů odhaduje tržní hodnotu nemovitosti pomocí aktuálních údajů o prodeji jiných podobných nemovitostí. Přístup porovnávací prodej vyžaduje, aby existoval aktivní trh s podobnými nemovitostmi. Podmínky na místním trhu i ekonomické podmínky by navíc měly být stabilní, aby bylo možné ocenění přiměřeně podpořit za použití srovnatelných prodejů nemovitostí. Postup porovnávání prodejů bere v úvahu prodejní ceny podobných, nedávno prodaných nemovitostí. Tyto prodejní ceny jsou upraveny tak, aby odrážely dobu, podmínky a rozdíly mezi srovnatelnými nemovitostmi a předmětnou nemovitostí. Výsledkem úprav je odhad hodnoty subjektu.

V ideálním případě by se srovnatelné prodeje měly co nejvíce blížit současné době a měly by být téměř totožné s předmětnou nemovitostí. Tyto podmínky minimalizují potřebu úprav. V praxi může existovat mnoho faktorů, které mohou způsobit cenové rozdíly mezi dvěma srovnatelnými nemovitostmi. [1,2]

### **2.3.3 Výnosová metoda**

Výnosový přístup je metoda oceňování nemovitostí, která k odhadu reálné hodnoty používá výnos, který nemovitost vytváří. Podrobněji se výnosovou metodou bude bakalářská práce zabývat níže.

## **2.4 Cena**

Cena je částka peněz, která musí být zaplacená za pořízení daného produktu. Pokud částka, kterou jsou lidé ochotni za výrobek zaplatit, představuje jeho hodnotu, cena je také měřítkem hodnoty. [1]

### **2.4.1 Cena zjištěná (administrativní)**

Cena zjištěná je definována dle cenového předpisu; v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a podle prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb.

### **2.4.2 Cena pořizovací**

Cena, za kterou bylo schopné pořídit nemovitou věc v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Nejčastěji se údaje zaznamenávají v účetní evidenci. V zákoně o účetnictví č. 563/91 sb. je cena pořizovací definována v §25 odst. (4) písm. a) jako pořizovací cena („cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související“). [1]

### **2.4.3 Cena reprodukční**

Reprodukční pořizovací cena je peněžní částka, za kterou by bylo možné pořídit stejnou nebo srovnatelnou nemovitost v daný den, bez odpočtu opotřebení.

U staveb se dá zjistit velmi pracně položkovým rozpočtem, anebo nám můžou pomoci agregované položky. Nejčastěji se určuje podle technickohospodářských ukazatelů – jednotkových cen na 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy. [1,6]

### **2.4.4 Věcná hodnota**

Věcná hodnota nebo časová cena nám určuje reprodukční cenu nemovitosti, která je snížena o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrné opotřebené nemovitosti stejného stáří a intenzitě používání. Nakonec je snížena cena snížena o náklady na urgentní opravy vážných závad, které nám neumožňují okamžité využití nemovité věci. [1]

### **2.4.5 Výnosová hodnota**

Výnosovou hodnotu může být definována jako součet všech budoucích výnosů plynoucích z nájemného nemovitosti kapitalizovaných na současnou hodnotu. [1]

### 3 Výnosová metoda

Výnosová metoda může být pochopena jako základ pro každého investora, který se musí rozhodovat, jestli by daná investice pro něj byla efektivní či nikoliv. Při oceňování výnosovou metodou provádí investor přeměnu budoucích příjmů na současnou hodnotu při dané míře kapitalizace. Výnosová metoda je odvozena od výnosů z dané věci. Odhadce musí zjistit částku, jaká musí být uložena v bance při dané úrokové sazbě, aby bylo zajištěno stejného výnosu, který plyne z pronájmu nemovitosti.

Aby bylo možné správně vyhodnotit investici, musí odhadce provést potřebné kroky a to takové, aby bylo schopné z výsledků provádět samostatné výpočty.

Je to analýza budoucích výnosů z nemovitosti, analýza budoucích nákladů, které musí jakožto vlastník investovat do provozu a určení míry kapitalizace, pomocí které je prováděn přepočet na současnou hodnotu.

Odhadce musí vyhodnotit, jestli aktuální stav dané nemovitosti umožní bezproblémový dlouhodobý pronájem, nebo stav nemovitosti je takový, že nám neumožní dlouhodobý příjem z pronájmu. Musí být také obeznámen se záměrem vlastníka, a to kvůli tomu, zda si hodlá nemovitost ponechat či po nějaké době prodat. [3,4,26]

Výpočet výnosové metody lze shrnout v následující tabulce.

**Tabulka 3-1 Výpočet výnosové hodnoty (zdroj: [2], zpracování: vlastní)**

	čisté roční nájemné
-	náklady spojené s provozem
=	čistý roční výnos
/	diskontní míra
=	<b>výnosová hodnota</b>

### 3.1 Výnosy z nemovitostí

Výnosy z nemovitostí lze definovat jako rozdíl mezi všemi výnosy a náklady. Výnos, který je potřebný pro potřebu zjištění výnosové hodnoty nemovitosti, může být definován jako rozdíl mezi všemi předpokládanými příjmy, výnosy a výdaji, které jsou spojeny s vlastnictvím a provozem nemovitosti. Většinou jsou všechny údaje udávány za období jednoho roku. [1]

Výnosy je možné rozdělit a vyjádřit třemi způsoby:

- Jediný reprezentativní výnos
  - Následuje použití přímé kapitalizace
- Časová řada výnosů po předkládanou dobu
  - Následuje zde využití diskontování výnosů a analýza cash-flow
- Řada systematicky se chovajících výnosů
  - Konstantní, klesající, rostoucí trend

Pro výpočet se používají čtyři různé typy výnosu, které jsou pojmenovány takto:

- Potencionální hrubý výnos (PHV)
- Efektivní hrubý výnos (EHV)
- Čistý provozní výnos (V)
- Čistý provozní výnos po odpočtu splátek (VM)

Nelze zapomenout na další důležité položky pro výpočet výnosů:

- Výpadek nájemného a ztráty (rVN)
- Provozní náklady (PN)
- Splátky půjčky

**Tabulka 3-2 Vztahy mezi uvedenými výnosy, (zdroj: [1], zpracování: vlastní)**

<b>Potencionální hrubý výnos (PHV)</b>
- Výpadek nájemného
<b>= Efektivní hrubý výnos (EHV)</b>
- Provozní náklady (PN)
<b>= Čistý provozní výnos (V)</b>
- Splátky půjčky (Rs)
<b>= Čistý provozní výnos po odpočtu splátek (Vm)</b>

**Potencionální hrubý výnos (PHV)**

Potencionální hrubý výnos je celkový výnos z nemovitosti, a to za předpokladu 100% pronajmutí nemovitosti, a to obvykle vztažený k jednomu roku. Jsou to platby nájemného ze smluvních vztahů mezi pronajímatelem a nájemcem. Nájemné je ve většině případech uváděno v Kč/m<sup>2</sup>/rok a předpokládá se, že je nájemné specifikované jednoznačně. [5]

**Efektivní hrubý výnos (EHV)**

Efektivní hrubý příjem je skutečná výše příjmu, který má nemovitost určená k pronájmu vytvářet. Je to celkový příjem očekávaný ze všech operací nájemní nemovitosti po provedení opravné položky k příjmům, které zaniknou v důsledku neobsazeného nebo nezaplaceného nájemného. [1,5]

**Čistý provozní výnos (V)**

Čistý provozní výnos je výpočet, který se používá k analýze ziskovosti investic do nemovitostí vytvářejících příjem. Čistý provozní výnos se rovná veškerým příjmům z nemovitosti mínus veškeré nutné provozní náklady. [1]

**Čistý provozní výnos po odpočtu splátek (Vm)**

Čistý provozní výnos znamená čistý provozní zisk po zdanění a představuje teoretický příjem společnosti z provozu, pokud by neměla žádný dluh (žádný úrokový náklad). [2]

**3.2 Nájemné**

Nájemné je peněžní částka, kterou nájemce hradí pronajímateli nemovitosti za přenechání práva nemovitost užívat.

Vlastník musí hradit z nájemného náklady na údržbu a všechny náklady související s provozem nemovitosti.

Nájemní vztah začíná na základě uzavření smlouvy. Nájemné je placeno především periodicky a je stanoveno v peněžních jednotkách, a to za celou pronajímanou nemovitost nebo její část a může být také v peněžních jednotkách za 1 m<sup>2</sup>. [1,2]

Výši nájemného dělíme na dva typy:

- tržní nájemné,
- smluvní nájemné.

### 3.2.1 Tržní nájemné

Je to nájemné srovnatelné za obdobné prostory nebo plochy, v určitém segmentu trhu a působí zde nabídka a poptávka.

Mezi hlavní parametry, které vstupují do určení ceny jsou:

- Poloha nemovitosti,
- Aktuální stav nabídky a poptávky na trhu,
- Poskytované služby,
- Stav nemovitosti,
  - Kvalita, funkce, estetičnost, okolní zástavby, použité technologie, okolí, občanská vybavenost

### 3.2.2 Smluvní nájemné

Smluvní nájemné je závazek, který je účinný od uzavření nájemní smlouvy. V ní se pronajímatel a nájemce domluví na veškerých podmínkách, který se týkají pronajímaného prostoru. [5]

## 3.3 Nezbytné náklady na dosažení výnosu z nájemného

Jsou to náklady, které vlastník odvádí za provoz nemovitosti obvykle jsou vztažené k jednomu roku. [5]

### 3.3.1 Daň z nemovitosti

Předmětem daně z nemovitosti jsou všechny pozemky na území České republiky, které jsou zapsány v katastru nemovitosti. Výše daně z nemovitosti se určí z daňového přiznání.

### 3.3.2 Pojištění stavby

Pojistné je zařazeným nákladem na dosažení nákladů. Jedná se o pojištění proti živelným a ostatní odpovědnosti vlastníka nemovitosti za případně nehody, které by mohli vzniknout jiným osobám.

Pokud je pojištění sjednáno a doloženo smlouvou, tak je možné náklad na pojištění převzít do výpočtu. Bylo by zde na místě, zjistit podmínky pojištění, aby vlastník dostal plnou informaci. Je zde nutné srovnat cenu pojištění s aktuálním obdobím, aby nebyla stávající cena pojistného podhodnocená.

Pokud stavba není pojištěná, tak je potřeba výši pojistného odhadnout. Pojištění budovy závisí na vybavenosti budovy. [5]

### 3.3.3 Opravy a údržba

Jsou to roční náklady na opravy a údržbu stavby. Většinou jsou používány průměrné náklady z předchozích let.

Když není možné dostat informace z předchozích let, tak je vhodné provést náklady průměrné, které podle výzkumů činí u budov ročně cca 0,5 % až 1,5 % z reprodukční ceny. (cena bez odpočtu opotřebení). Zvolené procento se bude odvíjet od stávajícího stavu. U velmi dobře udržovaného objektu se použije menší hodnota, protože nemovitost v blízké budoucnosti nečekají žádné razantní opravy. Při opačném stavu se přibližuje k větší hodnotě, a to kvůli špatnému současnému stavu. [1]

### 3.3.4 Osvětlení, vytápění a úklid společných prostor

Náklady spojené s výdaji na osvětlení, vytápění a elektrickou energii a je možné zde zmínit i úklid společných prostor. V pronajatých prostorách se to zapisuje do nájemních smluvních podmínek jako služby.

Většinou nájemce platí služby podle podílové plochy nebo podružného měření. Je zde nutno zvážit, které položky budou na straně výnosů a na straně nákladů. [1]

### 3.3.5 Správa nemovitosti

Náklady na správu nemovitosti jsou také značnou položkou nákladů, které jsou nutné pro dosažení výnosu.

Je zde nutno například provádět následující činnosti:

- Uzavírání nájemních smluv,
- Vybírání či vymáhání nájemného,
  - Včetně nákladů na zastoupení právní kanceláří a soudních poplatků
- Prohlídky nemovitosti, zajišťování servisů,
- Jednání s dotčenými úřady, pojišťovnou apod.,

Můžeme náklad určit i procentem, které je odhadnuto u bytů okolo 5 % a u nebytových prostor 10 % z vybraného nájmu. [1,2]

### 3.3.6 Amortizace

Po skončení životnosti stavby musí mít vlastník rezervu na obnovení investice, a to proto aby mohla nemovitost dále přinášet užitek. Pro výpočet amortizace se používá kapitálová amortizace podle vztahu:

$$X=(C*i)q^n-1$$

**Kde:**

X - částka, kterou je třeba uložit, abychom měli na konci měli odpovídající obnos

C - nákladová, reprodukční cena ke dni odkladu

I – úroková míra setinná

q – úročitel

n – doba životnosti [1]

### 3.3.7 Ostatní možné náklady s provozem

Mezi ostatní možné náklady spojené s provozem patří:

- Nájemné z pozemku,
- Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu,
- Provize za pronajmutí, [1,2]

## 3.4 Poměrové ukazatelé

Je třeba měřit pokrok a výkonnost, aby bylo možné sledovat vývoj (dlouhodobého) projektu. Díky malému počtu pečlivě vybraných ukazatelů je možné získat dobrý přehled o pokroku a výkonnosti. Poměrové ukazatelé jsou mnohdy velice rozhodující při pořizování nemovité věci.

### 3.4.1 Rentabilita

Rentabilita či návratnost je ukazatel, který zobrazuje, jak je podnik schopný vytvářet nové zdroje, tedy vytvářet zisk z vloženého kapitálu.

Ukazatele rentability vycházejí ze základního vztahu:

$$\text{Rentabilita} = \text{Zisk} / \text{Investovaný kapitál}$$

### 3.4.2 Aktivita

Ukazatel aktivity poskytuje informace o tom, jak efektivně se v podniku nakládá s aktivy.



### 3.4.3 Likvidita

Likviditou se rozumí to, jak snadno lze aktiva přeměnit na hotovost. Velká aktiva jako pozemky, budovy a zařízení se však na hotovost nepřevádějí tak snadno, protože se musí najít kupec a vstupuje zde i proces, který je spojen s prodejem. [2]

### 3.4.4 Zadluženost

Zadluženost je skutečnost, že podnik používá pro financování svých aktiv cizí zdroje.

Míra zadluženosti je definována jako poměr celkového dluhu k celkovým aktivům, vyjádřená jako desetinné číslo nebo procento.

Cizí zdroje mají také velký vliv na rentabilitu a míru rizika podnikání. [2]

## 3.5 Transformace výnosů na současnou hodnotu

Převedení výnosu na současnou hodnotu jde dvěma základními způsoby, a to buď diskontováním nebo kapitalizováním. Diskontujeme za případu, když máme k dispozici většinu jednotlivých ročních budoucích výnosů a jejich výše nemusí být konstantní. Je potřeba jednotlivé výnosy odúročit na takzvanou současnou hodnotu a poté výnosy sečíst a součet je brán za výnosovou hodnotu nemovitosti. K odúročení výnosu se používá diskontní míra. Jako druhý způsob je zde kapitalizování, a to použijeme v případě, že máme pouze jeden reprezentativní výnos. [5]

### 3.5.1 Diskontace

Rozumí se tím proces, který upravuje budoucí hodnotu příjmu nebo výdaje daného projektu na současnou hodnotu pomocí diskontní sazby. Když se vynásobí příjmy či výdaje diskontním koeficientem, který v čase klesá. Diskontování zobrazuje fakt, že peníze v budoucnosti mají nižší hodnotu než peníze v současnosti.

Diskontace se používá v případě, pokud je prospěch ve formě řady jednotlivých výnosů za jeden rok. V hlavním případě diskontace výnosů se používá, když velikost jednotlivých výnosů je proměnlivá a jsou tam výchyly. Jednotlivé výnosy jsou odúročeny na současnou hodnotu a poté sečteny, a to se definuje jako celkový součet výnosové hodnoty nemovitosti.

V odborné literatuře lze zaregistrovat i pojmenování diskontace jako metoda diskontovaných cash-flow (CF). [26]

### **3.5.2 Kapitalizace**

Kapitalizace je vztažena k jednomu reprezentačnímu výnosu.

Míra kapitalizace se v nemovitostech běžně používá a označuje míru návratnosti nemovitosti na základě čistého provozního příjmu, který nemovitost generuje. Jinými slovy, míra kapitalizace je metrika návratnosti, která se používá k určení potenciální návratnosti investice nebo návratnosti kapitálu.

Míru kapitalizace lze použít k určení rizikovosti investiční příležitosti – vysoká míra kapitalizace znamená nižší riziko, zatímco nízká míra kapitalizace znamená vyšší riziko. [5,9]

#### **3.5.2.1 Přímá kapitalizace**

Metoda přímé kapitalizace odhaduje hodnotu nemovitosti pomocí prognózy výnosů za jeden rok. Měřítkem příjmu může být potenciální hrubý příjem, efektivní hrubý příjem nebo čistý provozní příjem. Přímá kapitalizace vyžaduje, aby existovaly relativně dobré aktuální údaje o prodeji srovnatelných nemovitostí.

Srovnatelný prodej poskytuje vhodný tržní multiplikátor k použití s předmětnou nemovitostí. [1,5]

#### **3.5.2.2 Výnosová kapitalizace**

Výnosová kapitalizace je definována vztahem mezi budoucím očekávaným výnosem z nemovitosti a současnou výnosovou hodnotou nemovitosti. Přihlíží se zde k prognóze budoucích výnosů, a to pro určený daný interval. Interval je obvykle 5 až 15 roků, protože poté je možné odhadnout objektivně vývoj výnosu.

Při výnosové kapitalizaci není potřeba odhadovat budoucí výnosy nemovitosti v přesně odhadnuté číselné hodnotě jako při diskontování. Míru kapitalizace se odhadne na základě rozdílu nebo součtu míry výnosnosti. Míra kapitalizace se odhaduje na základě součtu nebo rozdílu míry výnosnosti a složky na návratnost. [5]

### 3.6 Věcná renta

Věcná renta je jistina, která se musí při stanovené úrokové míře uložit do banky na složené úrokování, aby v budoucnu bylo možné v jednotlivých letech vybrat stejné částky, které jsou předpokládané budoucí výnosy z nemovitosti.

Věcná renta je počítána podle vzorce, který je uvedený níže.

$$C_v \text{ [Kč]} = \frac{\text{zisk (čistý výnos) z nemovitosti [Kč/rok]}}{\text{úroková míra [% p.a.]}} \times 100 \%$$

**Obrázek 3-1 Výpočet věcné renty (zdroj: [1], zpracování vlastní)**

### 3.7 Výnosová a kapitalizační míra

Míra kapitalizace (úrok) je cenou za zapůjčení kapitálu. Míra kapitalizace se vyjadřuje buď v % nebo v setinné podobě. Míra kapitalizace je velice citlivou položkou při výpočtech výnosové hodnoty. Na výši míry kapitalizace má podstatný vliv riziko dané investice. Mezi mírou rizika a mírou výnosu existuje přímý vztah. Čím vyšší je výnos z dané investice, tím je vyšší riziko možné ztráty vložených prostředků. V zásadě platí, že nejjistější jsou investice v bankovních institucích. Momentálně je míra zhodnocení vkladů na úrovni mezi 1 % - 2 % ročně. Investice do nemovitostí patří k jedněm z nejjistějších. Ale i zde je možné díky například nevhodně zvolené lokalitě, ve které se nemovitost nachází, přijít o vše. [8]

### 3.8 Odhad míry výnosnosti

Míra výnosnosti nelze v žádném případě přesně určit či spočítat. Může být pouze odhadnuta s použitím stavebnicového způsobu odhadu míry výnosnosti. Odhad je proveden z obdobných typů nemovitostí, kterou upravíme o potenciální rizika.

Lze ji vyjádřit vzorcem:

$$i_v = i_p + \Delta i$$

kde:

$i_v$  - je míra výnosnosti,

$i_p$  - je míra výnosnosti dosahovaná u obdobných nemovitostí,

$\Delta i$  - jsou rizika reprezentující odlišnosti výchozí míry výnosnosti. [5,26]

### 3.9 Rizika

Rizika se dělí do dvou kategorií, které se pojí s celkovým pojetím projektu.

- Systémová rizika,
- Nesystémová rizika,

#### 3.9.1 Systémová rizika

Je to globální makroekonomický pohled

- Politická situace,
- Stav a vývoj ekonomiky,
- Změna úrokových sazeb,
- Míra inflace,
- Mezinárodní dění (politické, ekonomické),

#### 3.9.2 Nesystémová rizika

Nesystémové rizika jsou definována jako nečekaná rizika spojená s celkovým projektem.

- Pozemek,
  - Výskyt radonu
  - Archeologické nálezy
  - Špatné podmínky pro zakládání stavby
  - Nečekané investice
  - Zjištění vysoké hladiny podzemní vody
- Rozvoj území,
  - Změna územního plánu
  - Zásobování médií
  - Dopravní dostupnost
- Ekonomické riziko,
  - Nečekaná změna nabídky a poptávky
  - Změna ceny nájemného
  - Změna cen dodávaného materiálu
  - Změna provozních nákladů [5]

## 4 Případová studie

Praktická část bude zaměřena na ocenění nemovitého objektu ve vybrané lokalitě. Bude se jednat o soubor tří nemovitostí, které tvoří administrativní komplex v Brně. Nemovitosti budou oceněny dvěma způsoby, a to metodou výnosovou a porovnávací.

Výnosová metoda je provedena na základě kapitalizace potenciálního čistého příjmu z pronájemného nemovitého majetku v míře odpovídající budoucím investičním rizikům obsaženým ve vlastnictví nemovitosti. Metoda je obecně považována za spolehlivou analýzu hodnoty majetku pořizovaných pro jejich schopnost produkovat příjem. Výnosová metoda je používána i v případě dělení nemovitého majetku, která umožní vyčíslit hodnotu pro potřebné štěpení.

Výpočet je vypracován podle následných kroků. Prvním krokem při metodě kapitalizace příjmu je stanovení hrubého potenciálního příjmu, který může být generován oceňovaným majetkem. Dále je stanovena neobsazenost a provozní náklady, které jsou odečteny od potenciálního hrubého příjmu pro získání provozního příjmu.

Odečtením rezervy na renovace od provozního příjmu je následně stanoven čistý provozní příjem před zdaněním. Obvyklá cena je potom stanovena pomocí přímé kapitalizace.

Výše potenciálního provozního příjmu byla stanovena na základě průměrné hladiny tržního nájemného v porovnatelných objektech a porovnatelné lokalitě. Ve výpočtech bylo v souladu s běžnou praxí vycházeno ze současného nájemného, kdy služby a energie jsou nájemníkům účtovány na základě jejich skutečného čerpání.

Provozní náklady byly stanoveny procentní sazbou z potenciálního hrubého příjmu, obvyklou pro porovnatelné objekty. Kapitalizační míra byla určena na základě diskuse se znalci.

Na základě výše uvedených skutečností je takto získána výnosová hodnota.

Porovnávací metoda je do praktické části doplněna z důvodu, aby byl viditelný rozdíl v přístupech ocenění. Porovnávací metoda je určena pro tržní ocenění nemovitosti a pro případný prodej.

Nemovitost je oceňována ke dni 1.1.2021.

## 5 Ocenění nemovitého komplexu Královopolská 139

### 5.1 Podklady pro ocenění a specifikace nemovitosti

Níže jsou uvedeny podklady, které jsou nutné pro ocenění nemovitosti:

- **Výpis z katastru nemovitosti** – výpis katastru nemovitosti by neměl být starší než 3 měsíce.
- **Kopie katastrální mapy**, na které je vyznačen oceňovaný pozemek. Katastrální mapa stejně jako u výpisu z katastru nemovitosti by neměla být starší než 3 měsíce.
- **Český statický úřad**
- **Stavební plány neboli výkresová dokumentace** od určené oceňované nemovitosti, kterými se rozumí půdorysy, řezy, pohledy, technická zpráva, situace,
- **Nájemní smlouvy a přehled nájemců** oceňované budovy zajistí velmi důležité údaje pro tvorbu ocenění výnosovou metodou,
- **Náklady** spojené na roční chod nemovitosti,
- **Kolaudační rozhodnutí,**
- **Rozpočet,**
- **Konzultace s vlastníky nemovitosti,**

### 5.2 Metody ocenění

#### 5.2.1 Výnosová metoda

Zjišťuje či analyzuje tržní hodnotu na základě budoucích příjmů z vlastnictví nemovitosti. Ke zjištění hodnoty se přichází diskontováním a nebo kapitalizací příjmu odpovídající kapitalizační mírou. Finální tržní hodnota výnosové metody se zpravidla určí tak, že se výnosová roční hodnota vynásobí adekvátním počtem let.

#### 5.2.2 Porovnávací metoda

Komparativní metoda, též porovnávací metoda, srovnávací metoda či metoda srovnatelných hodnot je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých objektů lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovité věci (pro zjištění její tržní hodnoty).

Po provedeném šetření na internetu, v realitní inzerci, u realitních kancelářích a s využitím vlastní databáze byly nalezeny 3 až 4 srovnatelné objekty, které byly použity pro komparativní metodu.

Jako hlavní kritéria pro volbu srovnatelných objektů byly uvažovány především lokalita, způsob užití, stavebně technický stav, velikost příslušejících pozemků a další. Všechny srovnatelné objekty jsou brány z aktuální nabídky realitních kanceláří.

Pro stanovení tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle prof. Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitých věcí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny je následným statistickým vyhodnocením zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální a maximální. V našem případě bylo provedeno porovnání jednotkové ceny vztažené k 1 m<sup>2</sup> užitné plochy.

### **5.3 Všeobecné údaje**

#### **5.3.1 Popis oceňovaného objektu**

Nemovité věci celého komplexu Královopolská 139 A, Královopolská 139 B&C a Královopolská 139 D jsou tvořeny stávajícím administrativně skladovým areálem na adrese Královopolská 3052/139 v Brně Žabovřeskách, vše zapsáno listu vlastnictví č. 3867 pro katastrální území Žabovřesky.

Jedná se o oplocený areál situovaný v severní části Brna s velmi dobrým napojením na dopravní systém města. Leží na pomezí městských částí Žabovřesky a Královo Pole u křížení důležitých dopravních linií - ulic Královopolská a Hradecká. Areál je umístěn v sousedství Technologického parku a rozsáhlého areálu VUT Brno (Palackého vrch). V těsném sousedství areálu vede městský okruh, spojující vnější i vnitřní městské části. K dálnicím na Prahu, Bratislavu, Vídeň a Ostravu je městský okruh připojen několika radiálními rychlostními komunikacemi. Nedaleko areálu se nacházejí také tramvajové, trolejbusové a autobusové zastávky.

Vjezd a vstup do stávajícího areálu je ze severní strany od technologického parku.

Areál se skládá ze zelených ploch, zpevněných komunikací, parkovacích ploch, objektu vlastní trafostanice, komunikačně propojených tří budov (jednopodlažní budovy A a čtyřpodlažních budov B&C) a samostatného objektu skladové haly D s rampou. Areál byl postaven a kolaudován v roce 1987, technický stav budov je dobrý, areál je napojen na veškeré inženýrské sítě, má vlastní trafostanici, kterou provozuje EON. Areál je určen vlastníkem k dlouhodobému pronájmu nemovité věci.

#### 5.4 Katastrální mapa objektu

Místo má plochou topografii a rozkládá se na ploše 10 685 m<sup>2</sup>. Má přibližně pravidelný obdélníkový tvar, jak je znázorněno v katastrální mapě.



**Obrázek 5-1 Snímek katastrální mapy - LV č.3867 pro katastrální území Zabovřesky, (zdroj: [27] a zpracování vlastní)**



## 6 Ocenění administrativní budovy A

Tato kapitola se věnuje ocenění administrativní budovy A metodou výnosovou a také porovnávací, kde její poloha v rámci celého administrativního území, je zobrazena na níže uvedeném obrázku.



**Obrázek 6-1 Umístění budovy A v areálu (zdroj a zpracování vlastní)**

### 6.1 Charakteristika budovy

Jedná se o stávající administrativní budovu A s pozemky o celkové výměře 3168,33 m<sup>2</sup>. V katastru nemovitostí je administrativní budova A zapsána jako budova č.p. 3052, a to společně s administrativní budovou B&C. Budova A představuje montovanou stavbu, jejíž nosný skelet tvoří prefabrikovaná montovaná železobetonová konstrukce systému MS-OB. Obvodový plášť je vyzděn z keramických tvárníc. Objekt je nepodsklepený, jednopodlažní o půdorysném rozměru cca 19,5 m x 25,5 m, zastřešen plochou střechou. Objekt A je připojen stávajícími areálovými přípojkami na síť technické infrastruktury: vodovod, kanalizace, sdělovací vedení, elektřina, plyn. Budova obsahuje administrativní, obchodní a skladové prostory a ke dni ocenění je pronajata dvěma nájemcům.

## 6.2 Fotodokumentace administrativní budovy A



**Obrázek 6-2** Pohled na budovu A,  
(zdroj a zpracování vlastní)



**Obrázek 6-3** Pohled na budovu A,  
(zdroj a zpracování vlastní)

## 6.3 Výnosová metoda

### 6.3.1 Výnosy z nájemného

Administrativní budova A je ke dni ocenění pronajata dvěma nájemci. Pro potřeby výnosového ocenění je použito skutečně sjednané nájemné. Zjištěné částky uvažovaných výnosů z nájemného byly dále upraveny tzv. koeficientem ztráty nájemného ve výši 0,90, které zohledňuje nepronajmutí všech prostor nabízených prostor k pronájmu. Roční příjem z nájemného byl na základě výše uvedeného stanoven na **504 169,22 Kč**, viz následující tabulka.

### 6.3.2 Analýza nájemného srovnatelných nemovitostí

Pro srovnání nájemného, které je dáno obchodními podmínkami, které jsou zaslavněné na oceňovaném areálu, byl vzat vzorek podobných administrativních budov v Brně. Účelem bylo poukázání na srovnatelnost či nesrovnatelnost nájemného zaslavněného na oceňované administrativní budově vůči nabídkové ceně nájemného obdobných administrativních budov uveřejňované v roce 2020.

Mezi srovnatelné nemovitosti byly vzaty 2 vzorky. V daném čase a místě bohužel nebyly obdobné nemovitosti se stejným účelem využití v nabídce realitních kanceláří.



**Obrázek 6-4 Administrativní budova,**  
(zdroj: [11], zpracování vlastní)

Lokalita:	Brno-Husovice
Účel:	Kanceláře
Užitná plocha:	408 m <sup>2</sup>
Roční nájemné:	3 165 Kč za m <sup>2</sup> /rok
Služby:	900 Kč za m <sup>2</sup> /rok
Parkovací místa:	V ceně
Vybavenost:	Srovnatelná



**Obrázek 6-5 Administrativní budova,**  
(zdroj: [12], zpracování vlastní)

Lokalita:	Brno-Slatina
Účel:	Kanceláře
Užitná plocha:	436 m <sup>2</sup>
Roční nájemné:	2 265 Kč za m <sup>2</sup> /rok
Služby:	659 Kč za m <sup>2</sup> /rok
Parkovací místa:	V ceně
Vybavenost:	Srovnatelná

V následující tabulce je uvedený výčet nájemců a skutečné roční sjednané nájemné.

**Tabulka 6-1 Výpočet ročních výnosů z nájemného, (zdroj a zpracování vlastní)**

Budova A - nájemce	Pronajímatelná plocha (m <sup>2</sup> )	Jedn. Nájemné (Kč/m <sup>2</sup> /rok)	Roční nájemné (Kč)
A - NASSA s.r.o.	89,85	1350,04	121 301,09
A - Mobillie s.r.o.	320,94	1350,05	433 285,05
<b>Celkem</b>	<b>410,79</b>		<b>554 586,14</b>
Výnosy z nájemného			Hodnota (Kč/rok)
Výnosy celkem			554 586,14
Koeficient ztráty nájemného			0,9
<b>Výnosy celkem po úpravě</b>			<b>504 169,22</b>

### 6.3.3 Náklady na dosažení výnosů z nájemného

Výše uvedený roční výnos z nájemného je snížen o nutné náklady na jeho dosažení.

Jednotlivé nákladové položky jsou uvažovány v následující struktuře:

- Daň z nemovitosti – ve skutečné výši dle podkladů poskytnutých vlastníkem,
- Pojištění nemovitosti – ve skutečné výši dle podkladů poskytnutých vlastníkem,
- Náklady na běžnou údržbu a opravy – ve výši 0,50 % z reprodukční pořizovací ceny stavby,
- Náklady na správu – ve výši 7,50 % z celkových uvažovaných ročních výnosů nájemného.

Jednotlivé částky jsou zobrazeny a vyčísleny v níže uvedené tabulce.

**Tabulka 6-2 Přehled stávajících nákladů, (zdroj a zpracování vlastní)**

Název	Hodnota (Kč/rok)
Daň z nemovitosti	4 947,00
Pojištění nemovitosti	4 207,00
Náklady na běžnou údržbu a opravy	68 485,00
Náklady na správu	36 047,43
<b>Náklady celkem</b>	<b>113 686,43</b>

### 6.3.4 Výpočet výnosové hodnoty

Pro stanovení současné hodnoty budoucích hotovostních toků (výnosové hodnoty) je nutné určit diskontní faktor, který by měl věrně odrážet náklady příležitosti kapitálu. Konstrukce diskontu vychází z bezrizikové investice do dlouhodobých státních dluhopisů. V současné době je výnosnost dlouhodobých dluhopisů České republiky v úrovni přibližně 2,0 %. Dále se diskont odvíjí od dílčích konkrétních faktorů působících na cenu nemovité věci. Po zvážení všech předpokladů a rizik byl diskontní faktor stanoven ve výši 7,0 %. Procentní sazba je dána odborným odhadem znalce.

**Tabulka 6-3 Výpočet výnosové hodnoty, (zdroj a zpracování vlastní)**

Výpočet čistého ročního nájemného:		
Příjmy ročně celkem	Kč	504 169,22
Výdaje ročně celkem	Kč	113 686,43
<b>Čisté roční nájemné je rozdíl ročních příjmů a výdajů</b>	<b>Kč</b>	<b>390 482,79</b>

Výpočet výnosové hodnoty:		
Předpoklad konstantních příjmů	Ano	Věčná renta
Čisté roční nájemné	Kč	390 482,79
Míra kapitalizace	%	7,00
<b>VÝNOSOVÁ HODNOTA (po zaokrouhlení)</b> <b>(čisté roční nájemné/míra kapitalizace) *100</b>	<b>Kč</b>	<b>5 578 000,00</b>

#### 6.4 Přepočet výnosové hodnoty na současnou hodnotu

##### 6.4.1 Indexace nájemného ke dni ocenění

Po prostudování uzavřených nájemních smluv je zřejmé, že vlastník nemovitosti neindexuje nájemné na aktuální podmínky. Indexace nájemného slouží k udržení stejné ceny nájemného k tržním podmínkám. V následující tabulce je znázorněn vývoj ceny nájemného, které je upravováno inflačním ročním koeficientem k aktuálnímu dni ocenění. Průměrná roční inflace je zveřejněna na Českém statistickém úřadu. Indexace proběhla k datu 1.1.2021.[7]

**Tabulka 6-4 Indexace nájemného ke 1.1.2021, (zdroj: [7], zpracování vlastní)**

NASSA s.r.o. - smlouva uzavřena 1.3.2016					
Položka	2016	2017	2018	2019	2020
Míra inflace za období historie v %	0,7	2,5	2,1	2,8	3,2
Koeficient	1,000	1,025	1,047	1,050	1,061
Výnos	1300	1350	1383,75	1 448	1 520
Odnímatelný čistý výnos přep. ke dni ocenění	1350,00	1383,75	1448,13	1519,94	<b>1612,50</b>
Mobilie s.r.o. - smlouva uzavřena 23.2.2018					
Položka	2018	2019	2020		
Míra inflace za období historie v %	2,1	2,8	3,2		
Koeficient	1,000	1,028	1,032		
Výnos	1350	1350	1387,8		
Odnímatelný čistý výnos přep. ke dni ocenění	1350,00	1387,80	<b>1432,21</b>		

#### 6.4.2 Výpočet ke dni ocenění 1.1.2021

Z výše uvedených tabulek, kde je zobrazený přepočtený měsíční nájemného u jednotlivých nájemců byl sestaven roční výpočet výnosů (viz tabulky níže).

**Tabulka 6-5 Výpočet ročních indexovaných výnosů z nájemného ke dni 1.1.2021, (zdroj a zpracování vlastní)**

Budova A - nájemce	Pronajímatelná plocha (m <sup>2</sup> )	Jedn. Nájemné (Kč/m <sup>2</sup> /rok)	Roční nájemné (Kč)
A - NASSA s.r.o.	89,85	1612,50	144 882,85
A - Mobillie s.r.o.	320,94	1432,21	459 653,35
<b>Celkem</b>	<b>410,79</b>		<b>604 536,20</b>
Výnosy z nájemného			Hodnota (Kč/rok)
Výnosy celkem			604 536,20
Koeficient ztráty nájemného			0,9
<b>Výnosy celkem po úpravě</b>			<b>549 578,37</b>

#### 6.4.3 Náklady na dosažení výnosů z indexovaného nájemného

Výše uvedený roční výnos z nájemného je snížen o nutné náklady na jeho dosažení.

Jednotlivé nákladové položky jsou uvažovány v následující struktuře:

- Daň z nemovitosti – ve skutečné výši dle podkladů poskytnutých vlastníkem,
- Pojištění nemovitosti – ve skutečné výši dle podkladů poskytnutých vlastníkem,
- Náklady na běžnou údržbu a opravy – ve výši 0,50 % z reprodukční pořizovací ceny stavby,
- Náklady na správu – ve výši 7,50 % z celkových uvažovaných ročních výnosů nájemného.

**Tabulka 6-6 Přehled stávajících nákladů ke dni 1.1.2021, (zdroj a zpracování vlastní)**

Název	Hodnota (Kč/rok)
Daň z nemovitosti	4 947,00
Pojištění nemovitosti	4 207,00
Náklady na běžnou údržbu a opravy	68 485,00
Náklady na správu	41 218,38
<b>Náklady celkem</b>	<b>118 857,38</b>

#### 6.4.4 Výpočet výnosové hodnoty z indexovaného nájemného

Pro stanovení současné hodnoty budoucích hotovostních toků (výnosové hodnoty) je nutné určit diskontní faktor, který by měl věrně odrážet náklady příležitosti kapitálu. Konstrukce diskontu vychází z bezrizikové investice do dlouhodobých státních dluhopisů. V současné době je výnosnost dlouhodobých dluhopisů České republiky v úrovni přibližně 2,0 %. Dále se diskont odvíjí od dílčích konkrétních faktorů působících na cenu nemovité věci. Po zvážení všech předpokladů a rizik byl diskontní faktor stanoven ve výši 7,0 %. Procentní sazba je dána odborným odhadem znalce.

**Tabulka 6-7 Výpočet výnosové hodnoty ke dni 1.1.2021, (zdroj a zpracování vlastní)**

Výpočet čistého ročního nájemného:		
Příjmy ročně celkem	Kč	549 578,37
Výdaje ročně celkem	Kč	118 857,38
<b>Čisté roční nájemné je rozdíl příjmů a výdajů</b>	<b>Kč</b>	<b>430 720,99</b>
Výpočet výnosové hodnoty:		
Předpoklad konstantních příjmů	Ano	Věčná renta
Čisté roční nájemné	Kč	430 720,99
Míra kapitalizace	%	7,00
<b>VÝNOSOVÁ HODNOTA (po zaokrouhlení)</b> <b>(čisté roční nájemné/míra kapitalizace) *100</b>	<b>Kč</b>	<b>6 153 000,00</b>

**Tabulka 6-8 Srovnání ceny nájemného ke dni 1.1.2021, (zdroj a zpracování vlastní)**

Porovnání výnosové hodnoty	
Uzavřené smluvní nájemné bez indexace	<b>5 578 000,00</b>
Uzavřené smluvní nájemné s indexací ke dni ocenění	<b>6 153 000,00</b>

Výnosovou hodnotou bylo stanoveno k administrativní budově A ocenění ve výši 5 578 000 Kč. Nájem, který byl uzavřen s nájemci byl podložen srovnatelnými nájmy budov v Brně a zároveň z důvodu statického nájemného, které bylo zasmluvněno s nájemci v roce 2016 a 2018 byl proveden přepočít na současnou hodnotu nájemného a tímto výnosová metoda ocenění administrativní budovy A byla stanovena ve výši 6 153 000 Kč, což je o 575 000 Kč více než ocenění výnosovou hodnotou založenou na zasmluvněném nájemném.

## 6.5 Porovnávací metoda

Porovnávací metoda je prováděná pro zjištění potenciální tržní hodnoty nemovitosti, a to pro potenciaální prodej nemovitosti.

Pro zjištění hodnoty je vycházeno z většího počtu srovnatelných objektů, u kterých je známa tržní cena nemovitosti, za kterou byl prodej realizován či inzerován. Po realizovaném šetření na internetu a využitím vlastní databáze byly nalezeny 4 srovnatelné objekty, které byly použity pro porovnávací metodu. Mezi hlavní sledovaná kritéria sledovaných nemovitostí byla lokalita, způsob využití, technický stav, velikost objektu, velikosti pozemků a další vlastnosti.

Po důkladném výběru srovnatelných nemovitostí byly zpracovány všechny potřebné a dohledatelné údaje do tabulky, ve které bylo provedeno přepočítání tržní ceny indexováním vybraných kritérií.

Indexy byly zvoleny podle odlišností u jednotlivých objektů oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny je následným statistickým vyhodnocením zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální a maximální. V našem případě jsme provedli porovnání jednotkové ceny vztažené k 1 m<sup>2</sup> užitné plochy. Výsledná jednotková cena je poté vynásobená užitnou plochou administrativní budovy A a výpočet určí současnou tržní cenu.



**Tabulka 6-9 Přehled cen obdobných nemovitostí (zdroj: [13,14,15,16] zpracování vlastní)**

Přehled cen obdobných nemovitostí v Brně Údaje z inzerce – nabídky prodeje, zveřejněné na síti internet (8/1997)	
	<p><b>10 500 000,- Kč</b>            Brno – Židenice, Táborská ul.            Dvoupatrový komerční objekt se 3 výlohami            Užitná plocha: 235 m<sup>2</sup>,            Pozemky: 124 m<sup>2</sup>,            Prostor je napojen na všechny sítě            2 parkovací místa            44 681 Kč/m<sup>2</sup></p>
	<p><b>12 900 000,- Kč</b>            Brno - Přízřenice, Vídeňská ul.            Jednopatrový prosklený komerční objekt            Užitná plocha: 403 m<sup>2</sup>,            Pozemky: 0 m<sup>2</sup>,            Prostor je napojen na všechny sítě            32 010 Kč/m<sup>2</sup></p>
	<p><b>12 000 000,- Kč</b>            Brno - Maloměřice, Jarní ul.            Třípatrový částečně zrekonstruovaný dům            Užitná plocha: 444 m<sup>2</sup>,            Pozemky: 218 m<sup>2</sup>,            Prostor je napojen na všechny sítě            Možnost parkování            27 027 Kč/m<sup>2</sup></p>
	<p><b>26 000 000,- Kč</b>            Brno – Královo pole            Pětipatrová budova s podzemním parkováním            Užitná plocha: 1014 m<sup>2</sup>,            Pozemky: 306 m<sup>2</sup>,            Prostor je napojen na všechny sítě            25 387 Kč/m<sup>2</sup></p>
Pro srovnání – oceňovaný objekt:	<p>Brno – Žabovřesky            Užitná plocha: 410,79 m<sup>2</sup>            Pozemky: 3 168 m<sup>2</sup></p>

**Tabulka 6-10 Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku, (zdroj: [13,14,15,16], zpracování vlastní )**

Zjištění jednotkové ceny				
	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost
Č.	1	2	3	4
Lokalita	Židenice	Přízřenice	Maloměřice	Krásno Pole
Typ objektu	komerční	komerční	komerční	komerční
Užitná plocha	235 m <sup>2</sup>	403 m <sup>2</sup>	444 m <sup>2</sup>	1014 m <sup>2</sup>
Pozemky celkem	124 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	218 m <sup>2</sup>	306 m <sup>2</sup>
Cena zaplacená Kč	10 500 000,-	12 900 000,-	12 000 000,-	26 000 000,-
Cena zaplacená Kč/m <sup>2</sup>	44 681,-	32 010,-	27 027,-	25 387,-
Koef. redukce	0,90	0,90	0,90	0,90
Cena po redukci Kč/m <sup>2</sup>	40 213,-	28 809,-	24 325,-	22 849,-
K1	0,95	0,95	0,90	1
K2	0,85	1	1	1,20
K3	1	1	1	1,10
K4	0,80	0,75	0,80	0,85
K5	1	1	0,95	1
K6	1	1	1	1
IO K1 x...x K6	0,646	0,712	0,684	1,122
Cena odvozená	54 689,-	37 163,-	32 109,-	20 364,-
<b>Celkem průměr</b>				<b>36 081,25,-</b>
Minimum				20 364,-
Maximum				54 689,-
K1	Koeficient úpravy na plochu objektu			
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu			
K3	Koeficient úpravy na stavebně technický stav a vybavení			
K4	Koeficient úpravy na stavebně technický stav a vybavení			
K5	Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti			
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce			
IO	Index odlišnosti IO = (K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x K6)			
<b>Jednotková cena objektu po zaokrouhlení</b>				<b>36 080,-</b>

**Tabulka 6-11 Výpočet celkové ceny, (zdroj a zpracování vlastní)**

Objekt	Užitná plocha (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Celková cena
Administrativní budova A	410,79	36 080,-	14 821 303,2,-
<b>Celkem po zaokrouhlení (užitná plocha * jednotková cena)</b>			<b>14 821 000,-</b>

Porovnávací metodou bylo stanoveno ocenění administrativní budovy A ve výši 14 821 000 Kč, které se odvíjí od hodnot porovnávaných administrativních budov.

### 6.6 Rekapitulace oceňované nemovitosti

V níže uvedené tabulce je shrnuto ocenění administrativní budovy A stanovené na základě jednotlivých metod.

**Tabulka 6-12 Rekapitulace oceňované nemovitosti, (zdroj a zpracování vlastní)**

Způsob ocenění	Hodnota (Kč)
Výnosová hodnota	5 578 000,-
Výnosová hodnota s indexací k datu 1.1.2021	6 153 000,-
Komparativní hodnota	14 821 300,-
Tržní hodnota	14 821 000,-

Při ocenění budovy záleží na účelu ocenění a tím vybrané metody ocenění. Pokud při ocenění je důležitý potencionální výnos z administrativní budovy bylo by přihlédnuto k výnosové metodě, která byla stanovena ve výši 5 578 000 Kč. Tím, že zasmělněné nájemné nebylo během let nějak zvyšováno, byla stanovena na částku 6 153 000 Kč. Pokud by u administrativní budovy došlo k prodeji byla by hodnota stanovena porovnávací metodou, jejíž výše vyšla 14 821 000 Kč. Porovnávací metoda je založena na výběru podobných objektů.

## 7 Ocenění administrativní budovy B&C

Tato kapitola se věnuje ocenění administrativní budovy B&C metodou výnosovou a také porovnávací, kde její poloha v rámci celého administrativního území, je zobrazena na níže uvedeném obrázku.



Obrázek 7-1 Umístění budovy B&C v areálu, (zdroj a zpracování vlastní)

### 7.1 Charakteristika administrativní budovy

Jedná se o stávající administrativní budovu B&C s pozemky o celkové výměře 2 586,33 m<sup>2</sup>.

V katastru nemovitostí je administrativní budova B&C zapsána jako budova č.p. 3052, a to společně s administrativní budovou A. Části objektu označené jako B a C představují nepodsklepené budovy o čtyřech nadzemních podlažích, které jsou spojeny krčkem a jsou zastřešeny plochou střechou. Budova B&C je montovaná stavba, jejíž nosný skelet tvoří prefabrikovaná montovaná železobetonová konstrukce systému MS-OB. Obvodový plášť je vyzděn z keramických tvárnic. Objekt je nepodsklepený se čtyřmi nadzemními podlažními a je zastřešen plochou střechou. Objekt B&C je připojen stávajícími areálovými přípojkami na síť technické infrastruktury: vodovod, kanalizace, sdělovací vedení, elektřina, plyn. Budova obsahuje převážně administrativní prostory a ke dni ocenění je částečně pronajata několika nájemcům a částečně je neobsazená.

## 7.2 Fotodokumentace administrativní budovy B&C



**Obrázek 7-2** Pohled na budovu B&C, (zdroj a zpracování vlastní)



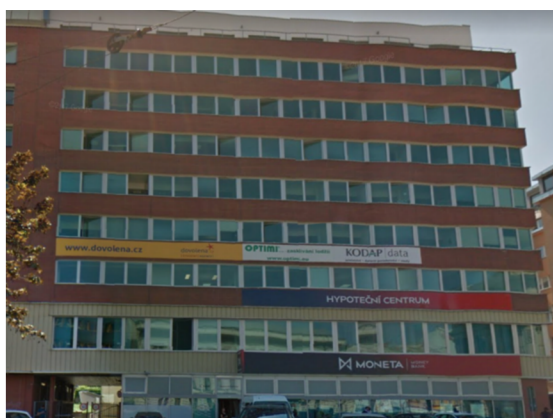
**Obrázek 7-3** Pohled na budovu B&C, (zdroj a zpracování vlastní)

## 7.3 Výnosová metoda

### 7.3.1 Analýza nájemného srovnatelných nemovitostí

Pro srovnání nájemného, které je dáno obchodními podmínkami, které jsou zasmluvněné na oceňovaném areálu, byl vzat vzorek srovnatelných administrativních budov v Brně. Účelem bylo poukázání na srovnatelnost či nesrovnatelnost nájemného zasmluvněného na oceňované administrativní budově vůči nabídkové ceně nájemného obdobných administrativních budov uveřejňované v roce 2020.

Mezi srovnatelné nemovitosti byly vzaty 2 vzorky v okolí 2 km. Vybrané vzorky jsou stejného účelu jako administrativní budova B&C.



**Obrázek 7-4** Administrativní budova (zdroj: [17], zpracování vlastní)

Lokalita:	Brno-Veverí
Účel:	Kanceláře
Užitná plocha:	5 700 m <sup>2</sup>
Roční nájemné:	3 560 Kč za m <sup>2</sup> /rok
Servisní poplatek:	852 Kč za m <sup>2</sup> /rok
Parkovací místa:	24 000 Kč/rok/místo
Vybavenost:	Srovnatelná



Lokalita:	Brno-Veveří
Účel:	Kanceláře
Užitná plocha:	640 m <sup>2</sup>
Roční nájemné:	2 400 Kč za m <sup>2</sup> /rok
Služby:	1080 Kč za m <sup>2</sup> /rok
Parkovací místa:	12 000 Kč/rok/místo
Vybavenost:	Srovnatelná

**Obrázek 7-5 Administrativní budova  
(zdroj: [18], zpracování vlastní)**

### 7.3.2 Výnosy z nájemného

Administrativní budova B&C je ke dni ocenění 1.1.2021 pronajata deseti nájemcům. Pro potřeby výnosového ocenění je použito skutečně sjednané nájemné. Zjištěné částky uvažovaných výnosů z nájemného byly dále upraveny tzv. koeficientem ztráty nájemného ve výši 0,90, které zohledňuje nepronajmutí všech prostor nabízených prostor k pronájmu. Roční příjem z nájemného byl na základě výše uvedeného stanoven na **4 894 488,54 Kč**, viz následující tabulka.

V tabulce 7-1 je uveden výčet nájemníků a jejich skutečně sjednané nájemné ke dni 1.1.2021.

**Tabulka 7-1 Výpočet výnosu z nájemného, (zdroj a zpracování vlastní)**

Budova B - nájemce	Pronajímatelná plocha (m <sup>2</sup> )	Jedn. Nájemné (Kč/m <sup>2</sup> /rok)	Roční nájemné (Kč)
B1 - XXX, a.s.	121,00	2000,00	242 000,00
B2 - 4dot. a.s.	252,00	2120,00	534 240,00
B3 - ANeT, s.r.o.	499,74	1999,96	999 460,01
B4 - volné	499,00	2000,00	998 000,00
Parking	20 ks	8250,00	165 000,00
<b>Celkem</b>	<b>1371,74</b>		<b>2 938 700,01</b>
Budova C - nájemce	Pronajímatelná plocha (m <sup>2</sup> )	Jedn. Nájemné (Kč/m <sup>2</sup> /rok)	Roční nájemné (Kč)
C1 - Mag45, s.r.o.	247,00	1500,00	370 500,00
C2 - Anet, s.r.o.	59,41	1999,96	118 817,62
C2 - ARGUS, s.r.o.	72,70	2056,01	149 471,93

Budova C - nájemce	Pronajímatelná plocha (m <sup>2</sup> )	Jedn. Nájemné (Kč/m <sup>2</sup> /rok)	Roční nájemné (Kč)
C2 - Maple Trade s.r.o.	26,12	2055,90	53 700,11
C3 - Jonckers s.r.o.	443,14	1894,00	839 307,16
C4 - PBS s.r.o.	22,04	2056,00	45 314,24
C4 - RRJM, s.r.o.	266,72	2056,00	548 376,32
C4 - volné	98,00	2000,00	196 000,00
Parking	15 ks	8250,00	123 750,00
<b>Celkem</b>	<b>1235,13</b>		<b>2 445 237,38</b>
Výnosy z nájemného			Hodnota (Kč/rok)
Výnosy celkem			5 383 937,39
Koeficient ztráty nájemného			0,90
<b>Výnosy celkem po úpravě</b>			<b>4 894 488,54</b>

### 7.3.3 Náklady na dosažení výnosů z nájemného

Výše uvedený roční výnos z nájemného je snížen o nutné náklady na jeho dosažení.

Jednotlivé nákladové položky jsou uvažovány v následující struktuře:

- Daň z nemovitosti – ve skutečné výši dle podkladů poskytnutých vlastníkem.
- Pojištění nemovitosti – ve skutečné výši dle podkladů poskytnutých vlastníkem.
- Náklady na běžnou údržbu a opravy – ve výši 0,50 % z reprodukční pořizovací ceny stavby.
- Náklady na správu – ve výši 7,50 % z celkových uvažovaných ročních výnosů nájemného.

Jednotlivé částky jsou zobrazeny a vyčísleny v níže uvedené tabulce.

**Tabulka 7-2 Přehled nákladů, (zdroj a zpracování vlastní)**

Název	Hodnota (Kč/rok)
Daň z nemovitosti	47 466,76
Pojištění nemovitosti	40 373,26
Náklady na běžnou údržbu a opravy	657 170,00
Náklady na správu	385 345,62
<b>Náklady celkem</b>	<b>1 130 355,64</b>

### 7.3.4 Výpočet výnosové hodnoty

Pro stanovení současné hodnoty budoucích hotovostních toků (výnosové hodnoty) je nutné určit diskontní faktor, který by měl věrně odrazet náklady příležitosti kapitálu. Konstrukce diskontu vychází z bezrizikové investice do dlouhodobých státních dluhopisů. Po zvážení všech předpokladů a rizik byl diskontní faktor stanoven ve výši 7,0 %. Procentní sazba je dána odborným odhadem znalce.

**Tabulka 7-3 Výpočet výnosové hodnoty, (zdroj a zpracování vlastní)**

Výpočet čistého ročního nájemného:		
Příjmy ročně celkem	Kč	4 894 488,54
Výdaje ročně celkem	Kč	1 130 355,64
<b>Čisté roční nájemné je rozdíl příjmů a výdajů</b>	<b>Kč</b>	<b>3 764 132,90</b>
Výpočet výnosové hodnoty:		
Předpoklad konstantních příjmů	Ano	Věčná renta
Čisté roční nájemné	Kč	3 764 132,90
Míra kapitalizace	%	7,00
<b>VÝNOSOVÁ HODNOTA (po zaokrouhlení)</b> <b>(čisté roční nájemné/míra kapitalizace) *100</b>	<b>Kč</b>	<b>53 773 000,00</b>

## 7.4 Přepočet výnosové hodnoty na současnou hodnotu

### 7.4.1 Indexace nájemného ke dni ocenění

Po prostudování uzavřených nájemních mluv je zřejmé, že vlastník nemovitosti neindexuje nájemné na aktuální podmínky. Indexace nájemného nám slouží k udržení stejné ceny nájemného k tržním podmínkám. V následující tabulce je znázorněný vývoj ceny nájemného, které je upravováno inflačním ročním koeficientem k aktuálním dni ocenění. Průměrná roční inflace je zveřejněna na českém statistickém úřadě. Indexace proběhla k datu 1.1.2021.[7]

**Tabulka 7-4 Indexace nájemného ke dni 1.1.2021, (zdroj: [7], zpracování vlastní)**

XXX, a.s. - smlouva uzavřena 23.9.2016					
Položka	2016	2017	2018	2019	2020
Míra inflace za období historie v %	0,7	2,5	2,1	2,8	3,2
koeficient	1,000	1,025	1,047	1,050	1,061
Výnos	2000	2000	2050	2 145	2 252
Odnímatelný čistý výnos přep. ke dni ocenění	2000,00	2050,00	2145,38	2251,76	<b>2388,88</b>



4dot, a.s. - smlouva uzavřena 9.8.2018				
Položka	2018	2019	2020	
Míra inflace za období historie v %	2,1	2,8	3,2	
koeficient	1,000	1,028	1,032	
Výnos	2120	2120	2179,36	
Odnímatelný čistý výnos přep. ke dni ocenění	2120,00	2179,36	<b>2249,10</b>	
B3 Anet, s.r.o. - smlouva uzavřena 12.6.2017				
Položka	2017	2018	2019	2020
Míra inflace za období historie v %	2,5	2,1	2,8	3,2
koeficient	1,000	1,021	1,050	1,061
Výnos	1999,96	1999,96	2041,9592	2 143
Odnímatelný čistý výnos přep. ke dni ocenění	1999,96	2041,96	2143,22	<b>2273,73</b>
C1 - Mag 45, s.r.o. - smlouva uzavřena 8.9.2017				
Položka	2017	2018	2019	2020
Míra inflace za období historie v %	2,5	2,1	2,8	3,2
koeficient	1,000	1,021	1,050	1,061
Výnos	1500	1500	1531,5	1 607
Odnímatelný čistý výnos přep. ke dni ocenění	1500	1531,50	1607,44	<b>1705,33</b>
C2 Anet, s.r.o. - smlouva uzavřena 12.6.2017				
Položka	2017	2018	2019	2020
Míra inflace za období historie v %	2,5	2,1	2,8	3,2
koeficient	1,000	1,021	1,050	1,061
Výnos	1999,96	1999,96	2041,9592	2 143
Odnímatelný čistý výnos přep. ke dni ocenění	1999,96	2041,96	2143,22	<b>2273,73</b>
C2 Argus, s.r.o. - smlouva uzavřena 1.4.2017				
Položka	2017	2018	2019	2020
Míra inflace za období historie v %	2,5	2,1	2,8	3,2
koeficient	1,000	1,021	1,050	1,061
Výnos	2056,01	2056,01	2099,1862	2 203
Odnímatelný čistý výnos přep. ke dni ocenění	2056,01	2099,19	2203,28	<b>2337,45</b>
C2 Maple, s.r.o. - smlouva uzavřena 3.3.2017				
Položka	2017	2018	2019	2020
Míra inflace za období historie v %	2,5	2,1	2,8	3,2
koeficient	1,000	1,021	1,050	1,061
Výnos	2055,9	2055,9	2099,0739	2 203
Odnímatelný čistý výnos přep. ke dni ocenění	2055,9	2099,07	2203,16	<b>2337,33</b>

C3 - Jonckers s.r.o. - smlouva uzavřena 1.10.2018			
Položka	2018	2019	2020
Míra inflace za období historie v %	2,1	2,8	3,2
koeficient	1,000	1,028	1,032
Výnos	1894	1894	1947,032
Odnímatelný čistý výnos přep. ke dni ocenění	1894	1947,03	<b>2009,34</b>
C4 RRJM, s.r.o. - smlouva uzavřena 19.2.2018			
Položka	2018	2019	2020
Míra inflace za období historie v %	2,1	2,8	3,2
koeficient	1,000	1,028	1,032
Výnos	2056	2056	2113,568
Odnímatelný čistý výnos přep. ke dni ocenění	2056	2113,57	<b>2181,20</b>
C4 - PBS s.r.o. – smlouva uzavřena 24.6.2020			

#### 7.4.2 Výpočet ke dni ocenění 1.1.2021

Z výše uvedených tabulek, kde je zobrazený přepočtený měsíční nájemný u jednotlivých nájemců byl sestaven roční výpočet výnosů (viz tabulky níže).

**Tabulka 7-5 Výpočet indexovaného nájemného ke dni 1.1.2021, (zdroj a zpracování vlastní)**

Budova B - nájemce	Pronajímatelná plocha (m <sup>2</sup> )	Jedn. Nájemné (Kč/m <sup>2</sup> /rok)	Roční nájemné (Kč/rok)
B1 - XXX, a.s.	121,00	2388,88	289 055,01
B2 - 4dot. a.s.	252,00	2249,10	566 773,08
B3 - ANeT, s.r.o.	499,74	2273,73	1 136 273,38
B4 - volné	499,00	2000,00	998 000,00
Parking	20 ks	8250,00	165 000,00
<b>Celkem</b>	<b>1371,74</b>		<b>3 155 101,47</b>
Budova C - nájemce	Pronajímatelná plocha (m <sup>2</sup> )	Jedn. Nájemné (Kč/m <sup>2</sup> /rok)	Roční nájemné (Kč/rok)
C1 - Mag45, s.r.o.	247,00	1705,33	421 216,74
C2 - Anet, s.r.o.	59,41	2273,73	135 082,25
C2 - ARGUS, s.r.o.	72,70	2337,45	169 932,73

Budova C - nájemce	Pronajímatelná plocha (m <sup>2</sup> )	Jedn. Nájemné (Kč/m <sup>2</sup> /rok)	Roční nájemné (Kč/rok)
C2 - Maple Trade s.r.o.	26,12	2337,33	61 050,97
C3 - Jonckers s.r.o.	443,14	2009,34	890 417,61
C4 - PBS s.r.o.	22,04	2056,00	45 314,24
C4 - RRJM, s.r.o.	266,72	2181,20	581 770,24
C4 - volné	98,00	2000,00	196 000,00
Parking	15 ks	8250,00	123 750,00
<b>Celkem</b>	<b>1235,13</b>		<b>2 624 534,78</b>
Výnosy z nájemného			Hodnota (Kč/rok)
Výnosy celkem			5 779 636,26
Koeficient ztráty nájemného			0,90
<b>Výnosy celkem po úpravě</b>			<b>5 254 214,78</b>

### 7.4.3 Náklady na dosažení výnosů z indexovaného nájemného

Výše uvedený roční výnos z nájemného je snížen o nutné náklady na jeho dosažení.

Jednotlivé nákladové položky jsou uvažovány v následující struktuře:

- Daň z nemovitosti – ve skutečné výši dle podkladů poskytnutých vlastníkem,
- Pojištění nemovitosti – ve skutečné výši dle podkladů poskytnutých vlastníkem,
- Náklady na běžnou údržbu a opravy – ve výši 0,50 % z reprodukční pořizovací ceny stavby,
- Náklady na správu – ve výši 7,50 % z celkových uvažovaných ročních výnosů nájemného.

Jednotlivé částky jsou zobrazeny a vyčísleny v níže uvedené tabulce.

**Tabulka 7-6 Přehled nákladů ke dni 1.1.2021, (zdroj a zpracování vlastní)**

Název	Hodnota (Kč/rok)
Daň z nemovitosti	47 466,76
Pojištění nemovitosti	40 373,26
Náklady na běžnou údržbu a opravy	657 170,00
Náklady na správu	394 066,11
<b>Náklady celkem</b>	<b>1 139 076,13</b>

#### 7.4.4 Výpočet výnosové hodnoty z indexovaného nájemného

Pro stanovení současné hodnoty budoucích hotovostních toků (výnosové hodnoty) je nutné určit diskontní faktor, který by měl věrně odrážet náklady příležitosti kapitálu. Konstrukce diskontu vychází z bezrizikové investice do dlouhodobých státních dluhopisů. Po zvážení všech předpokladů a rizik byl diskontní faktor stanoven ve výši 7,0 %. Procentní sazba je dána odborným odhadem znalce.

**Tabulka 7-7 Výpočet výnosu indexované výnosové metody ke dni 1.1.2021, (zdroj a zpracování vlastní)**

Výpočet čistého ročního nájemného:		
Příjmy ročně celkem	Kč	5 254 214,78
Výdaje ročně celkem	Kč	1 139 076,13
<b>Čisté roční nájemné je rozdíl příjmů a výdajů</b>	<b>Kč</b>	<b>4 115 138,65</b>
Výpočet výnosové hodnoty:		
Předpoklad konstantních příjmů	Ano	Věčná renta
Čisté roční nájemné	Kč	4 115 138
Míra kapitalizace	%	7,00
<b>VÝNOSOVÁ HODNOTA (po zaokrouhlení)</b> <b>(čisté roční nájemné/míra kapitalizace) *100</b>	<b>Kč</b>	<b>58 788 000,00</b>

**Tabulka 7-8 Porovnání hodnot výnosové metody ke dni 1.1.2021, (zdroj a zpracování vlastní)**

Porovnání výnosové hodnoty	
Uzavřené smluvní nájemné bez indexace	<b>53 773 000,00</b>
Uzavřené smluvní nájemné s indexací ke dni ocenění 1.1.2021	<b>58 788 000,00</b>

Výnosovou hodnotou bylo stanoveno k administrativní budově B&C ocenění ve výši 53 773 000 Kč. Nájem, který byl uzavřen s nájemci byl podložen srovnatelnými nájmy budov v Brně a zároveň z důvodu statického nájemného, které bylo zasmluvněno s nájemci v roce 2016, 2017, 2018 a 2020 byl proveden přepočít na současnou hodnotu nájemného a tímto výnosová metoda ocenění administrativní budovy B&C byla stanovena ve výši 58 788 000 Kč, což je o 5 015 000 Kč více než ocenění výnosovou hodnotou založenou na zasmluvněném nájemném.

## 7.5 Porovnávací metoda

Porovnávací metoda je prováděná pro zjištění potenciální tržní hodnoty nemovitosti.

Pro zjištění hodnoty vycházíme z většího počtu srovnatelných objektů, u kterých je známa tržní cena nemovitosti, za kterou byl prodej realizován či inzerován. Po realizovaném šetření na internetu a využitím vlastní databáze byly nalezeny 3 srovnatelné objekty, které byly použity pro porovnávací metodu. Mezi hlavní sledovaná kritéria sledovaných nemovitostí byla lokalita, způsob využití, technický stav, velikost objektu, velikosti pozemků a další vlastnosti.

Po důkladným výběru srovnatelných nemovitostí jsme zapracovali všechny potřebné a dohledatelné údaje do tabulky, ve které jsme provedli přepočítání tržní ceny indexováním vybraných kritérií.

Indexy byly zvoleny podle odlišností u jednotlivých objektů oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny je následným statistickým vyhodnocením zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální a maximální. V našem případě jsme provedli porovnání jednotkové ceny vztahované k 1 m<sup>2</sup> užitné plochy. Výsledná jednotková cena je poté vynásobená užitnou plochou administrativní budovy B&C a výpočet určí současnou tržní cenu.

**Tabulka 7-9 Přehled cen obdobných nemovitostí (zdroj: [19,20,21], zpracování vlastní)**

Přehled cen obdobných nemovitostí v Brně Údaje z inzerce – nabídky prodeje, zveřejněné na síti internet (8/1997)	
	<p><b>49 000 000,- Kč</b></p> <p>Brno – Trnitá, Zvonařská ul. Čtyřpatrový komerční objekt Užitná plocha: 1 669 m<sup>2</sup>, Pozemky: 0 m<sup>2</sup>, Prostor je napojen na všechny sítě 15 parkovacích místa 29 359 Kč/m<sup>2</sup></p>
	<p><b>62 900 000,- Kč</b></p> <p>Brno - Štýřice, Heršpická ul. Administrativní prostory v budově M-palác Užitná plocha: 2 845 m<sup>2</sup>, Pozemky: 0 m<sup>2</sup>, Prostor je napojen na všechny sítě 22 100 Kč/m<sup>2</sup></p>
	<p><b>55 000 000,- Kč</b></p> <p>Brno – Královo pole, Palackého třída ul. Třípatrový administrativní objekt Užitná plocha: 1 658 m<sup>2</sup>, Pozemky: 744 m<sup>2</sup>, Prostor je napojen na všechny sítě 25 parkovacích stání 33 172 Kč/m<sup>2</sup></p>
Pro srovnání – oceňovaný objekt:	<p>Brno – Žabovřesky Užitná plocha: 2 821 m<sup>2</sup> Pozemky: 2 586 m<sup>2</sup></p>

**Tabulka 7-10 Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku ke dni 1.1.2021, (zdroj: [19,20,21], zpracování vlastní)**

Zjištění jednotkové ceny porovnáním nemovitostí jako celku B&C				
	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost
Č.	x	1	2	3
Lokalita	Žabovřesky	Trnitá	Štýřice	Královo pole
Typ objektu	komerční	komerční	komerční	komerční
Užitná plocha	2821	1669	2845	1658
Pozemky celkem	2586	0	0	744
Cena zaplacená Kč/m <sup>2</sup>	x	49 000 000,00	62 900 000,00	55 000 000,00
Cena zaplacená Kč/m <sup>2</sup>	x	29 359,00	22 100,00	33 172,00
Koef. redukce	x	1	1	1
Cena po redukcí Kč/m <sup>2</sup>	x	29 359,00	22 100,00	33 172,00
K1	x	0,95	0,95	0,95
K2	x	0,9	1	0,9
K3	x	1	1	1
K4	x	0,7	0,7	0,85
K5	x	1	1	1
K6	x	1	1	1
IO K1 x...x K6	x	0,925	0,942	0,95
Cena odvozená	x	31 560,93	23 389,17	34 830,60
<b>Celkem průměr</b>				<b>29 926,90</b>
Minimum				23 389,17
Maximum				34 830,60
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu				
K2 Koeficient úpravy na velikost objektu				
K3. Koeficient úpravy na stavebně technický stav a vybavení				
K4 Koeficient úpravy na velikost příslušejících pozemků				
K5 Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti				
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce				
IO Index odlišnosti IO = (K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x K6)				
<b>Jednotková cena objektu po zaokrouhlení</b>				<b>29 930,00</b>

**Tabulka 7-11 Výpočet celkové ceny, (zdroj a zpracování vlastní)**

Objekt	Užitná plocha(m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Celková cena (Kč)
Administrativní budova B&C	2821	29 930,00	<b>84 432 530,00</b>
<b>Celkem po zaokrouhlení (užitná plocha * jednotková cena)</b>			<b>84 433 000,00</b>

Porovnávací metodou bylo stanoveno ocenění administrativní budovy B&C ve výši 84 433 000 Kč, které se odvíjí od hodnot porovnávaných administrativních budov.

## 7.6 Rekapitulace oceňované nemovitosti

**Tabulka 7-12 Rekapitulace oceňované nemovitosti, (zdroj a zpracování vlastní)**

Způsob ocenění	Hodnota (Kč)
Výnosová hodnota	<b>53 773 000,-</b>
Výnosová hodnota s indexací k datu 1.1.2021	<b>58 788 000,-</b>
Komparativní hodnota	<b>84 433 000,-</b>
Tržní hodnota	<b>84 433 000,-</b>

Při ocenění budovy záleží na účelu ocenění a tím vybrané metody ocenění. Pokud při ocenění je důležitý potencionální výnos z administrativní budovy bylo by přihlédnuto k výnosové metodě, která byla stanovena ve výši 53 773 000 Kč. Tím, že zasmluvněné nájemné nebylo během let nějak zvyšováno, byla stanovena na částku 58 788 000 Kč. Pokud by u administrativní budovy došlo k prodeji byla by hodnota stanovena porovnávací metodou jejíž výše vyšla 84 433 000 Kč. Porovnávací metoda je založena na výběru podobných objektů.



## 8 Ocenění administrativní budovy D

Tato kapitola se věnuje ocenění skladové haly D metodou výnosovou a také porovnávací, kde její poloha v rámci celého administrativního území, je zobrazena na níže uvedeném obrázku.



Obrázek 8-1 Umístění budovy D v areálu, (zdroj a zpracování vlastní)

### 8.1 Charakteristika budovy

Jedná se o stávající skladovací halu D s pozemky o celkové výměře 4 929,33 m<sup>2</sup>.

V katastru nemovitostí je skladová hala D zapsána jako budova bez čp/če. Jedná se o nepodsklepený objekt o jednom nadzemním podlaží (v prostoru haly jsou vestavěny dvě galerie). Půdorysná plocha objektu je cca 33,8 m x 32,3 (27,85) m. Objekt je zastřešen sedlovou střechou o výšce hřebene sedlové střechy cca 9,35 m. Materiál - kombinace zděné stavby, jejíž nosný skelet tvoří montovaná ocelová konstrukce. Objekt je připojen stávajícími areálovými přípojkami na síť technické infrastruktury: vodovod, kanalizace, sdělovací vedení a elektřina. Hala obsahuje převážně skladové prostory s vestavěnou částí se sociálním zařízením a technickým zázemím, dále venkovní rampu s vyrovnávacím můstkem. Hala je ke dni ocenění pronajata jednomu nájemci.

## 8.2 Fotodokumentace skladové budovy D



Obrázek 8-2 Pohled na budovu D, (zdroj a zpracování vlastní)



Obrázek 8-3 Pohled na budovu D, (zdroj a zpracování vlastní)

### 8.3.1 Analýza nájemného srovnatelných nemovitostí

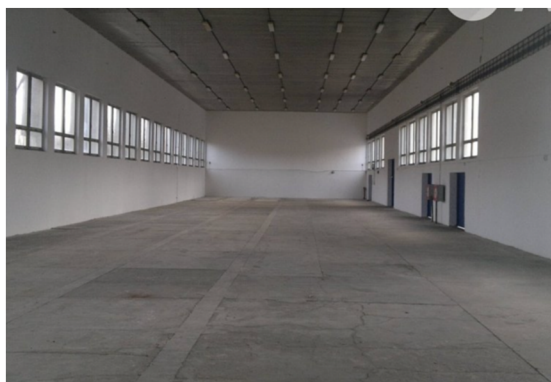
Pro srovnání nájemného, které je dáno obchodními podmínkami, které jsou zasmluvněné na oceňovaném areálu, byl vzat vzorek srovnatelných administrativních budov v Brně. Účelem bylo poukázání na srovnatelnost či nesrovnatelnost nájemného zasmluvněného na oceňované administrativní budově vůči nabídkové ceně nájemného obdobných administrativních budov uveřejňované v roce 2020.

Mezi srovnatelné nemovitosti byly vzaty 3 vzorky v okolí Brna. Vybrané vzorky jsou stejného účelu jako skladovací budova D.



Obrázek 8-4 Skladovací budova (zdroj: [22], zpracování vlastní)

Lokalita:	Brno-Heršpice
Účel:	Skladovací prostor
Užitná plocha:	799 m <sup>2</sup>
Roční nájemné:	2 480 Kč za m <sup>2</sup> /rok
Servisní poplatek:	923 Kč za m <sup>2</sup> /rok
Parkovací místa:	55 míst v ceně
Vybavenost:	Srovnatelná



**Obrázek 8-5 Skladovací budova (zdroj: [23], zpracování vlastní)**

Lokalita:	Brno-Veveří
Účel:	Skladovací prostor
Užitná plocha:	640 m <sup>2</sup>
Roční nájemné:	820 Kč za m <sup>2</sup> /rok
Služby:	420 Kč za m <sup>2</sup> /rok
Parkovací místa:	20 míst v ceně
Vybavenost:	Srovnatelná



**Obrázek 8-6 Skladovací budova (zdroj: [24], zpracování vlastní)**

Lokalita:	Brno-Horní Heršpice
Účel:	Skladovací prostor
Užitná plocha:	1 319 m <sup>2</sup>
Roční nájemné:	1 200 Kč za m <sup>2</sup> /rok
Služby:	220 Kč za m <sup>2</sup> /rok
Parkovací místa:	V areálu
Vybavenost:	Srovnatelná

### 8.3.2 Výnosy z nájemného

Skladová hala D je ke dni ocenění 1.1.2021 pronajata jednomu nájemci. Pro potřeby výnosového ocenění je použito skutečně sjednané nájemné. Zjištěné částky uvažovaných výnosů z nájemného byly dále upraveny tzv. koeficientem ztráty nájemného ve výši 0,90, které zohledňuje nepronajmutí všech prostor nabízených prostor k pronájmu. Roční příjem z nájemného byl na základě výše uvedeného stanoven na **1 135 454,55 Kč** viz následující tabulka.

**Tabulka 8-1 Výpočet ročního výnosu z nájemného, (zdroj a zpracování vlastní)**

Sklad D - nájemce	Pronajímatelná plocha (m <sup>2</sup> )	Jedn. Nájemné (Kč/m <sup>2</sup> /rok)	Roční nájemné (Kč/rok)
D - Ptáček, a.s.	1 165,00	1 000,00	1 165 000,00
Parking	10 ks	8 400,00	84 000,00
<b>Celkem</b>	<b>1 165,00</b>		<b>1 249 000,00</b>

Výnosy z nájemného	Hodnota (Kč/rok)
Výnosy celkem	1 249 000,00
Koeficient ztráty nájemného	0,90
<b>Výnosy celkem po úpravě</b>	<b>1 135 454,55</b>

### 8.3.3 Náklady na dosažení výnosů z nájemného

Výše uvedený roční výnos z nájemného je snížen o nutné náklady na jeho dosažení.

Jednotlivé nákladové položky jsou uvažovány v následující struktuře:

- Daň z nemovitosti – ve skutečné výši dle podkladů poskytnutých vlastníkem,
- Pojištění nemovitosti – ve skutečné výši dle podkladů poskytnutých vlastníkem,
- Náklady na běžnou údržbu a opravy – ve výši 0,50 % z reprodukční pořizovací ceny stavby,
- Náklady na správu – ve výši 7,50 % z celkových uvažovaných ročních výnosů nájemného.

Jednotlivé částky jsou zobrazeny a vyčísleny v níže uvedené tabulce.

**Tabulka 8-2 Přehled ročních nákladů, (zdroj a zpracování vlastní)**

Název	Hodnota (Kč/rok)
Daň z nemovitosti	9 898,63
Pojištění nemovitosti	8 765,23
Náklady na běžnou údržbu a opravy	137 045,00
Náklady na správu	81 472,23
<b>Náklady celkem</b>	<b>237 181,09</b>

### 8.3.4 Výpočet výnosové hodnoty

Pro stanovení současné hodnoty budoucích hotovostních toků (výnosové hodnoty) je nutné určit diskontní faktor, který by měl věrně odrážet náklady příležitosti kapitálu. Konstrukce diskontu vychází z bezrizikové investice do dlouhodobých státních dluhopisů. Po zvážení všech předpokladů a rizik byl diskontní faktor stanoven ve výši 8,0 %. Procentní sazba je dána odborným odhadem znalce.

**Tabulka 8-3 Výpočet výnosové hodnoty, (zdroj a zpracování vlastní)**

Výpočet čistého ročního nájemného:		
Příjmy ročně celkem	Kč	1 135 454,55
Výdaje ročně celkem	Kč	237 181,09
<b>Čisté roční nájemné je rozdíl příjmů a výdajů</b>	<b>Kč</b>	<b>898 273,46</b>
Výpočet výnosové hodnoty:		
Předpoklad konstantních příjmů	Ano	Věčná renta
Čisté roční nájemné	Kč	898 273,46
Míra kapitalizace	%	8,00
<b>VÝNOSOVÁ HODNOTA (po zaokrouhlení)</b> <b>(čisté roční nájemné/míra kapitalizace) *100</b>	<b>Kč</b>	<b>11 229 000,00</b>

**8.4 Přepočet výnosové hodnoty na současnou hodnotu****8.4.1 Indexace nájemného ke dni ocenění 1.1.2021**

Po prostudování uzavřených nájemních mluv je zřejmé, že vlastník nemovitosti neindexuje nájemné na aktuální podmínky. Indexace nájemného nám slouží k udržení stejné ceny nájemného k tržním podmínkám. V následující tabulce je znázorněn vývoj ceny nájemného, které je upravováno inflačním ročním koeficientem k aktuálním dni ocenění. Průměrná roční inflace je zveřejněna na českém statistickém úřadě. Indexace proběhla k datu 1.1.2021. [7]

**Tabulka 8-4 Indexace nájemného ke dni 1.1.2021, (zdroj: [7], zpracování vlastní)**

Koupelny Ptáček - smlouva uzavřena dne 29.5.2016					
Položka	2016	2017	2018	2019	2020
Míra inflace za období historie v %	0,7	2,5	2,1	2,8	3,2
koeficient	1,000	1,025	1,047	1,050	1,061
Výnos	1000	1000,00	1025	1 073	1 126
Odnímatelný čistý výnos přep. ke dni ocenění	1000,00	1025,00	1072,69	1125,88	<b>1194,44</b>

#### 8.4.2 Výpočet ke dni ocenění 1.1.2021

Z výše uvedených tabulek, kde je zobrazený přepočtený měsíční nájemného u jednotlivých nájemců byl sestaven roční výpočet výnosů (viz tabulky níže).

**Tabulka 8-5 Výpočet výnosu indexovaného nájemného ke dni 1.1.2021, (zdroj a zpracování vlastní)**

Sklad D - nájemce	Pronajímatelná plocha (m <sup>2</sup> )	Jedn. Nájemné (Kč/m <sup>2</sup> /rok)	Roční nájemné (Kč)
D - Ptáček, a.s.	1165,00	1194,44	1 391 525,17
Parking	10 ks	8400,00	84 000,00
<b>Celkem</b>	<b>1165,00</b>		<b>1 475 525,17</b>
Výnosy z nájemného			Hodnota (Kč/rok)
Výnosy celkem			1 475 525,17
Koeficient ztráty nájemného			0,90
<b>Výnosy celkem po úpravě</b>			<b>1 341 386,52</b>

#### 8.4.3 Náklady na dosažení výnosu z indexovaného nájemného

Výše uvedený roční výnos z nájemného je snížen o nutné náklady na jeho dosažení.

Jednotlivé nákladové položky jsou uvažovány v následující struktuře:

- Daň z nemovitosti – ve skutečné výši dle podkladů poskytnutých vlastníkem,
- Pojištění nemovitosti – ve skutečné výši dle podkladů poskytnutých vlastníkem,
- Náklady na běžnou údržbu a opravy – ve výši 0,50 % z reprodukční pořizovací ceny stavby,
- Náklady na správu – ve výši 7,50 % z celkových uvažovaných ročních výnosů nájemného.

**Tabulka 8-6 Výpočet nákladů ke dni 1.1.2021, (zdroj a zpracování vlastní)**

Název	Hodnota (Kč/rok)
Daň z nemovitosti	9 898,63
Pojištění nemovitosti	8 765,23
Náklady na běžnou údržbu a opravy	137 045,00
Náklady na správu	100 603,99
<b>Náklady celkem</b>	<b>256 312,85</b>

#### 8.4.4 Výpočet výnosové hodnoty z indexovaného nájemného

Pro stanovení současné hodnoty budoucích hotovostních toků (výnosové hodnoty) je nutné určit diskontní faktor, který by měl věrně odrážet náklady příležitosti kapitálu. Konstrukce diskontu vychází z bezrizikové investice do dlouhodobých státních dluhopisů. Po zvážení všech předpokladů a rizik byl diskontní faktor stanoven ve výši 8,0 %. Procentní sazba je dána odborným odhadem znalce.

**Tabulka 8-7 Výpočet indexované výnosové hodnoty ke dni 1.1.2021, (zdroj a zpracování vlastní)**

Výpočet čistého ročního nájemného:		
Příjmy ročně celkem	Kč	1 341 386,52
Výdaje ročně celkem	Kč	256 312,85
<b>Čisté roční nájemné</b>	<b>Kč</b>	<b>1 085 073,67</b>
Výpočet výnosové hodnoty:		
Předpoklad konstantních příjmů	Ano	Věčná renta
Čisté roční nájemné	Kč	1 085 073,67
Míra kapitalizace	%	8,00
<b>VÝNOSOVÁ HODNOTA (po zaokrouhlení)</b>	<b>Kč</b>	<b>13 563 420,00</b>

**Tabulka 8-8 Porovnání hodnot výnosové metody ke dni 1.1.2021, (zdroj a zpracování vlastní)**

Porovnání výnosové hodnoty	
Uzavřené smluvní nájemné bez indexace	<b>11 229 000,00</b>
Uzavřené smluvní nájemné s indexací ke dni ocenění 1.1.2021	<b>13 563 000,00</b>

Výnosovou hodnotou bylo stanoveno ke skladovací budově D ocenění ve výši 11 229 000 Kč. Nájem, který byl uzavřen s nájemci byl podložen srovnatelnými nájmy budov v Brně a zároveň z důvodu statického nájemného, které bylo zasmluvněno s nájemci v roce 2016 byl proveden přepočít na současnou hodnotu nájemného a tímto výnosová metoda ocenění skladovací budovy D byla stanovena ve výši 13 563 000 Kč, což je o 2 334 000 Kč více než ocenění výnosovou hodnotou založenou na zasmluvněném nájemném.

### 8.5 Porovnávací metoda

Na realitním trhu ke dni 1.1.2021 nejsou žádné srovnatelné nemovitosti, které by nám umožnily zpracovat porovnávací metodu. V takovém případě budeme vycházet z výnosové hodnoty a určíme tržní hodnotu z výnosové hodnoty nemovitosti.

### 8.6 Rekapitulace oceňované nemovitosti

V níže uvedené tabulce je shrnuto ocenění administrativní budovy D stanovené na základě jednotlivých metod.

**Tabulka 8-9 Rekapitulace oceňované nemovitosti D ke dni 1.1.2021, (zdroj a zpracování vlastní)**

Způsob ocenění	Hodnota (Kč)
Výnosová hodnota	<b>11 229 000,00</b>
Výnosová hodnota s indexací k datu 1.1.2021	<b>13 563 000,00</b>
Komparativní hodnota	Nedostatek podkladů
Tržní hodnota	<b>13 563 000,00</b>

Při ocenění budovy záleží na účelu ocenění a tím také vybrané metody ocenění. Pokud při ocenění je důležitý potenciaální výnos z administrativní budovy bylo by přihlédnuto k výnosové metodě, která byla stanovena ve výši 11 229 000 Kč. Tím, že zasmluvněné nájemné nebylo během let nějak zvyšováno, byla stanovena na částku 11 229 000 Kč. Pokud by u administrativní budovy došlo k prodeji byla by hodnota stanovena v případě potřeby také výnosovou hodnotou, a to z důvodu nedostatku podkladů pro realizaci porovnávací metody a hodnota by byla ve výši 13 563 000 Kč.



## 9 Porovnání

### 9.1 Srovnání hodnot oceňovaných nemovitostí výnosovou a porovnávací metodou

V následující tabulce je přehledně sepsaný výstup z oceňovaných nemovitostí. V tabulce je porovnávaná výnosová metoda s porovnávací metodou a lze z ní vyčíst rozdíly u každé dané nemovitosti.

Budova A je ohodnocena výnosovou metodou na 5 578 000 Kč a porovnávací metodou je stanovena cena nemovitosti na 14 821 300 Kč. Procentuální rozdíl obou metod je poté 165,71 %. Tak velký rozdíl může být dopadem neidexace nájemného, nízkou nastavenou jednotkovou cenou za nájemné v dané lokalitě nebo vysokou poptávkou po nemovitosti.

Budova B&C je ohodnocena výnosovou metodou na 53 773 000 Kč a porovnávací metodou je stanovena cena nemovitosti na 84 333 000 Kč. Procentuální rozdíl obou metod je poté 56,83 %. Rozdíl metod může být dopadem neidexace nájemného, nízkou nastavenou jednotkovou cenou za nájemné v dané lokalitě nebo vysokou poptávkou o nemovitosti.

Budova D je ohodnocená pouze výnosovou hodnotu, a to na hodnotu 11 229 000 Kč. Porovnávací metoda nebyla realizována kvůli nedostatku srovnatelných nemovitostí na realitním trhu a rozdíl zde nešel aplikovat.

**Tabulka 9-1 Procentuální rozdíl mezi metodami, (zdroj a zpracování vlastní)**

Srovnání zvolených metod			
Oceňovaná nemovitost	Metoda	Hodnota	Rozdíl mezi metodami (PM-VM) /VM (%)
<b>Budova A</b>			
Budova A	výnosová metoda	5 578 000,00 Kč	<b>165,71 %</b>
	porovnávací metoda	14 821 300,00 Kč	
<b>Budova B&amp;C</b>			
Budova B&C	výnosová metoda	53 773 000,00 Kč	<b>56,83 %</b>
	porovnávací metoda	84 333 000,00 Kč	
<b>Budova D</b>			
Budova D	výnosová metoda	11 229 000,00 Kč	<b>0,00 %</b>
	porovnávací metoda	Nedostatek podkladů	

**Tabulka 9-2 Procentuální rozdíl s použitím indexovaného nájemného, (zdroj a zpracování vlastní)**

Srovnání zvolených metod a indexované nájemné			
Oceňovaná nemovitost	Metoda	Hodnota	Rozdíl mezi metodami (PM-VM) /VM (%)
Budova A			
Budova A	výnosová metoda	6 153 000,00 Kč	<b>140,88 %</b>
	porovnávací metoda	14 821 300,00 Kč	
Budova B&C			
Budova B&C	výnosová metoda	58 788 000,00 Kč	<b>43,45 %</b>
	porovnávací metoda	84 333 000,00 Kč	
Budova D			
Budova D	výnosová metoda	13 563 000,00 Kč	<b>0,00 %</b>
	porovnávací metoda	Nedostatek podkladů	

Kdyby bylo uvažováno srovnání metod z indexovaného nájemného, výsledné procentuální rozdíly by u budovy A klesly o 24,83 %, u Budovy B o 13,38 % a budova D je nehodnocená.

## 9.2 Celková hodnota oceňovaného areálu

Celkové ocenění objektu na ulici Královopolská 139 výnosovou metodou bylo stanoveno na 70 580 00 Kč ke dni 1.1.2021. Výnosová hodnota je více používaná k fúzi dané nemovitosti mezi více vlastníku. Ve výjimečných případech je výnosovou metodou stanovena i prodejní cena nemovitosti a to tak, že vlastník prodává nemovitost za stanovený počet let ročního nájemného.

Porovnávací metodou byl celý komplex oceněn na 110 383 300 Kč ke dni 1.1.2021 a lze zde mluvit o tržní ceně za kterou bychom byli schopní nemovitost prodat.

Rozdíl vybraných metod vyšel na 56 % a kdybychom použili indexované nájemné tak procentuální rozdíl by byl 40,62 %. Rozdíl by poté by klesl o 15,28 %.

**Tabulka 9-3 Celkové ocenění areálu výnosovou a porovnávací metodou, (zdroj a zpracování vlastní)**

Celkové ocenění objektu Královopolská 139	
Výnosová metoda	
Budova A	5 578 000,00 Kč
Budova B&C	53 773 000,00 Kč
Budova C	11 229 000,00 Kč
Celkem za celý objekt (A+B&C+D)	<b>70 580 000,00 Kč</b>
Porovnávací metoda	
Budova A	14 821 300,00 Kč
Budova B&C	84 333 000,00 Kč
Budova C	11 229 000,00 Kč
Celkem za celý objekt (A+B&C+D)	<b>110 383 300,00 Kč</b>
Cenový rozdíl mezi porovnávací a výnosovou metodou v (%)	<b>56 %</b>

## 10 Závěr

Hlavním cílem této bakalářské práce bylo ocenění nemovitosti výnosovou metodou a její aplikace na specifický vybraný objekt.

Bakalářská práce se zabývala teoretickou a praktickou částí dané metody a skládá se z 9 kapitol.

Případová studie byla zaměřena na ocenění administrativně skladového areálu na adrese Královopolská 3052/129 v Brně Žabovřeskách, který je zapsán v listu vlastnictví č.38667 pro katastrální úřad Žabovřesky. Areál je rozčleněn na tři samostatně oceňované celky, kterými jsou budova A, budova B&C a budova D.

V rámci výnosové metody bylo jednak vycházeno ze zasmulvněných cen nájemného ke dni 1.1.2021 a zároveň bylo nájemné srovnáno s podobnými objekty v dané lokalitě. Při srovnání nájemného bylo zjištěno, že tržní ceny nájemného jsou nastaveny výše než zasmulvněné nájemné v areálu Královopolská 139 a z toho důvodu bylo přeindexováno alespoň inflační mírou zasmulvněné nájemné k 1.1.2021.

V rámci případové studie byla ze zasmulvněného nájemného ohodnocena budova A na 5 578 000,- Kč a po indexaci nájemného na 6 153 000,- Kč, tudíž je zde rozdíl 10,31 %. Budova B&C byla ohodnocena na 53 773 000,- Kč a po indexaci nájemného 58 788 000,- Kč, rozdíl zde činí 9,33 %. Budova D ohodnocena na 11 229 000,- Kč a po indexaci 13 563 000,- Kč, rozdíl zde činí 20,79 %. Celková hodnota za areál výnosovou metodou byla stanovena na 70 580 000,- Kč, a to z cen zasmulvněného nájemného.

Nad rámec cíle bakalářské práce byla pro zajímavost a pro srovnání stanovena i hodnota porovnávací metodou, z které vyšly odlišné výstupy. Hodnota porovnávací metody u budovy A byla stanovena na 14 821 000,- Kč. Budova B&C byla stanovena na 84 333 000,- Kč a budova D nebyla ohodnocena porovnávacím způsobem z důvodu nedostatku potřebných srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě. Celková hodnota areálu porovnávací metodou byla stanovena na 110 383 300,- Kč.

V závěru byly srovnány celkové hodnoty areálu, které byly oceněny výnosovou a porovnávací metodou. Výnosová metoda byla stanovena na 70 580 000,- Kč a porovnávací metoda na 110 383 300,- Kč. Rozdíl vybraných metod je 56 %. Procentuální rozdíl obou metod může být způsoben dopadem neindexace nájemného, nízkou nastavenou jednotkovou cenou za nájemné v dané lokalitě nebo vysokou poptávkou po nemovitosti.

Oceňování nemovitostí z mého pohledu je velmi důležité a potřebné. Výnosová metoda pomáhá pro spravedlivé rozdělení objektu mezi více vlastníky. Porovnávací metoda spíše reflektuje tržní cenu nemovitosti a stanovuje nám cenu, za kterou by se teoreticky objekt prodal na realitním trhu.

## 11 Seznam publikačních zdrojů

- [1] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s.: il., mapy; 30 cm. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 2. upr. vyd. Praha: Ekonomika, 2006, 134 s.: il. ISBN 80-245-1061-8.
- [3] OCEŇOVÁNÍ MAJETKU A. SLAVATA, David. *Tržní ceny* [online]. VŠB – Technická univerzita Ostrava Ekonomická fakulta, 2005 [cit. 2020-10-26]. Dostupné z: <https://www.trzniceny.cz/att/OCMA.pdf>
- [4] SUNEGA, Petr a Martin LUX. *SYSTÉMOVÁ RIZIKA TRHU BYDLENÍ V ČR. E+M Ekonomie a Management* [online]. Liberec: Technical University of Liberec, 2013, **16**(4), 55-70 [cit. 2020-11-08]. ISSN 12123609. Dostupné z: <http://search.proquest.com/docview/1468439954/>
- [5] ORT, Petr a Olga ORTOVÁ ŠEFLOVÁ. *Oceňování nemovitostí a cenové mapy*. In *20 let úspěšného vývoje hypotečního trhu. Výrazná změna legislativní úpravy hypotečních úvěrů*. Praha: Verlag Dashöfer, 2017. 7 s. 1/2017. ISBN 978-80-87963-39-5.
- [6] ČESKO. § 5 nařízení vlády č. 1/1951 Sb., vládní nařízení, kterým se stanoví zásady pro jednotné oceňování v podnikovém účetnictví. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2020 [cit. 26. 11. 2020]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1951-1#p5>
- [7] *Český statistický úřad - Průměrná roční míra inflace* [online]. Česká republika: Odbor informačních služeb, 13. 1. 2021n. 1. [cit. 2021-03-11]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/documents/10180/132433649/Inflace\\_2000\\_2020.pdf](https://www.czso.cz/documents/10180/132433649/Inflace_2000_2020.pdf)
- [8] HEŘMAN, Jan. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Ekonomika, 2005, 174 s.: il. ISBN 80-245-0947-4.

- [9] KLIKA, Pavel. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: Vysoké učení technické, Ústav soudního inženýrství, 2012, 63 s.: il.; 30 cm. ISBN 978-80-214-4556-7.
- [10] ČESKO. fragment #f5065489 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). In: <i>Zákony pro lidi.cz</i> [online]. © AION CS 2010-2020 [cit. 27. 12. 2020]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256#f5065489>
- [11] Pronájem kanceláře 408 m<sup>2</sup>. *Sreality.cz* [online]. V Brně: Seznam.cz, 2020 [cit. 2021-03-21]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/brno-husovice-966536540#img=0&fullscreen=false>
- [12] Pronájem kanceláře 436 m<sup>2</sup>. *Sreality.cz* [online]. V Brně: Seznam.cz, 2020 [cit. 2021-03-21]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/brno-slatina-ripska/3442835036#img=0&fullscreen=false>
- [13] Komerční obchodní prostor. *Sreality.cz* [online]. v Brně: Seznam.cz, 2020 [cit. 2020-12-20]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/obchodni-prostor/brno-zidenice-taborska/3691445596#img=0&fullscreen=false>
- [14] Prodej obchodního prostoru 403 m<sup>2</sup>. *Sreality.cz* [online]. v Brně: Seznam.cz, 2020 [cit. 2020-12-28]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/obchodni-prostor/brno-prizrenice-videnska/4266454620#img=0&fullscreen=false>
- [15] Prodej komerční nemovitosti 444 m<sup>2</sup>. *Sreality.cz* [online]. V Brně: Seznam.cz, 2020 [cit. 2021-03-21]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/ostatni-komercni-prostory/brno-malomerice-jarni/3736260188#img=0&fullscreen=false>
- [16] Prodej komerčního objektu Brno, Královo - Pole. *REAL SPEKTRUM* [online]. V Brně: Realspektrum, 2020 [cit. 2021-03-21]. Dostupné z: <https://www.realspektrum.cz/komerce/prodej-komercniho-objektu-brno-kralovo-pole-6244>

- [17] Administrativní budova Lidická. *Officemap.cz* [online]. V Brně: Colliers International, 2020 [cit. 2021-02-11]. Dostupné z: <https://www.officemap.cz/office/administrativni-budova-lidicka>
- [18] Centrum Veveří. *Officemap.cz* [online]. V Brně: Colliers International, 2020 [cit. 2021-02-19]. Dostupné z: <https://www.officemap.cz/office/centrum-veveri>
- [19] Prodej obchodního prostoru 1 669 m<sup>2</sup>. *Sreality.cz* [online]. V Brně: Seznam.cz, 2020 [cit. 2021-03-21]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/obchodni-prostor/brno-trnita-zvonarka/2147806556#img=0&fullscreen=false>
- [20] Prodej kanceláře 2 845 m<sup>2</sup>. *Sreality.cz* [online]. V Brně: Seznam.cz, 2020 [cit. 2021-03-12]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/kancelare/brno-styriceherspicka/2050202716#img=0&fullscreen=false>
- [21] Prodej obchodního prostoru 1 658 m<sup>2</sup>. *Sreality.cz* [online]. V Brně: Seznam.cz, 2020 [cit. 2021-03-21]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/obchodni-prostor/brno-kralovo-pole-palackeho-trida/1615888220#img=0&fullscreen=false>
- [22] Pronájem skladovacích prostor 799 m<sup>2</sup>. *Realityidnes.cz* [online]. V Brně: MAFRA, 2020 [cit. 2021-02-21]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/komercni-nemovitost/brno/5f900d6edcc7ac36476b8d33/?s-et=commercial&s-l=OKRES-3702&s-gc%5BsubtypeCommercial%5D%5B0%5D=storerooms>
- [23] Pronájem skladovacích prostor 1 300 m<sup>2</sup>. *Realityidnes.cz* [online]. V Brně: MAFRA, 2020 [cit. 2021-03-12]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/komercni-nemovitost/brno/5def8d5637ba4d4f60066653/?s-et=commercial&s-l=OKRES-3702&s-gc%5BsubtypeCommercial%5D%5B0%5D=storerooms&page=1>
- [24] Pronájem skladovacích prostor 1 319 m<sup>2</sup>. *Realityidnes.cz* [online]. V Brně: MAFRA, 2020 [cit. 2021-01-04]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/komercni-nemovitost/brno/605201f77e8e0d1326775bf3/>



[25] BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 3. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2004, 743 s. ISBN 80-7201-441-2.

[26] ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.

[27] Nahližení do katastru nemovitostí. *ÚZK: Nahližení do katastru nemovitostí* [online]. Český úřad zeměměřický a katastrální: ČUZK, 2021 [cit. 2020-12]. Dostupné z: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz>

## 12 Seznam tabulek

Tabulka 2-1 Oceňování nemovitosti - moderní metody (zdroj: [5], zpracování: vlastní).....	16
Tabulka 3-1 Výpočet výnosové hodnoty (zdroj: [2], zpracování: vlastní).....	19
Tabulka 3-2 Vztahy mezi uvedenými výnosy, (zdroj: [1], zpracování: vlastní).....	20
Tabulka 6-1 Výpočet ročních výnosů z nájemného, (zdroj a zpracování vlastní) .....	35
Tabulka 6-2 Přehled stávajících nákladů, (zdroj a zpracování vlastní).....	36
Tabulka 6-3 Výpočet výnosové hodnoty, (zdroj a zpracování vlastní).....	36
Tabulka 6-4 Indexace nájemného ke 1.1.2021, (zdroj: [7], zpracování vlastní).....	37
Tabulka 6-5 Výpočet ročních indexovaných výnosů z nájemného ke dni 1.1.2021, (zdroj a zpracování vlastní) .....	38
Tabulka 6-6 Přehled stávajících nákladů ke dni 1.1.2021, (zdroj a zpracování vlastní).....	38
Tabulka 6-7 Výpočet výnosové hodnoty ke dni 1.1.2021, (zdroj a zpracování vlastní).....	39
Tabulka 6-8 Srovnání ceny nájemného ke dni 1.1.2021, (zdroj a zpracování vlastní) .....	39
Tabulka 6-9 Přehled cen obdobných nemovitostí (zdroj: [13,14,15,16] zpracování vlastní) ..	41
Tabulka 6-10 Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku, (zdroj: [13,14,15,16], zpracování vlastní ) .....	42
Tabulka 6-11 Výpočet celkové ceny, (zdroj a zpracování vlastní) .....	43
Tabulka 6-12 Rekapitulace oceňované nemovitosti, (zdroj a zpracování vlastní).....	43
Tabulka 7-1 Výpočet výnosu z nájemného, (zdroj a zpracování vlastní) .....	46
Tabulka 7-2 Přehled nákladů, (zdroj a zpracování vlastní).....	47
Tabulka 7-3 Výpočet výnosové hodnoty, (zdroj a zpracování vlastní).....	48
Tabulka 7-4 Indexace nájemného ke dni 1.1.2021, (zdroj: [7], zpracování vlastní).....	48
Tabulka 7-5 Výpočet indexovaného nájemného ke dni 1.1.2021, (zdroj a zpracování vlastní) .....	50
Tabulka 7-6 Přehled nákladů ke dni 1.1.2021, (zdroj a zpracování vlastní).....	51
Tabulka 7-7 Výpočet výnosu indexované výnosové metody ke dni 1.1.2021, (zdroj a zpracování vlastní) .....	52
Tabulka 7-8 Porovnání hodnot výnosové metody ke dni 1.1.2021, (zdroj a zpracování vlastní) .....	52
Tabulka 7-9 Přehled cen obdobných nemovitostí (zdroj: [19,20,21], zpracování vlastní) .....	54
Tabulka 7-10 Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku ke dni 1.1.2021, (zdroj: [19,20,21], zpracování vlastní).....	55
Tabulka 7-11 Výpočet celkové ceny, (zdroj a zpracování vlastní) .....	56

Tabulka 7-12 Rekapitulace oceňované nemovitosti, (zdroj a zpracování vlastní).....	56
Tabulka 8-1 Výpočet ročního výnosu z nájemného, (zdroj a zpracování vlastní).....	59
Tabulka 8-2 Přehled ročních nákladů, (zdroj a zpracování vlastní).....	60
Tabulka 8-3 Výpočet výnosové hodnoty, (zdroj a zpracování vlastní).....	61
Tabulka 8-4 Indexace nájemného ke dni 1.1.2021, (zdroj: [7], zpracování vlastní).....	61
Tabulka 8-5 Výpočet výnosu indexovaného nájemného ke dni 1.1.2021, (zdroj a zpracování vlastní).....	62
Tabulka 8-6 Výpočet nákladů ke dni 1.1.2021, (zdroj a zpracování vlastní).....	62
Tabulka 8-7 Výpočet indexované výnosové hodnoty ke dni 1.1.2021, (zdroj a zpracování vlastní).....	63
Tabulka 8-8 Porovnání hodnot výnosové metody ke dni 1.1.2021, (zdroj a zpracování vlastní).....	63
Tabulka 8-9 Rekapitulace oceňované nemovitosti D ke dni 1.1.2021, (zdroj a zpracování vlastní).....	64
Tabulka 9-1 Procentuální rozdíl mezi metodami, (zdroj a zpracování vlastní).....	65
Tabulka 9-2 Procentuální rozdíl s použitím indexovaného nájemného, (zdroj a zpracování vlastní).....	66
Tabulka 9-3 Celkové ocenění areálu výnosovou a porovnávací metodou, (zdroj a zpracování vlastní).....	67

### 13 Seznam obrázků

Obrázek 3-1 Výpočet věcné renty (zdroj: [1], zpracování vlastní) .....	27
Obrázek 5-1 Snímek katastrální mapy - LV č.3867 pro katastrální území Žabovřesky, (zdroj: [27] a zpracování vlastní) .....	32
Obrázek 6-1 Umístění budovy A v areálu (zdroj a zpracování vlastní) .....	33
Obrázek 6-2 Pohled na budovu A, (zdroj a zpracování vlastní) .....	34
Obrázek 6-3 Pohled na budovu A, (zdroj a zpracování vlastní) .....	34
Obrázek 6-4 Administrativní budova, (zdroj: [11], zpracování vlastní) .....	35
Obrázek 6-5 Administrativní budova, (zdroj: [12], zpracování vlastní) .....	35
Obrázek 7-1 Umístění budovy B&C v areálu, (zdroj a zpracování vlastní) .....	44
Obrázek 7-2 Pohled na budovu B&C, (zdroj a zpracování vlastní) .....	45
Obrázek 7-3 Pohled na budovu B&C, (zdroj a zpracování vlastní) .....	45
Obrázek 7-4 Administrativní budova (zdroj: [17], zpracování vlastní) .....	45
Obrázek 7-5 Administrativní budova (zdroj: [18], zpracování vlastní) .....	46
Obrázek 8-1 Umístění budovy D v areálu, (zdroj a zpracování vlastní) .....	57
Obrázek 8-2 Pohled na budovu D, (zdroj a zpracování vlastní) .....	58
Obrázek 8-3 Pohled na budovu D, (zdroj a zpracování vlastní) .....	58
Obrázek 8-4 Skladovací budova (zdroj: [22], zpracování vlastní) .....	58
Obrázek 8-5 Skladovací budova (zdroj: [23], zpracování vlastní) .....	59
Obrázek 8-6 Skladovací budova (zdroj: [24], zpracování vlastní) .....	59

## 14 Seznam příloh

Příloha 1 Výpis z katastru nemovitostí – list č.3867 pro k.ú. Žabovřesky, prokazující stav evidovaný k datu 30.6.2020 .....	1
Příloha 2 Snímek katastrální mapy včetně ortofota – LV č. 3867 pro katastrální území Žabovřesky .....	4
Příloha 3 Mapa lokality .....	5
Příloha 4 Mapa oblasti.....	6
Příloha 5 Půdorys skladovací budovy D .....	7
Příloha 6 Řez budovy D .....	8
Příloha 7 Typické podlaží administrativní budovy B&C .....	9
Příloha 8 Řez budovy B&C.....	10
Příloha 9 Půdorys podlaží budovy A.....	11
Příloha 10 Řez budovy A .....	12