



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

NÁVRATNOST INVESTIC SPOJENÝCH S VÝSTAVBOU BYTOVÉHO DOMU V HRADCI KRÁLOVÉ A V BRNĚ.

THE RETURN ON INVESTMENT ASSOCIATED WITH CONSTRUCTION OF A RESIDENTIAL
BUILDING IN THE CITIES OF HRADEC KRÁLOVÉ AND BRNO

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. PETRA LEBRUŠKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. et Ing. MARTIN CUPAL, Ph.D.

BRNO 2015

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2014/15

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Petra Lebrušková

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

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

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

Návratnost investic spojených s výstavbou bytového domu v Hradci Králové a v Brně.

v anglickém jazyce:

The return on investment associated with construction of a residential building in the cities of Hradec Králové and Brno

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Nejprve studentka zjistí veškeré investice vložené do novostavby bytového domu. Následně stanoví, jaké výnosy by se získaly z pronájmu jednotlivých jednotek, pokud by byl dům umístěn v Brně a v Hradci Králové. Dále určí cenu bytového domu součtem obvyklých cen jednotlivých jednotek. Na základě zjištěných výsledků posoudí návratnost investic a vyhodnotí, zda je lepší bytový dům prodat či pronajmout a jak se liší návratnost investic v závislosti na lokalitě.

Cíle diplomové práce:

Cílem bude zjištění, zda po výstavbě bytového domu je výhodnější tento prodat po bytech nebo jej pronajmout.

Seznam odborné literatury:

- [1] BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍŘ, P. Úřední oceňování majetku 2014b. AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., Brno, 2014
- [3] VALACH, J. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 2. vydání. Ekopress, Praha, 2006.
- [4] LUX, M., SUNEKA, P. Jak dobře investovat do bydlení. 1. vydání. Slon, Praha, 2006.
- [5] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
- [6] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- [7] Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
- [8] Realitní servery

Vedoucí diplomové práce: Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D.

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

V Brně, dne 8. 10. 2014



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

Abstrakt

Tato diplomová práce se zabývá návratností investice vložené do novostavby bytového domu. Stejný objekt bude zasazen v Hradci Králové a v Brně. V první řadě zjistíme výši investice vložené do novostavby bytového domu a stanovíme nájemné pro jednotlivé byty. Dále bude učeno, zda diskontované čisté nájemné ze všech jednotek pokryje výdaje spojené s výstavbou bytového domu. Stanoví se doba návratnosti investice. Následně se vypočte obvyklá cena jednotlivých jednotek a určí se suma za jejich prodej. Nakonec vyhodnotíme, zda je z hlediska dosažených zisků výhodnější bytový dům rozprodat po bytech nebo byty pronajmout. Do vyhodnocení také zahrneme, jak se liší výsledky v závislosti na umístění domu ve zvoleném městě.

Abstract

This diploma thesis aims at the return on investment associated with construction of a residential building in the cities of Hradec Králové and Brno. As a first step, we calculate the investment amount needed to construct the building and set the rent for each apartment. Next, we determine whether discounted net rent from all residential units will cover construction costs. Investment payback period will be then assessed. We also calculate market value for each unit and a summarized value for selling all the units. Finally, we determine which of the following scenarios leads to higher profits – selling the residential building unit by unit versus renting the units. This evaluation will also take into account the results difference based on chosen city.

Klíčová slova

Investice, obvyklá cena, nájemné, byt, bytový dům.

Keywords

Investment, market value, rent, flat, residential building.

Bibliografická citace

LEBRUŠKOVÁ, P. *Návratnost investic spojených s výstavbou bytového domu v Hradci Králové a v Brně*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2015. 68 s. + 107 s. příloh. Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D..

Prohlášení

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

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucímu mé diplomové práce Ing. et Ing. Martinu Cupalovi, Ph.D. za vstřícný přístup a připomínky pro zpracování této práce. Dále bych chtěla poděkovat svým blízkým a přátelům, kteří mě při psaní podporovali. Poděkování patří také firmě VARS development, a.s., za poskytnutí podkladů k této práci.

OBSAH

1	Úvod.....	11
2	Základní pojmy.....	12
2.1	Pozemek	12
2.2	Budova	13
2.3	Bytový dům	13
2.4	Byt.....	13
2.5	Prostor sloužící podnikání	14
2.6	Podlahová plocha.....	14
2.7	Příslušenství věci a součást věci.....	15
2.8	Cena a hodnota	16
2.9	Životnost	17
2.10	Nájemné	17
3	Návratnost investice.....	19
3.1	Investice	19
3.2	Riziko	19
3.3	Efektivnost investičního projektu	21
3.3.1	Čistá současná hodnota	21
3.3.2	Vnitřní míra výnosu	22
3.3.3	Doba návratnosti.....	23
3.4	Druhy investic	23
3.5	Realitní trh.....	25
4	Metody ocenění	28
4.1	Nákladová metoda	28
4.1.1	Individuální cenová kalkulace	28

4.1.2	Podrobný položkový rozpočet.....	29
4.1.3	Metody agregovaných položek.....	30
4.1.4	Propočet ceny	30
4.2	Příjmová metoda.....	31
4.2.1	Výnosy	32
4.2.2	Náklady	33
4.3	Porovnávací metoda.....	35
5	Lokality	37
5.1	Brno.....	37
5.2	Hradec Králové.....	38
6	Vložené investice do výstavby	40
6.1	Bytový dům	40
6.2	Investice do bytového domu.....	42
7	Pronájem bytů.....	45
7.1	Výše nájemného.....	45
7.2	Hodnota bytů určená příjmovou metodou.....	48
7.3	Čistá současná hodnota	51
8	Prodej bytů	53
8.1	Hodnota bytů určená porovnávací metodou.....	53
8.2	Tržní hodnota.....	58
9	Vyhodnocení.....	61
10	Závěr	63
11	Seznam použitých zdrojů	64
12	Seznam obrázků.....	66
13	Seznam tabulek.....	67
14	Seznam příloh	68

1 ÚVOD

Investice do novostavby bytového domu je jistě velký krok. Výstavba takového objektu v nevhodné lokalitě za nepřiměřenou cenu bude riziková. Bydlení je základní lidskou potřebou, ale zda lidé o byty budou mít zájem, záleží na více faktorech. Velký vliv bude mít míra nezaměstnanosti v dané lokalitě, příjem domácnosti, úroková výše hypoték, daně a další. Proto se musí provést průzkum trhu – zda se ve vybrané lokalitě s byty obchoduje, za kolik se prodávají nebo pronajímají. Je třeba uvážit více variant a určit nejvhodnější. Investor poté zváží, zda je pro něj investice výhodná.

Tato diplomová práce se zabývá porovnáním návratnosti investic spojených s výstavou a pronájmem novostavby, popř. jejím prodejem po bytech. Také zjišťuje, jaký vliv na investici má výběr lokality. Bytový dům je v prvním případě umístěn v Brně, městská část Žabovřesky, a v druhém případě v Hradci Králové, městská část Pražské Předměstí. Bude porovnána výhodnost investic, a to jak na základě výběru lokality, tak na základě výběru investičního scénáře.

V první řadě zjistíme výdaj na postavení bytového domu a výdaj na pořízení pozemku. Dále stanovíme předpokládané příjmy z pronájmu jednotlivých bytů a určíme, zda tyto příjmy pokryjí výdaje spojené s investicí. Současně se určí návratnost investice. Další krok zahrnuje výpočet obvyklé ceny jednotek a celkové sumy za prodej všech bytů. Cílem této práce je vyhodnotit, který scénář je z hlediska dosažených zisků výhodnější – rozprodání novostavby po bytech, popř. pronájem bytových jednotek. Do vyhodnocení také zahrneme, jak se liší výsledky v závislosti na umístění domu v Brně a v Hradci Králové.

2 ZÁKLADNÍ POJMY

V této části budou vysvětleny některé základní pojmy, které souvisí s touto prací a budou dále používány.

2.1 POZEMEK

Definujme nyní pojmy pozemek a parcela. Pro účely zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí se rozumí:

*„**pozemkem** část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků“,¹*

*„**parcelou** pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem“. ²*

Podle zákona č. 151/1997 Sb., (zákon o oceňování majetku) se pozemky člení na:

„a) stavební pozemky,

b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,

c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,

d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,

e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d)“. ³

¹ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) § 2 a)

² Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) § 2 b)

³ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) § 9

2.2 BUDOVA

Podle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí je budova: „*nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí*“.⁴

2.3 BYTOVÝ DŮM

Podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, stavbou pro bydlení může být: „*bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena*“.⁵ Byty tedy v bytovém domě zastupují větší část podlahové plochy než nebytové prostory.

2.4 BYT

Občanský zákoník uvádí: „*Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.*“⁶ a dále: „*Co je stanoveno v tomto oddílu o bytu, platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů*“.⁷

Společné části nemovité věci mají sloužit společně všem vlastníkům jednotek. Pozemek, na kterém je dům zřízen, je vždy společný. Podíly na společných částech jsou určeny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě, pokud není určeno jinak.⁸

Pro účely vyhlášky 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby se rozumí:

„*bytem soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen*“,⁹

⁴ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) § 2 l)

⁵ Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území § 2 a)

⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 1159

⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 1158 (2)

⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 1160–§ 1162

⁹ Vyhláška 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby § 3 g)

„místností prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami“,¹⁰

„obytnou místností část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m² a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m²; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m“. ¹¹

2.5 PROSTOR SLOUŽÍCÍ PODNIKÁNÍ

Občanský zákoník již nedefinuje pojem nebytový prostor, ale místo něj uvádí pojem prostor sloužící podnikání – viz výňatek: *„nájem prostoru nebo místnosti, je-li účelem nájmu provozování podnikatelské činnosti v tomto prostoru nebo v této místnosti a slouží-li pak prostor nebo místnost alespoň převážně podnikání, bez ohledu na to, zda je účel nájmu v nájemní smlouvě vyjádřen (dále jen »prostor sloužící podnikání«)“.*¹²

2.6 PODLAHOVÁ PLOCHA

Příloha č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) uvádí: *„Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu“.*¹³

Podlahovou plochou se tedy rozumí plocha měřená u podlahy, kterou vymezují vnitřní líce stěn včetně omítek. U místností, které považujeme za pravoúhlé (např. s půdorysem tvaru

¹⁰ Vyhláška 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby § 3 h)

¹¹ Vyhláška 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby § 3 i)

¹² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 2302

¹³ Příloha č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška) Příloha č. 1 bod 4.

obdélníku nebo čtverce), měříme rozměry uprostřed protilehlých stěn. Tím se vyloučí rozdíl u naměření délky na začátku a na konci mezi protilehlými stěnami. Do podlahové plochy bytu se nezapočítávají plochy okenních a dveřních výstupků a plocha nábytku vestavěného do zdi. Započítávají se arkýře a lodžie, výklenky alespoň 1,2 m široké, 0,3 m hluboké a 2 m vysoké, plocha zabraná kuchyňskou linkou. Rozměry se zaměřují v metrech s přesností na centimetry a plocha se uvádí v m² s přesností na dvě desetinná místa. Celková podlahová plocha bytu zahrnuje podlahové plochy všech místností a prostor, které tvoří příslušenství bytu. U nebytového prostoru je celková podlahová plocha obdobně tvořena podlahovou plochou všech prostor a prostor tvořících příslušenství nebytového prostoru.¹⁴

2.7 PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI A SOUČÁST VĚCI

Definice **příslušenství** věci je uvedena v Občanském zákoníku: „*Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím*“.¹⁵ Příslušenství věci tedy má být trvale užíváno s věcí hlavní a patří stejnému vlastníku. U bytu jsou příslušenstvím vedlejší místnosti a prostory určené k využívání společně s bytem. Příslušenství se týká stejná právní jednání, práva i povinnosti jako věci hlavní.¹⁶

Definice **součásti** věci z Občanského zákoníku: „*Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí*“.¹⁷ Součástí pozemku jsou stavby na něm zřízené a rostlinstvo na něm vzešlé (například stromy). Inženýrské sítě jako vodovod, kanalizace a energetické vedení nejsou součástí pozemku.¹⁸

¹⁴ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 23–24

¹⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 510

¹⁶ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 11

¹⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 505

¹⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 506–§ 509

2.8 CENA A HODNOTA

Cena je peněžní částka, která je požadovaná, nabízená nebo skutečně zaplacená za určité zboží nebo službu. Peněžní částka je historickým faktem, ať už je či není zveřejněná. Cena může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou jí přisuzují jiné osoby. Je třeba rozlišovat mezi cenou a hodnotou, protože každý pojem má jiný význam. **Hodnota** není požadovaná, nabízená nebo skutečně zaplacená cena. Je to odhad. Hodnota vyjadřuje prospěch vlastníka zboží nebo služby ke dni odhadu hodnoty. Existuje více druhů hodnot, ty se od sebe liší definicí a mohou být vyjádřeny jinými čísly.¹⁹

Cena zjištěná

Nebo také úřední či administrativní. Je definována v cenovém předpise, kterým je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Je to cena, která je určena podle zákona a není to cena mimořádná ani cena obvyklá.²⁰

Cena obvyklá

Také cena tržní nebo obecná. Je to tedy cena, za kterou si můžeme zboží koupit nebo ho prodat. Je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná*

¹⁹ BRÁDÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 47

²⁰ BRÁDÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 47

*majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním“.*²¹

Reprodukční cena

Cena, za kterou by bylo možno pořídit novou stejnou nebo porovnatelnou věc, bez odpočtu opotřebení a v době ocenění. U staveb se zjišťuje buď podrobným položkovým rozpočtem (pracné), za pomoci agregovaných položek nebo pomocí technicko-hospodářských ukazatelů (nejčastěji). Technicko-hospodářské ukazatele uvádějí jednotkové ceny za 1 m³ obestavěného prostoru a 1 m² zastavěného prostoru různých druhů objektů.²²

2.9 ŽIVOTNOST

Životnost stavby je chápána jako doba od jejího vzniku do jejího zchátrání. Po celou dobu je prováděna běžná údržba a opravy. Životnost je tedy nejčastěji doba udávaná v rocích od začátku užívání stavby až do jejího mezního stavu užívání. Používáme pojmy:

- Předpokládaná životnost – technická životnost či technické trvání stavby, délka života stavby, pravděpodobná životnost stavby.
- Ekonomická životnost – Je to doba od vzniku stavby až do jejího hospodářského zániku, tato doba bývá kratší než technická životnost stavby. Ekonomický zánik stavby nastává v okamžiku, kdy je výhodnější postavit stavbu novou, která bude přinášet vyšší zisk.

Údržbou stavby se rozumí provádění činností za účelem udržet stavbu v provozuschopném stavu. Spočívá v pravidelných kontrolách stavu objektu a v provádění preventivních zásahů.²³

2.10 NÁJEMNÉ

Definice podle občanského zákoníku: „*Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné*“.²⁴

²¹ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) §2 (1)

²² BRÁDÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 51

²³ BRÁDÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 185–186

Nájemné lze stanovit pevnou peněžní částkou, nebo je v takové výši, která je ve dne a místě uzavření smlouvy obvyklá pro obdobný byt. Nájemné se nejčastěji sjednává částkou za jeden měsíc. Pronajímatel s nájemcem se dohodnou, které služby spojené s užíváním bytu zajistí pronajímatel. Nájemce platí nájemné předem na každý měsíc, pokud se strany ve smlouvě nedomluvily jinak. Společně s nájemným platí nájemce zálohy na služby, které zajišťuje pronajímatel.²⁵

Nájemné obvyklé

Definováno v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Představuje nájemné dosažené při poskytování obdobné služby (nájemného) v obvyklém obchodním styku v daném místě ke dni ocenění. Do výše nájemného se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů ani vliv zvláštní obliby. Obvyklé nájemné se určí porovnáním.²⁶

Hrubý výnos z nájemného

Peněžní částka hrazená nájemcem bytu. Nezahrnuje nezbytné služby, jako jsou dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu.²⁷

Čistý výnos z nájemného

Vyjadřuje hrubý výnos z nájemného snížený o náklady spojené s pronajímáním nemovité věci. Tyto náklady jsou náklady pronajímatele a je to hlavně daň z nemovité věci, pojištění stavby, náklady na opravu a údržbu, za správu objektu a odpisy. Dalším nákladem mohou být výdaje na osvětlování, vytápění a úklid společných prostor (někdy jsou to náklady na nezbytné služby – nutno posoudit).²⁸

²⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 2201

²⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 2246–§ 2251

²⁶ BRÁDÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 265

²⁷ BRÁDÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 266

²⁸ BRÁDÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 266

3 NÁVRATNOST INVESTICE

Uskutečněním investice očekáváme jistý finanční prospěch. Požadujeme, aby se nám investovaná částka vrátila, a dále jsme dosáhli určitého zisku. Vždy je nutné zvážit výhody a nevýhody projektu, do kterého zamýšlíme investovat.

3.1 INVESTICE

Investicí rozumíme vynaložení určitého objemu finančních prostředků, který v budoucnu přinese vlastníkovu ekonomický prospěch ve formě peněz. Peněžní příjmy z investice jsou tvořeny hlavně ziskem po zdanění a odpisy. Pro každou investici jsou důležitá tři základní hlediska, která musíme uvažovat, a to:

- jaký bude očekávaný výnos z investice,
- jaké je očekávané riziko investice,
- jaký bude očekávaný dopad na likviditu podniku.

Investiční rozhodování podniku řeší dva základní problémy: kdy a kolik má podnik investovat a do jakého investičního projektu. Každá investice s sebou nese i určitá rizika.²⁹

3.2 RIZIKO

Riziko je chápáno jako nebezpečí, kdy se dosažené výsledky (výnosy) budou lišit od výsledků očekávaných (předpokládaných). Chránit se proti riziku lze dvěma způsoby. Jeden způsob představuje eliminaci rizika, tzn. odstranění příčin jeho vzniku. Tento přístup k riziku je označován jako ofenzivní a vyskytuje se jen výjimečně. Druhým způsobem ochrany je redukce nepříznivých důsledků rizika na přijatelnou míru. Jedná se o defenzivní přístup k riziku a je častější. Některé z využívaných způsobů ochrany jsou:

- volba právní ochrany podnikání,
- stanovení rizikových mezí (např. pro zadluženost, pokles ceny, efektivnosti investic),

²⁹ REZŇÁKOVÁ, M. *Finanční management.: studijní text pro kombinované studium*. 1. vyd. Brno: VUT, 2001, 183 s. ISBN 80-214-1968-7. Strana 101–103

- diverzifikace rizika (rozložení rizika – geografické, z hlediska dodavatelů a odběratelů, rozšíření výrobního programu),
- flexibilita podnikání bez velkých nákladů (malé fixní náklady, zvolení vhodné technologie),
- rozdělení rizika na několik účastníků,
- přesun rizika na jiné subjekty,
- pojištění,
- etapová příprava a realizace projektu,
- tvorba rezerv v podniku.³⁰

Riziko posuzujeme podle toho, jaký dopad bude mít na výnosnost investice. Za podstoupení rizika investor požaduje kompenzaci, kterou je výnosnost na požadované úrovni. Požadovaná výnosnost se skládá ze dvou složek: bezrizikové výnosnosti (reálná výnosnost a vliv inflace, která pro investora představuje minimální riziko) a z rizikové premie. Čím je podstupované riziko vyšší, tím investor požaduje vyšší výnosnost. Riziko lze promítnout do hodnocení efektivnosti investic. Nejčastěji používané způsoby jsou:

- Úprava diskontní sazby – čím vyšší riziko investičního projektu, tím se volí vyšší diskontní sazba.
- Stanovení rizikových tříd – úprava diskontní sazby podle kategorie investic (druhu investic).
- Metoda koeficientu jistoty – úprava peněžního toku v rozmezí hodnot 0–1. S vyšší hodnotou očekáváme vyšší jistotu peněžních toků. V případě použití koeficientu jistoty se peněžní příjmy diskontují pomocí bezrizikové úrokové míry.
- Ostatní technické postupy – analýza citlivosti, simulační analýza a technika rozhodovacích stromů.³¹

Stanovení předpokládaných budoucích příjmů z investice bývá nejdůležitější a zároveň nejobtížnější – podle nich je rozhodnuto o výhodnosti investičního projektu. Příjmy bude ovlivňovat zejména vývoj cen, inflace a délka časového období.

³⁰ REZŇÁKOVÁ, M. *Finanční management.: studijní text pro kombinované studium*. 1. vyd. Brno: VUT, 2001, 183 s. ISBN 80-214-1968-7. Strana 103–106

³¹ REZŇÁKOVÁ, M. *Finanční management.: studijní text pro kombinované studium*. 1. vyd. Brno: VUT, 2001, 183 s. ISBN 80-214-1968-7. Strana 103–108

3.3 EFEKTIVNOST INVESTIČNÍHO PROJEKTU

Pro stanovení efektivnosti peněžních investic v tržní ekonomice jsou nejpoužívanější tyto metody: a) čistá současná hodnota,

b) vnitřní míra výnosu,

c) doba návratnosti.

První dvě metody jsou teoreticky přesnější a modernější, poslední je v praxi často používána, i když je charakterizována jako méně vhodná.³²

3.3.1 Čistá současná hodnota

Respektuje faktor času pomocí diskontního počtu. Teoreticky se jedná o nejpřesnější metodu pro investiční rozhodování. Čistá současná hodnota (ČSH) v absolutní výši vyjadřuje rozdíl mezi aktualizovanou hodnotou peněžních příjmů z investice a aktualizovanou hodnotou kapitálových výdajů na investici. Aktualizovaná hodnota je vlastně diskontovaný peněžní tok. ČSH představuje rozdíl mezi kapitálovými příjmy a kapitálovými výdaji. Veškeré peněžní výdaje vynaložené na investici, jejichž návratnost je delší než jeden rok, představují kapitálové výdaje. Čistá současná hodnota je vyjádřena vzorcem:

$$\text{ČSH} = \sum_{n=1}^N P_n \frac{1}{(1+i)^n} - K ,$$

kde ČSH ... čistá současná hodnota investiční varianty,
P_n ... peněžní příjem v jednotlivých letech životnosti,
i ... úrok (požadovaná výnosnost),
n ... jednotlivé roky životnosti,
N ... doba životnosti,
K ... kapitálový výdaj.

Varianty s čistou současnou hodnotou (ČSH) vyšší než 0 jsou přijatelné, zvyšují tržní hodnotu podniku o částku čisté současné hodnoty. Varianta, kdy ČSH = 0, přináší příjem ve výši

³² VALACH, Josef. *Finanční řízení podniku*. 2. aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, 1999, 324 s. ISBN 80-861-1921-1. Strana 187–188

úroků, ale nezvyšuje hodnotu podniku. V případě ČSH menší než 0 je investiční projekt nepřijatelný, přijetí by snižovalo tržní hodnotu podniku.³³

Investiční varianty se někdy hodnotí indexem ziskovosti (rentability). Jedná se o poměrový ukazatel, který vyjadřuje vztah mezi aktualizovanými peněžními příjmy a výdaji investice. Index ziskovosti I se vypočte:

$$I = \frac{\sum_{n=1}^N P_n \frac{1}{(1+i)^n}}{K},$$

kde význam symbolů je stejný jako ve vzorci pro čistou současnou hodnotu. Všechny varianty, u kterých je index ziskovosti vyšší než 1, jsou přijatelné. Za nejvhodnější považujeme variantu s nejvyšším indexem. Pokud zdroje financování neumožňují přijmout všechny projekty s kladnou čistou současnou hodnotou, je doporučováno použít index ziskovosti.^{34 35}

3.3.2 Vnitřní míra výnosu

Významově shodná s pojmy: vnitřní výnosové procento, míra výnosnosti diskontovaného peněžního toku. Je to taková úroková míra, při které se kapitálové výdaje na investici rovnají současné hodnotě peněžních příjmů z investice. Vnitřní výnosové procento představuje takovou výši úrokové míry, která vyhovuje rovnosti tohoto matematického vyjádření:

$$K = \sum_{n=1}^N P_n \frac{1}{(1+i)^n},$$

kde význam symbolů je stejný jako ve vzorci pro čistou současnou hodnotu. Vnitřní výnosové procento vyjadřuje čistou současnou hodnotu s takovou úrokovou mírou, aby ČSH = 0. Konkrétní hodnotu lze zjistit pomocí lineární interpolace:

$$VVP = i_n + \frac{\check{C}SH_n}{\check{C}SH_n + \check{C}SH_v} * (i_v - i_n),$$

³³ VALACH, Josef. *Finanční řízení podniku*. 2. aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, 1999, 324 s. ISBN 80-861-1921-1. Strana 188

³⁴ VALACH, Josef. *Finanční řízení podniku*. 2. aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, 1999, 324 s. ISBN 80-861-1921-1. Strana 188

³⁵ REZŇÁKOVÁ, M. *Finanční management.: studijní text pro kombinované studium*. 1. vyd. Brno: VUT, 2001, 183 s. ISBN 80-214-1968-7. Strana 146,152

kde VVP ... vnitřní výnosové procento,
 i_n ... nižší úroková míra,
 i_v ... vyšší úroková míra,
 ČSH_n ... čistá současná hodnota při nižším úroku v absolutní hodnotě,
 ČSH_v ... čistá současná hodnota při vyšším úroku v absolutní hodnotě.

Při výběru investičních variant vedou metody čisté současné hodnoty a vnitřního výnosového procenta většinou ke stejným výsledkům. Základním problémem je reálnost jejich vstupních údajů, např. stanovení očekávaných peněžních příjmů z investice. Obě metody respektují faktor času a dobu příjmu, čím zpřesňují úvahy o efektivnosti jednotlivých projektů.³⁶

3.3.3 Doba návratnosti

Jedná se o tradiční metodu hodnocení efektivnosti investičních variant. Je to metoda v praxi velmi často používaná, ale z teoretického hlediska méně vhodná. Doba návratnosti vyjadřuje počet let, za který se kapitálový výdaj investice splatí peněžními příjmy z investice. Základní vzorec pro výpočet:

$$DN = \frac{K}{Z_r},$$

kde DN ... doba návratnosti,
K ... kapitálový výdaj,
 Z_r ... průměrný roční zisk z investice.

Vzorec výpočtu nebere v úvahu časovou hodnotu peněz. Dalším nedostatkem je fakt, že nejsou zohledněny další příjmy v časovém rozmezí od doby návratu po konec životnosti projektu. Přesto se používá jako doplňkový ukazatel.³⁷

3.4 DRUHY INVESTIC

V dnešní době se vyskytuje velké množství investičních příležitostí a forem zhodnocení volných finančních prostředků. Existují varianty od relativně bezpečných po

³⁶ VALACH, Josef. *Finanční řízení podniku*. 2. aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, 1999, 324 s. ISBN 80-861-1921-1. Strana 190–192

³⁷ REZŇÁKOVÁ, M. *Finanční management.: studijní text pro kombinované studium*. 1. vyd. Brno: VUT, 2001, 183 s. ISBN 80-214-1968-7. Strana 145

rizikové, každá z nich má své výhody i nevýhody. Investovat lze do akcií, dluhopisů, podílových fondů, komoditních trhů, drahých kovů, cizích měn, nemovitostí, atd.

Pod pojmem **akcie** rozumíme cenný papír, kterým majitel získá podíl na majetku akciové společnosti. Majitel akcie má právo na podíl ze zisku, který se vyplácí formou dividend. Cena akcie je určována výsledkem hospodaření a očekávaným vývojem firmy. Při obchodování vznikají potenciální rizika pro investora, např.: tržní riziko (riziko ztráty ze změny tržních cen), měnové riziko (při obchodování v cizí měně), inflační riziko (spočívá v trvalém znehodnocení peněz), likvidační riziko (cenné papíry nebude možné v dohledné době převést zpět na peníze).³⁸

Dluhopisy představují formu závazku, u kterého je dlužník povinen zaplatit věřiteli vypůjčenou částku navýšenou o výnos pro věřitele. Rozlišujeme dva hlavní druhy dluhopisů – státní dluhopisy (dlužníkem je stát) a dluhopisy korporátní (dlužníkem je firma). Státní dluhopisy investorovi obvykle přinášejí nižší výnos, protože stát je považován za důvěryhodného dlužníka. Korporátní dluhopisy mají různou míru rizikovosti, od čehož se odvíjí velikost úroků.³⁹

V poslední době nabývají na důležitosti investice do komoditních trhů a drahých kovů. Rozlišujeme čtyři hlavní skupiny komodit – energetické (ropa, zemní plyn, topný olej a elektrická energie), průmyslové (hliník, měď, olovo, nikl, cín a zinek), zemědělské (pšenice, kukuřice, káva, kakao, bavlna a cukr) a drahé kovy (zlato, stříbro, platina).⁴⁰

Investice do nemovitosti je považována za dlouhodobou. Je potřeba brát v úvahu potenciál nemovitosti, který je určen zejména pravidelným výnosem z pronájmu a růstem ceny nemovitosti. Důležitá není pouze samotná nemovitost, ale velkou roli hraje lokalita, ve které se nemovitost nachází.

³⁸ Patria: *Akademie investování* [online]. [cit. 2015-01-22]. Dostupné z: <http://www.patria.cz/akademie/uvod-do-investovani-do-ceho-investovat.html>

³⁹ Patria: *Akademie investování* [online]. [cit. 2015-01-22]. Dostupné z: <http://www.patria.cz/akademie/uvod-do-investovani-do-ceho-investovat.html>

⁴⁰ Patria: *Akademie investování* [online]. [cit. 2015-01-22]. Dostupné z: <http://www.patria.cz/akademie/uvod-do-investovani-do-ceho-investovat.html>

3.5 REALITNÍ TRH

Trh je soustava, ve které na sebe působí prodávající a kupující, což vede ke stanovení cen a množství výrobků a služeb. Aby trh mohl být považován za dokonale konkurenční, musí splňovat tyto požadavky:

- velké množství prodávajících a nakupujících,
- dokonalá informovanost nakupujících,
- homogenní produkt,
- volný vstup na trh a výstup z něj,
- nulové náklady na změnu dodavatele.

Pokud není některá podmínka splněna, mění se trh v nedokonale konkurenční. Realitní trh chápeme jako nedokonale konkurenční, protože uspokojivě lze splnit pouze tyto podmínky:

- velké množství prodávajících a kupujících,
- volný vstup na trh.

Základní charakteristika pro trh s nemovitostmi je:

- jedinečnost (prodávají se různé nemovitosti, i obdobné se odlišují v některých prvcích),
- nepřemísitelnost,
- dlouhodobé aktivum.

Realitní trh lze rozčlenit na následující segmenty:

- pozemky,
- rezidenční komodity,
- komerční komodity.⁴¹

Pozemky

Pozemky jsou obecně stabilní komodita, nepodléhají významným výkyvům poptávky a nabídky. Jsou specifické v tom, že jich je omezené množství. Rozloha půdy je konečná a nelze ji zvětšovat. Půda není homogenní, liší se v kvalitě i v poloze. Změna poptávky nemůže vést ke změně nabídky, ale pouze ke změně ceny. Faktory ovlivňující cenu pozemku pro rezidenční výstavbu:

⁴¹ ŠKAPA, S. 1RBRK – Realitní kanceláře a realitní trhy. Brno: VUT v Brně, Ústav soudního inženýrství. Přednášky z akademického roku 2013/2014.

- lokalita,
- dostupnost a umístění inženýrských sítí a technická infrastruktura,
- územně plánovací dokumentace (možnost výstavby určitého druhu nemovitosti),
- velikost pozemku (řadový rodinný dům 200–400 m², samostatně stojící rodinný dům 500–2000 m² a další).⁴²

Rezidenční nemovitosti

Mezi rezidenční nemovitosti patří rodinné domy, byty, objekty k rekreaci (rekreační chalupa, rekreační a zahrádkářská chata). Faktory ovlivňující cenu rezidenčních nemovitostí:

- lokalita,
- dostupnost a umístění inženýrských sítí a technická infrastruktura,
- územně plánovací dokumentace (možnost výstavby určitého druhu nemovitosti),
- velikost bytu nebo rodinného domu (varianty 2+1, 2+kk jsou preferovány u bytů; varianty 3+1, 4+1 u rodinných domů).

Poptávku po rezidenčních nemovitostech ovlivňují hlavně příjmy domácností, nezaměstnanost, výše úroků u hypoték, počet obyvatel, životní styl, daně, příspěvky na bydlení a příspěvky na stavební spoření. Nabídku rezidenčního bydlení ovlivňuje cena pozemků, ceny práce a stavebních materiálů, výše daní, nabídka financování bydlení.⁴³

Komerční nemovitosti

Mezi komerční nemovitosti patří administrativní objekty (kancelářské prostory), hotely, nájemní domy s nebytovými prostory, obchodní komplexy (kavárna, obchody, restaurace a další).

Nabídka a poptávka

Poptávka je ochota a schopnost spotřebitelů kupovat statek nebo službu za určitou cenu. Určuje, kolik statků bude poptáváno při jednotlivých cenách. Poptávková křivka klesá zleva doprava – jedná se o zákon klesající poptávky. Čím je vyšší cena, tím se snižuje počet

⁴² ŠKAPA, S. 1RBRK – Realitní kanceláře a realitní trhy. Brno: VUT v Brně, Ústav soudního inženýrství. Přednášky z akademického roku 2013/2014.

⁴³ ŠKAPA, S. 1RBRK – Realitní kanceláře a realitní trhy. Brno: VUT v Brně, Ústav soudního inženýrství. Přednášky z akademického roku 2013/2014.

kupujících. Pokud cena klesá, stává se pro kupující atraktivnější, motivace ke koupi roste, a proto roste i poptávané množství. Růst poptávky na realitním trhu je podmíněn růstem počtu obyvatel, snížením daní, snížením úrokových sazeb, zvýšením příjmů. Naopak pokles poptávky je způsoben zvýšením daní z pozemků a budov, zvýšením nezaměstnanosti, zvýšením úrokových sazeb.⁴⁴

Nabídka představuje množství statků, které prodávající dobrovolně nabízí za určitou cenu. Nabídková křivka stoupá zleva doprava – jedná se o zákon rostoucí nabídky. Čím je vyšší cena, tím roste počet prodávajících. Růst nabídky na realitním trhu způsobuje například snížení daní ze zisku, snížení úrokových sazeb, zlevňování stavebních technologií. Pokles nabídky souvisí se zvýšením ceny stavebních materiálů, zvyšováním mezd pracovníků, nevhodným počasím, zvýšením daní, zvýšením úrokových sazeb.⁴⁵

Nabídka bytů na trhu je tvořena hlavně byty uvolněnými (stávajícími) a nově postavenými. Nabídková křivka bytů je rozdílná u krátkého, středně dlouhého a dlouhého období. V krátkém období je křivka svislá a nabídka je cenově neelastická. Výstavba nových bytů je časově náročná, proto při zvýšené poptávce pouze rostou ceny bytů a není možné v krátkém časovém horizontu poskytnout nové. Ve středně dlouhém období lze na zvýšenou poptávku reagovat např. nástavbou, rekonstrukcí, změnou užívání. V dlouhodobém období je možné realizovat výstavbu nových bytů a křivka nabídky má mírně rostoucí sklon.⁴⁶

Investice do nemovité věci bývá zpravidla dobrou volbou, investor ale musí reálně zvážit její návratnost. Investice do bytu či bytového domu není bezriziková. Koupě či výstavba takového objektu v nevhodné lokalitě nebo za nepřiměřenou cenu může být v konečném důsledku ztrátová. Důležitou roli hraje způsob výpočtu výnosu, který je určován místním trhem.

⁴⁴ ŠKAPA, S. 1RBRK – Realitní kanceláře a realitní trhy. Brno: VUT v Brně, Ústav soudního inženýrství. Přednášky z akademického roku 2013/2014.

⁴⁵ ŠKAPA, S. 1RBRK – Realitní kanceláře a realitní trhy. Brno: VUT v Brně, Ústav soudního inženýrství. Přednášky z akademického roku 2013/2014.

⁴⁶ ŠKAPA, S. 1RBRK – Realitní kanceláře a realitní trhy. Brno: VUT v Brně, Ústav soudního inženýrství. Přednášky z akademického roku 2013/2014.

4 METODY OCENĚNÍ

Mezi tři základní metody ocenění nemovité věci patří porovnávací metoda, příjmová (výnosová) metoda a metoda nákladová. Za nejdůležitější obvykle považujeme metodu porovnávací.

4.1 NÁKLADOVÁ METODA

Výstup této metody – nákladová hodnota stavby – vyjadřuje náklady na výstavbu nové stavby upravené o znehodnocení, které představuje případné rozdíly stavu mezi novostavbou a stavbou oceňovanou. Výchozí hodnota je odhad ceny, za kterou by bylo možno v současné době pořídit shodnou stavbu nebo stavbu shodných parametrů. Nejčastější způsoby zjištění výchozí hodnoty stavby podle skutečně dosahovaných nákladů v daném období jsou:

- individuální cenová kalkulace,
- podrobný položkový rozpočet,
- metody agregovaných položek,
- propočet ceny.

Zjištění výchozí hodnoty lze dále provést podle cenového předpisu, bodovací metodikou a na základě obytné plochy.⁴⁷ Nákladovou hodnotu stavby získáme snížením výchozí hodnoty o opotřebení a případné znehodnocení stavby.

4.1.1 Individuální cenová kalkulace

Výhodou individuální cenové kalkulace je přesné stanovení ceny na základě použitých stavebních konstrukcí, jejich druhu a výměry. Za nevýhodu lze považovat velkou pracnost výpočtu. Všechny vstupní údaje musí být definovány s ohledem na použitý technologický postup a technické parametry. Cena se vypočítá z vlastních nákladů a požadovaného zisku dodavatele. Individuální cenová kalkulace využívá předem zvoleného kalkulačního vzorce. Ve stavebnictví je nejčastěji používán⁴⁸:

⁴⁷ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 99

⁴⁸ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 130–132

- Přímé náklady
 - Přímý materiál
 - Přímé mzdy
 - Ostatní přímé náklady
 - Stroje
 - Nepřímé náklady
 - Režie výrobní
 - Režie správní
 - Zisk
-
- = Cena celkem (součet všech položek)

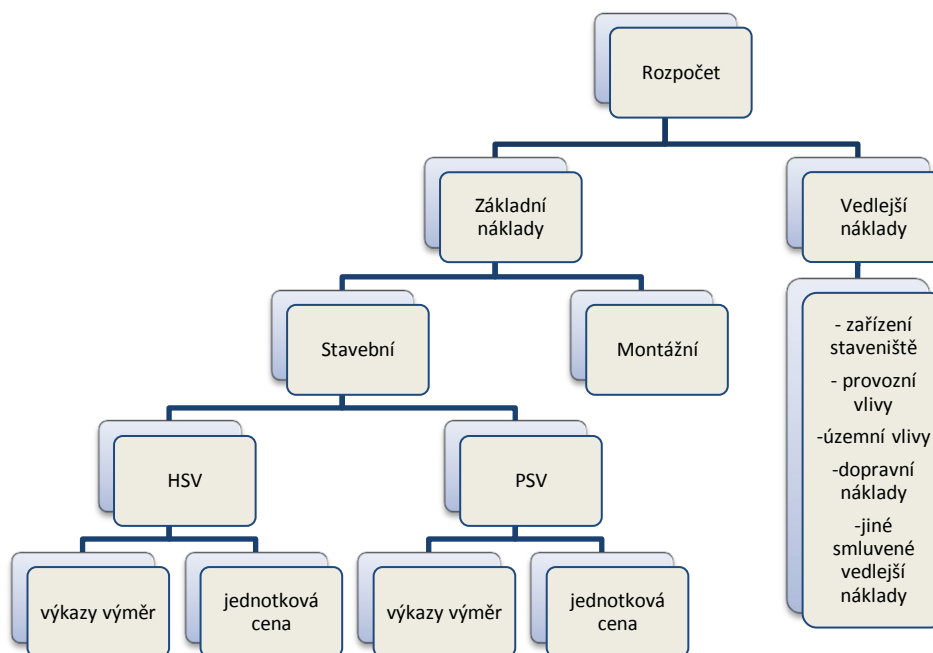
Přímé náklady se stanovují pomocí norem spotřeby materiálu (materiál spotřebovaný na zakázku), výkonových norem výrobních dělníků (mzdy pracovníků bez sociálního a zdravotního pojištění) a výkonových norem strojů (náklady na provoz a údržbu). Mezi ostatní přímé náklady patří odvody do fondu sociálního a zdravotního pojištění a dopravní náklady. Nepřímé náklady jsou takové, které nelze přesně vyčíslit na konkrétní práci. Stanovují se pomocí přírážek k předem zvolené základně. Režie výrobní představuje náklady na palivo, energii a materiál související s řízením, nájemné, odpisy investičního majetku, pojistné a další. Tyto náklady vznikají při realizaci výroby. Režie správní je tvořena náklady na řízení podniku a jeho správu. Zisk se stanoví podle požadavků podniku nebo situace na trhu. Zisk by měl zahrnovat i vliv inflace.⁴⁹

4.1.2 Podrobný položkový rozpočet

Cílem podrobného položkového rozpočtu je stanovení přesné ceny stavebního objektu. Rozpočet obvykle obsahuje základní náklady, což jsou položky hlavní stavební výroby (HSV), přidružené stavební výroby (PSV) a montážních prací; dále vedlejší náklady a kompletační činnosti – viz obrázek 1. Rozpočet obvykle zahrnuje následující položky: stavební nebo montážní práce, materiál ve specifikaci, přesun hmot. Pro sestavení položkového rozpočtu potřebujeme projektovou dokumentaci (z přípravy výstavby, z průběhu výstavby nebo skutečného stavu). Z jednotlivých položek projektové dokumentace se sestaví výkaz výměr. Následně se položky ocení jednotkovými cenami z cenových katalogů. Ocenění

⁴⁹ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 130–132

provede zvlášť investor při přípravě výstavby a zhotovitel v cenové kalkulaci nabídky. Základní náklady se získají součinem výměry a jednotkové ceny položky. Také se u každé položky vypočítá její hmotnost pro výpočet přesunu hmot. Dále se určí ceny subdodávek, vedlejších nákladů a nákladů na kompletační činnosti. Výsledkem je krycí list rozpočtu stavebního objektu se základními údaji a výslednou rozpočtovou cenou.⁵⁰



Obrázek 1: Složení rozpočtu.

4.1.3 Metody agregovaných položek

Agregovaná položka je sloučení více stavebních prací v ucelenou stavební konstrukci. Rozsah prací, dodávek a materiálu je uveden v popise položky. Jedná se o rychlé a poměrně přesné určení ceny. Metoda nevyžaduje podrobný rozbor výměr stavebních prací, je ale třeba znát použité materiály a stavební konstrukci.⁵¹

4.1.4 Propočet ceny

Jedná se o jednoduchou, ale méně přesnou metodu. Z katalogu technicko-hospodářských ukazatelů (také THU) se zjistí jednotková cena pro daný typ objektu. Jednotkové ceny se získávají z cen realizovaných staveb a z dřívějších let se přepočítávají

⁵⁰ MARKOVÁ, L., *Ceny ve stavebnictví – průvodce studiím předmětu*. 1. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2006. 123 s. Strana 77, 78, 87

⁵¹ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 135

indexem. Součinem výměry objektu a jednotkové ceny se určí jeho reprodukční cena. Je nutné vypočítat pouze obestavěný prostor, zastavěnou plochu nebo jiný charakteristický rozměr stavby.⁵²

4.2 PŘÍJMOVÁ METODA

Výnosová hodnota – výstup příjmové metody – představuje součet odúročených budoucích příjmů z nemovité věci. Zjišťuje se z dosaženého ročního nájemného nemovité věci, které je sniženo o náklady související s provozem. Mezi tyto náklady se řadí odpisy, správa objektu, průměrná roční údržba, pojištění, daň z nemovité věci a případné další náklady. Pokud je čistý výnos z nemovité věci trvalý (na neomezenou dobu) a konstantní, pak lze výnosovou hodnotu vypočítat takto:

$$C_V = \frac{\text{zisk z nájmu nemovistosti za rok}}{\text{úroková míra za rok}} .$$

Jde výpočet tzv. věčné renty. V případě, že příjmy nejsou konstantní nebo jsou jen na omezenou dobu, použije se složitějších vztahů.⁵³

Výnosové ocenění vychází z časové hodnoty peněz. Je dáno všemi očekávanými budoucími výnosy, které jsou diskontované ke dni ocenění. Určení budoucích výnosů je složité a ovlivňují ho různé okolnosti. Obecný vzorec výpočtu výnosové hodnoty vypadá následovně:

$$C_V = \sum_{t=1}^n \frac{z_t}{(1+i)^t} ,$$

kde C_V ... výnosová hodnota,
 n ... počet let, ve kterých bude dosahováno výnosů,
 t ... rok, ze kterého je počítán výnos,
 z_t ... čistý výnos předpokládaný v roce t ,
 i ... setinná úroková míra.

⁵² BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 136

⁵³ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 48

Varianta vzorce pro konstantní výnosy, ale po omezenou dobu:

$$C_V = z * \frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n * i},$$

kde význam symbolů je stejný jako pro předcházející obecný vzorec.⁵⁴

4.2.1 Výnosy

Výnos z nemovitých věcí se odvíjí od nájemného. Jedná se o nájemné, kterého by bylo možno reálně dosáhnout při pronájmu všech prostor. Je velmi pravděpodobné, že všechny prostory nebudou pronajaty po celý rok, například kvůli změně nájemníků. Tato skutečnost se může zohlednit přímo ve výnosech nebo procentem z výnosů v nákladech. Na výši dosažitelného nájemného působí řada faktorů:

U bytů:

- Obec: velikost, význam, úroveň výnosů a cen v obci, pracovní příležitosti či procento nezaměstnanosti.
- Část obce: poloha vůči centru, míra hluku, umístění v klidové zóně, obytné nebo průmyslové oblasti, složení obyvatelstva, občanská vybavenost (obchody, školy, úřady).
- Vlastní objekt: poloha budovy v obci, míra hluku, skladba obyvatel objektu, vzdálenost zastávek MHD, dostupnost veřejné dopravy, přístup a příjezd k objektu, možnost parkování.
- Samotný pronajímaný byt: umístění v domě (podlaží), výtah, vybavení a stav bytu, poloha bytu vůči světovým stranám, příslušenství bytu (sklep, balkon, terasa, lodžie).

U maloobchodních prodejních prostor:

- Velikost a význam obce, poloha vzhledem k pohybu a koncentraci chodců, vzdálenost od zastávek MDH, vzdálenost obchodu od uliční fronty.
- Přítomnost dalších obchodů v ulici – u osamělých, izolovaných obchodů jsou předpokládány nižší tržby, pokles tržeb i na ulici kolmé na obchodní.
- Umístění v domě – nejvýhodnější je první nadzemní podlaží přístupné přímo z ulice.
- Parkování před obchodem.

⁵⁴ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 286

- Skladovací prostory příslušející k obchodům se často pronajímají za nižší nájemné (zejména pokud jsou neúměrně větší ve srovnání s plochou obchodního prostoru).⁵⁵

4.2.2 Náklady

Čistý výnos z nájemného vyjadřuje hrubý výnos z nájemného snížený o náklady spojené s pronajímáním nemovité věci (náklady pronajímatele). Zejména se jedná o daň z nemovité věci, pojištění stavby, náklady na opravu a údržbu, za správu objektu a odpisy. V případě oceňování podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) se náklady uvažují ve výši 40 % z dosaženého ročního nájemného a dále jsou sníženy o nájemné z pozemku.⁵⁶

Daň z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí upravuje zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí; předmětem daně jsou pozemky, stavby a jednotky. Daň z pozemků se platí za pozemky na území České republiky evidované v katastru nemovitostí. V zákoně jsou vyjmenované pozemky, ze kterých se neplatí daň. Předmětem daně ze staveb a jednotek je zdanitelná stavba a jednotka nacházející se na území České republiky. Zdanitelnou stavbou se rozumí budova podle katastrálního zákona č. 256/2013 Sb., nebo inženýrská stavba dle přílohy zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí. Předmětem daně ze staveb a jednotek není budova, ve které jsou jednotky.⁵⁷

Pojištění stavby

Odůvodněným nákladem na dosažení výnosů je pojistné, jde o pojištění živelné škody a pojištění odpovědnosti vlastníka nemovité věci za případné škody. Pojištění se vztahuje na odpovědnost pojištěného za škodu způsobenou třetí osobě, která vyplývá z jeho vztahu k nemovité věci.⁵⁸

⁵⁵ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 302–303

⁵⁶ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 305

⁵⁷ Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí § 2, § 7

⁵⁸ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 305–306

Opravy a údržba

Do této kategorie jsou zahrnuty náklady na opravu a údržbu objektu za jeden rok. Průměrné náklady u budov ročně činí přibližně 0,5–1,5 % z reprodukční ceny stavby (tj. ceny bez odpočtu opotřebení). Je třeba brát v úvahu současný stav objektu.⁵⁹

Správa objektu

Pro bezproblémový chod objektu je nutné zajistit zejména tyto činnosti:

- Jednání s nájemci, sjednávání nájemních smluv, prohlídky objektu, řešení výpovědí.
- Vybírání nájemného nebo vymáhání nájemného a s tím spojených nákladů.
- Zajištění firem pro údržbu a opravu objektu.
- Jednání s úřady, pojišťovnou, případně dalšími institucemi.
- Vyplňování daňového přiznání a platba daně.

Všechny tyto činnosti může provádět vlastník nebo sjednaná externí firma. Náklady se orientačně pohybují kolem 5 % u bytových jednotek a 10 % u nebytových prostor z vybraného nájemného.⁶⁰

Amortizace (odpisy)

Odpisy jsou taková peněžní částka, kterou vlastník každoročně ukládá, aby si na konci životnosti stavby mohl pořídit novou nebo celkově zrekonstruovat starou. Při lineárních odpisech je to reprodukční hodnota stavby vydělená její životností. U výnosové hodnoty uvažujeme úročení ukládané částky složeným úrokováním. V takovém případě se výše amortizace vypočte podle vzorce:

$$X = \frac{C * i}{q^n - 1} ,$$

kde X ... částka, kterou je třeba každoročně ukládat na složené úrokování,
 C ... reprodukční cena,
 i ... setinná úroková míra,
 q ... úročitel; $q = 1 + i$,
 n ... další doba trvání stavby.⁶¹

⁵⁹ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 306

⁶⁰ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 307

4.3 POROVNÁVACÍ METODA

Tato metoda vychází z porovnání oceňovaného objektu se stejnými nebo obdobnými objekty, v minulosti prodanými. Porovnání je buď přímé (tj. přímo mezi prodávanými a oceňovaným objektem) nebo nepřímé (z cen a údajů o prodávaných objektech je vytvořen základní, standardní objekt a ten je poté porovnáván s oceňovaným – vhodné pro opakované použití).⁶²

Nemovitě věci nejsou přemístitelné a jejich cena je závislá na poloze. Proto je třeba porovnávat objekty ve stejných nebo podobných lokalitách. Stavby bývají různorodé, liší se velikostí, vybavením, materiálem, technickým stavem. Právě odlišnost srovnávaných objektů se projevuje na ceně. Proto se při porovnávací metodě pracuje s koeficienty odlišnosti, které zformují index odlišnosti.⁶³

Koeficient odlišnosti (také nazýván multiplikačním koeficientem) je jeden cenový faktor, který zohledňuje odlišnost dvou objektů (oceňovaného a srovnávacího). Je to bezrozměrné číslo. Koeficienty bývají označovány $K_1, K_2, \dots k_1, k_2, \dots$. Každé kritérium odlišnosti má jeden koeficient. Index odlišnosti zohledňuje odlišnost více kritérií (vlastností) nemovitosti. Je to funkce více koeficientů odlišnosti. Jedná se o bezrozměrné číslo. Index odlišnosti srovnávacího objektu I_{S1} vyjadřuje, kolikrát je cena (jednotková cena) srovnávacího objektu vyšší než cena oceňovaného objektu. Vypočítá se pomocí vztahu:

$$I_{S1} = \frac{TC_{S1}}{TC_O} ,$$

kde TC_{S1} ... tržní cena srovnávací nemovitosti č. 1,

TC_O ... tržní cena oceňované nemovitosti.

Indexovaná tržní cena ITC_{S1} (cena již upravená indexem odlišnosti na cenu oceňovaného objektu) se vypočte:

$$ITC_{S1} = \frac{TC_{S1}}{I_{S1}} .$$

⁶¹ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 307–308

⁶² BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 56

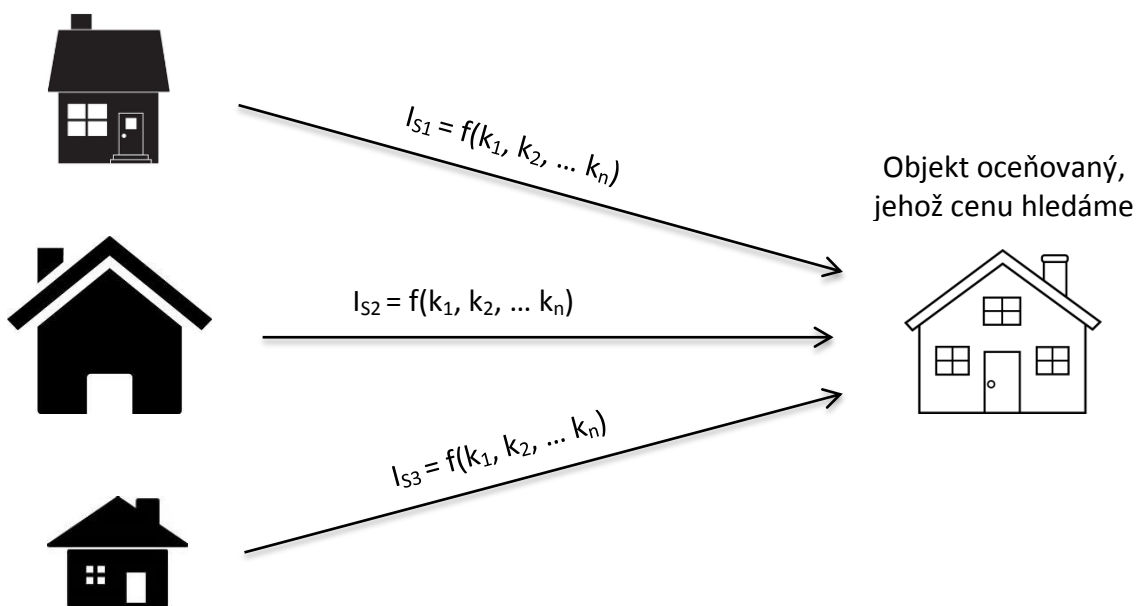
⁶³ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 332

Průměrná cena oceňovaného objektu TC_0 je vyjádřena vztahem:

$$TC_0 = \frac{\sum_{i=1}^n ITC_{Si}}{n} .$$

Obdobné vztahy platí i pro jednotkové ceny.⁶⁴

Objekty srovnávací,
jejichž cenu známe



Obrázek 2: Metoda přímého porovnání.

⁶⁴ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 331–334

5 LOKALITY

Pro účely této práce byly zvoleny dvě lokality, ve kterých se bude posuzovat návratnost investic. Brno jsem zvolila nejenom proto, že je v něm umístěn bytový dům, pro který jsem získala podklady k této práci, ale také proto, že jej znám i z pohledu realitních trhů a posledních pět let je mým domovem. Jako druhé město jsem zvolila Hradec Králové. Toto krajské město je mi blízké zejména z doby studia na jedné z místních středních škol.



Obrázek 3: Mapa ČR s vyznačenými zvolenými městy.⁶⁵

5.1 BRNO

Brno je druhým největším městem České republiky a žije v něm téměř 380 000 obyvatel. Touto významnou metropolí Jihomoravského kraje protékají řeky Svatava a Svratka. Přibližně 150 000 lidí sem přijíždí za prací, studiem, poznáním či zábavou. Město je situováno mezi dva hrady – hrad Špilberk přímo v centru a hrad Veveří u Brněnské přehrady. Hrad a pevnost Špilberk a katedrála sv. Petra a Pavla na Petrově tvoří hlavní dominanty města. Brno má strategickou geografickou polohu ve střední Evropě a výbornou dopravní dostupnost – leží na spojnici Prahy, Bratislavy, Vídně a Budapešti a má také vlastní mezinárodní letiště. Jedná se o univerzitní město se 14 vysokými školami, které mají 34 fakult a navštěvuje je přes 86 000 studentů. Město se může pochlubit řadou památek, divadel, muzeí, bohatou nabídkou sportovních aktivit, moderní hvězdárnou, krásnou ZOO, areálem

⁶⁵ Google: Mapová data [online]. [cit. 2015-04-15]. Dostupné z: <https://www.google.cz/maps>

brněnského výstaviště, apod. Brno nabízí rozsáhlý labyrint historických podzemních prostor, zpřístupněné jsou tři ucelené a obsahově odlišné celky. Dále zde stojí jedna ze tří nejznámějších funkcionalistických vil na světě – Villa Tugendhat.⁶⁶

Historie

Člověk žil v brněnské kotlině již od pravěku, nejstarším dokladem je přibližně 700 000 let starý opracovaný kámen. Bohaté na archeologické nálezy je celé území Brna. Kolem roku 1000 vznikla na území dnešního Starého Brna osada u brodu přes Svratku. Od 13. století do města přicházeli cizí kolonisté, kteří se usídlili kolem dnešního náměstí Svobody. Roku 1243 Brnu český král Václav I. udělil městská privilegia. Město se začalo rozvíjet a ohradilo se hradbami s pěti branami. Za husitských válek město nebylo dobyté, ale Staré Brno a blízké vsi byly těmito válkami těžce poznamenány.⁶⁷

Roku 1645 bylo město obklíčeno a dlouhodobě obléháno švédskými vojsky, jako jediné město na Moravě se ubránilo. V 18. století se začíná rozvíjet průmysl a obchod, roku 1939 byla do města zavedena železnice. V půlce 19. století se postupně bourají hradby, které bránily růstu města. Národní rozpory mezi českými a německými obyvateli vrcholí na přelomu 19. a 20. století. Převaha Němců v městské samosprávě končí až roku 1919. V tomto roce bylo Brno rozšířeno o 23 předměstských obcí. Druhá světová válka Brnu způsobila velké škody, město se stalo také terčem náletů.⁶⁸

5.2 HRADEC KRÁLOVÉ

Hradec Králové se řadí mezi významné metropole východních Čech; je situován na okraji Polabské nížiny a na soutoku Labe a Orlice. V Hradci Králové žije téměř 93 000 obyvatel v 21 městských částech. Denně sem dojíždí přibližně 20 000 lidí za prací a do škol. Hradec Králové je důležitým dopravním uzlem, sídlem mnoha úřadů, státních institucí a významných průmyslových podniků. S městem je spjata i existence tří vysokých škol, které každoročně poskytují tisícům studentů příležitost ke vzdělání v řadě oborů. V městě a okolí jsou desítky kilometrů cyklostezek, plavecký bazén, městské lázně, krytá hala zimního

⁶⁶ *GOTOBRNO: Zajímavosti města Brna* [online]. Turistické Informační Centrum Města Brna, 2013 [cit. 2015-03-15]. Dostupné z: <http://www.gotobrna.cz/brno-v-kostce/t502>

⁶⁷ *GOTOBRNO: Historie města Brna* [online]. Turistické Informační Centrum Města Brna, 2013 [cit. 2015-03-15]. Dostupné z: <http://www.gotobrna.cz/historie-mesta-brna/t1077>

⁶⁸ *GOTOBRNO: Historie města Brna* [online]. Turistické Informační Centrum Města Brna, 2013 [cit. 2015-03-15]. Dostupné z: <http://www.gotobrna.cz/historie-mesta-brna/t1077>

stadionu, fotbalové stadiony, obří akvárium. V městě je vysoký podíl zeleně mezi zástavbou a udržované parky. Na královéhradeckém kulturním dění se významně podílí Klicperovo divadlo, loutkové divadlo Drak a Filharmonie Hradec Králové. V Kongresovém centru Aldis se pořádají různé programy, kulturní a společenské akce včetně setkávání odborníků. Ve městě funguje řada hudebních klubů, kin a dalších kulturních zařízení.⁶⁹

Historie

Historie města sahá hluboko do minulosti. Právě lokalita na soutoku obou řek byla osídlena již v období pravěku. Roku 1225 se stal hrad, který zde byl vystavěn, svobodným královským městem a následně byl ve 13. století postaven nový gotický královský hrad. Hradec Králové se stal věnným městem českých královen, některé z nich na hradě žily jako vdovy. Ve 14. století město rostlo a bohatlo. Podle pověsti v době, kdy v Hradci sídlil dvůr královny Elišky Rejčky, byl vybudován chrám sv. Ducha. Kostel byl projektován jako bazilikální trojlodí s dvěma věžemi v rozích presbytáře a s vnějším opěrným systémem. V kostele byl roku 1424 pochován Jan Žižka. V 16. století proběhla rozsáhlá renesanční přestavba města. V tomto období také vznikla Bílá věž, která se řadí mezi typické hradecké dominanty.⁷⁰

Období třicetileté války bylo pro město pohromou – útoky Švédů si vyžádaly ztráty na obytných domech i památkách. Roku 1851 byl Hradec Králové prohlášen samostatným městem, následovalo zavedení železnice, vybudování cukrovaru, strojírny, plynárny. Po válce mezi Rakouskem a Pruskem se ukázala pevnost jako bezúčelná; hradby bránily rozvoji města. Na konci 19. století se bourá pevnost, hradby a vypracovávají se regulační plány. Jan Kotěra ještě před 1. světovou válkou realizuje na nábřeží velkoryse pojatou budovu muzea. Budovu navrhl včetně detailů ve vnitřním vybavení přednáškového sálu a kašny před muzeem. Po první světové válce nastává pro město nová epocha vývoje. Architekt prof. Josef Gočár navrhl celkový regulační plán, ve kterém staré město obklopil pásem zeleně nebo vody. V centru města je v současnosti díky tomuto uspořádání relativní klid.⁷¹

⁶⁹ *Hradec Králové: O městě* [online]. Magistrát města Hradec Králové, 2013 [cit. 2015-02-03]. Dostupné z: <http://www.hradeckralove.org/hradec-kralove/o-meste>

⁷⁰ *Hradec Králové: Historie města* [online]. INET-SERVIS.CZ, 2010 [cit. 2015-02-03]. Dostupné z: <http://historie.hradeckralove.cz/>

⁷¹ *Hradec Králové: Historie města* [online]. INET-SERVIS.CZ, 2010 [cit. 2015-02-03]. Dostupné z: <http://historie.hradeckralove.cz/>

6 VLOŽENÉ INVESTICE DO VÝSTAVBY

První krok zahrnuje odhad hodnoty pozemku v Brně a v Hradci Králové, na kterém by byl umístěn bytový dům. Protože se jedná o zděný bytový dům s deseti byty a jedním nebytovým prostorem určeným k podnikání, v obou městech bude umístěn nedaleko od centra. Dům je navržen pro městskou část Žabovřesky v Brně na ulici Horova. Cenu příslušného pozemku zjistíme z cenové mapy města. V Hradci Králové bude vybrán teoretický, obdobně velký pozemek v podobné lokalitě a bude stanovena jeho hodnota.

Další výdaj zahrnuje postavení bytového domu. Developerská firma poskytla krycí list s konečnou cenou za postavení takového objektu, zjištěnou podrobným položkovým rozpočtem (ten však již nebyl k dispozici). Z hodnoty pozemku a ceny stavby vypočítáme celkové výdaje pro výstavbu bytového domu v Brně a v Hradci Králové. Následně zjistíme výši nájemného pro daný bytový dům v obou městech pomocí porovnávacího způsobu. Dále bude následovat výpočet čistého nájemného a také příjmu z investice. Posoudíme efektivnost investičního projektu v Brně a v Hradci Králové. Další varianta investičního projektu představuje rozprodání bytového domu na jednotky. Proto určíme hodnotu bytových jednotek a prostoru k podnikání v obou městech. Dále stanovíme rozdíl mezi souhrnnou hodnotou všech jednotek a celkovými výdaji na pořízení bytového domu.

Nakonec vyhodnotíme, zda je výhodnější bytový dům rozprodat na jednotky nebo ho pronajímat. Do vyhodnocení také zahrneme, jak se liší výsledky v závislosti na umístění domu ve zvoleném městě.

Předpokládáme, že bude výhodnější bytový dům rozprodat na jednotky. Druhá hypotéza představuje lepší zhodnocení investice v Brně.

6.1 BYTOVÝ DŮM

Zděný bytový dům je navržen pro deset bytových jednotek a jednu nebytovou jednotku pro komerční využití. Komerční prostor se nachází v prvním nadzemním podlaží a je přístupný přímo z ulice. Tento prostor tvoří výloha do ulice, obchod, předsíň, zázemí, úklidová komora, WC a sklad. Byty mají dispozice 2+kk, 3+kk a 4+kk. V prvním nadzemním podlaží jsou lokalizovány dvě jednotky s dispozicí 3+kk. Byt o podlahové ploše 93 m² částečně zasahuje také do prvního podzemního podlaží. Tento byt má terasu o výměře cca

9 m². Druhým bytem v prvním nadzemním podlaží je byt s podlahovou plochou 118 m² a balkónem. V druhém, třetím a čtvrtém podlaží jsou umístěny jednotky 2+kk a 4+kk. Na podlaží se nachází vždy jeden byt 2+kk s podlahovou plochou 53 m² a byt 4+kk s podlahovou plochou 93 m². V posledním nadzemním podlaží jsou opět dvě jednotky – byt 2+kk s plochou 55 m² a byt 3+kk s plochou 71 m². Všechny byty mají balkóny, které jsou od sebe odděleny paravány, zajišťující větší soukromí. Byt 2+kk v 2. NP má velkorysou terasu o výměře 16 m². Přehled a označení bytů lze vidět v tabulce 1.

Tabulka 1: Přehled a označení bytů.

Označení	Podlaží	Dispozice	Podlahová plocha [m ²]	Balkón [m ²]	Sklep [m ²]
Byt A	1. PP a 1. NP	3+kk	93	9 (terasa)	5
Byt B	1. NP	3+kk	118	7	Komora v bytě
Byt C	2. NP	2+kk	53	16 (terasa)	3
Byt D	2. NP	4+kk	93	7	3
Byt E	3. NP	2+kk	53	4	3
Byt F	3. NP	4+kk	93	7	3
Byt G	4. NP	2+kk	53	4	3
Byt H	4. NP	4+kk	93	7	3
Byt I	5. NP	2+kk	55	4	3
Byt J	5. NP	3+kk	71	7	3
Komerce	1. NP		48		5 (sklad)

Ke každému bytu dále náleží sklep v podzemním podlaží. Výjimku tvoří byt 3+kk v prvním nadzemním podlaží, který disponuje pouze samostatnou komorou v bytě. Parkování je řešeno částečně v prvním podzemním podlaží objektu a částečně na povrchu formou parkovacích stání. Podlahové plochy a dispozice byly převzaty z projektu stavby. Na obrázku 4 je znázorněna vizualizace pohledu na objekt z ulice; obrázek 5 dále zobrazuje pohled na objekt z vnitrobloku.



Obrázek 4: Pohled na bytový dům z ulice.⁷²



Obrázek 5: Pohled na bytový dům z vnitrobloku.⁷³

Bytový dům je postaven z keramického zdiva, založen na železobetonových vrtaných pilotách a monolitické základové desce. Střechy jsou jednoplášťové ploché s tepelnou izolací a hydroizolací. Plastová okna mají pětikomorový rám a izolační trojsklo. Objekt je od sousedních domů oddělen pěnovým polystyrénem. Fasáda je tvořena kontaktním zateplovacím systémem v kombinaci se zavěšeným obkladem. Jednotlivé byty jsou odděleny zdi z akustických tvárnic. Přístup do suterénu objektu je pro motorová vozidla realizován pomocí rampy. Byty jsou rekuperovány, což umožňuje výměnu vzduchu bez významných energetických ztrát.⁷⁴

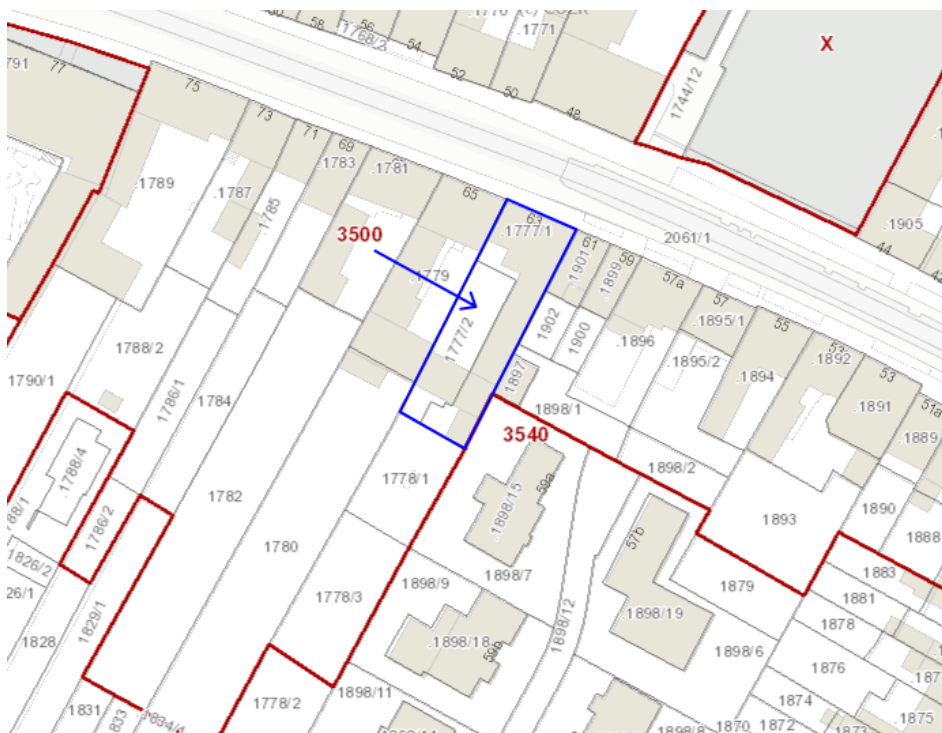
6.2 INVESTICE DO BYTOVÉHO DOMU

V Brně je bytový dům umístěn v katastrálním území Žabovřesky v ulici Horova, na parcele číslo 1777/1 a 1777/2. Parcela číslo 1777/1 představuje zastavěnou plochu a nádvoří s výměrou 377 m². Parcela číslo 1777/2 je vedena jako ostatní plocha s výměrou 238 m². Celková výměra obou pozemků, tvořících obdélník, je tedy 615 m². Z cenové mapy města Brna určíme cenu za 1 m². V této lokalitě je cena obou parcel stanovena na 3 500 Kč/m² – viz obrázek 6. Hodnota obou pozemků (určena součinem výměry a jednotkové ceny) tedy činí 2 152 500 Kč.

⁷² Byty Horova [online]. [cit. 2015-04-08]. Dostupné z: <http://www.byty-horova.cz/>

⁷³ Byty Horova [online]. [cit. 2015-04-08]. Dostupné z: <http://www.byty-horova.cz/>

⁷⁴ Byty Horova [online]. [cit. 2015-04-08]. Dostupné z: <http://www.byty-horova.cz/>



Obrázek 6: Výřez z cenové mapy města Brna.⁷⁵

V Hradci Králové byla pro bytový dům zvolena lokalita ulice Habrmannovy v katastrálním území Pražské Předměstí. Jedná se o následující dvě parcely: parcela číslo st. 473 o výměře 375 m², vedená jako zastavěná plocha a nádvoří, a dále parcela číslo 911/12 o výměře 289 m², s druhem pozemku ostatní plocha. Parcely na sebe navazují a tvoří obdélník o celkové výměře 664 m². Hradec Králové nemá vytvořenou cenovou mapu pozemků, navíc se ve vybrané lokalitě s pozemky téměř neobchoduje. V sousedních, od centra vzdálenějších, městských částech se v době psaní této práce vyskytovaly tři stavební pozemky na prodej. Na základě cen zmíněných stavebních pozemků a s ohledem na danou lokalitu jsme určili hodnotu pozemků na 2 500 Kč/m². Celková hodnota obou pozemků tedy dosahuje výše 1 660 000 Kč.

Tato hodnota odpovídá ceně uvedené v databázi cen pozemků zveřejněné na internetových stránkách České společnosti certifikovaných odhadců majetku. Pro převážně

⁷⁵ Cenová mapa města Brna č. 10 [online]. SM Brno, KÚ pro JMK, ČUZK, 2014 [cit. 2015-05-12]. Dostupné z: http://gis.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?project=gismb_cenova_mapa_10_public

obytné budovy v katastrálním území Pražské Předměstí se v databázi uvádí cena v rozmezí od 2 000 do 2 500 Kč/m².⁷⁶

Interní podklady dodané společností VARS development a. s. zahrnovaly kopii krycího listu podrobného položkového rozpočtu a výkresy projektové dokumentace. Cena bytového domu, která byla zjištěna z tohoto krycího listu, činí s DPH 22 855 770 Kč. Celková výše investice do bytového domu se rovná součtu hodnoty pozemku s cenou za stavbu bytového domu; v Brně dosahuje hodnoty 25 008 270 Kč a v Hradci Králové 24 515 770 Kč. Další možný výdaj představuje demolice stávajícího objektu. Její výše by se odvíjela od obestavěného prostoru domu a zvětšila by tak celkovou investici. V obou případech nebudeme demolici uvažovat.

Nákladovou hodnotu bytů a nebytového prostoru získáme rozdělením investice mezi jednotlivé jednotky úměrně jejich podlahovým plochám. V tabulce 2 jsou uvedeny hodnoty jednotlivých bytů v Brně a v Hradci Králové zjištěné nákladovým způsobem. Pro určitou lokalitu se tímto způsobem výpočtu pro všechny jednotky získá stejně vysoká hodnota za metr čtverečný; ta se nemění s dispozicí nebo velikostí jednotlivých bytů. V Brně hodnota za 1 m² s ohledem na pozemek dosahuje výše 30 387 Kč a v Hradci Králové 29 788 Kč.

Tabulka 2: Hodnota jednotek určená nákladovou metodou.

Jednotka	Podlahová plocha [m ²]	Cena bytu bez pozemku	Hodnota bytu s pozemkem v Brně	Hodnota bytu s pozemkem v Hradci Králové
Byt A	93	2 582 730 Kč	2 825 960 Kč	2 770 310 Kč
Byt B	118	3 277 010 Kč	3 585 630 Kč	3 515 020 Kč
Byt C	53	1 471 880 Kč	1 610 500 Kč	1 578 780 Kč
Byt D	93	2 582 730 Kč	2 825 960 Kč	2 770 310 Kč
Byt E	53	1 471 880 Kč	1 610 500 Kč	1 578 780 Kč
Byt F	93	2 582 730 Kč	2 825 960 Kč	2 770 310 Kč
Byt G	53	1 471 880 Kč	1 610 500 Kč	1 578 780 Kč
Byt H	93	2 582 730 Kč	2 825 960 Kč	2 770 310 Kč
Byt I	55	1 527 420 Kč	1 671 270 Kč	1 638 360 Kč
Byt J	71	1 971 760 Kč	2 157 460 Kč	2 114 970 Kč
Komerce	48	1 333 020 Kč	1 458 560 Kč	1 429 840 Kč

⁷⁶ CSCOM: Ceny pozemků [online]. Česká společnost certifikovaných odhadců majetku, o.s., [cit. 2015-05-14]. Dostupné z: http://www.csc.com.cz/ceny_pozemku.php?ob=569810

7 PRONÁJEM BYTŮ

V lokalitě města Brna se na trhu objevuje velké množství nabídek na pronájem bytů, naopak v Hradci Králové se těchto nabídek vyskytuje přibližně desetkrát méně. V Brně jsou nejčastěji zastoupeny pronájmy jednotek s dispozicemi 2+kk a 2+1, následují byty jednopokojové a poté třípokojové. Bytů s dispozicí 4+kk a 4+1 se vyskytuje mnohem méně. V Hradci se pronájmů čtyřpokojových bytů objevuje velmi omezené množství. Nejvíce zastoupeny jsou jednopokojové byty. S menší četností se dále vyskytují dvou a třípokojové jednotky, obě kategorie jsou zastoupeny obdobným množstvím nabídek. Pronájem obchodních prostor je v obou městech početně zastoupen, velké množství těchto pronájmů se však vyskytuje ve středu města; se vzrůstající vzdáleností od centra počet nabídek značně klesá.

7.1 VÝŠE NÁJEMNÉHO

K určení výše nájemného byla použita porovnávací metoda – zejména proto, abychom zohlednili následující faktory: poloha, umístění v domě, lokalita, příslušenství, technický stav, dispozice. Tyto faktory budou pro byty vyjádřeny pomocí koeficientů odlišnosti (značeny K1–K6) uvedených v tabulce 3.

Tabulka 3: Výpis koeficientů odlišnosti pro byty (pronájem).

Název koeficientu	Daný koeficient zohledňuje následující parametry
K1 – poloha	poloha a dostupnost vzhledem k centru města
K2 – umístění v domě	podlaží, ve kterém se byt nachází
K3 – lokalita bytu	prostředí a míra hluku v okolí bytu (rušná/klidná lokalita)
K4 – příslušenství	přítomnost sklepa, balkónu, terasy nebo zahrady
K5 – technický stav	byt nový, zrekonstruovaný, částečně zrekonstruovaný nebo určený k rekonstrukci
K6 – dispozice	počet a průchodnost místností

Pro určení výše nájemného z obchodních prostor byly zvoleny koeficienty odlišnosti K1–K5; jejich výčet udává tabulka 4.

Tabulka 4: Výpis koeficientů odlišnosti pro obchodní prostor (pronájem).

Název koeficientu	Daný koeficient zohledňuje následující parametry
K1 – poloha	poloha a dostupnost vzhledem k centru města
K2 – umístění v domě	přístupnost obchodního prostoru z ulice
K3 – lokalita bytu	vzdálenost zastávky MHD, přítomnost dalších obchodů
K4 – technický stav	nový, zrekonstruovaný, částečně zrekonstruovaný nebo určený k rekonstrukci
K5 – stav domu	vzhled domu při pohledu z ulice

Koeficient redukce na pramen ceny byl v případě pronájmu (jak bytů, tak komerčních prostor) uvažován ve výši 1,00 – u pronájmu nepředpokládáme navýšení velikosti nájemného v inzerátech oproti reálně požadovanému nájmu.

Databáze s nájmy bytů byly vytvořeny z nabídek inzerovaných na realitním serveru www.sreality.cz. Jejich účelem je stanovení reálné výše nájemného pro námi sledované typy bytů. Shromažďování informací proběhlo od konce února do začátku května 2015. Databáze tvoří přílohy 1 až 8. V obou lokalitách bylo pro každý typ bytu (2+kk, 3+kk a 4+kk) zahrnuto osm srovnávacích bytů a pro komerci 4 obchodní prostory. Databáze pro stanovení hodnot nájmu bytů s dispozicí 4+kk je složena z bytů 3+1, 4+kk a 4+1; důvodem je nedostatek čtyřpokojových bytů určených k pronájmu ve vhodné lokalitě. Výpočty nájemného pro obě města jsou uvedeny v přílohách 17 a 18 této práce.

Tabulka 5 shrnuje výsledky s vypočítanou výší měsíčního nájmu pro jednotlivé byty. V tabulce 6 jsou uvedeny hodnoty nájemného na 1 m² za měsíc.

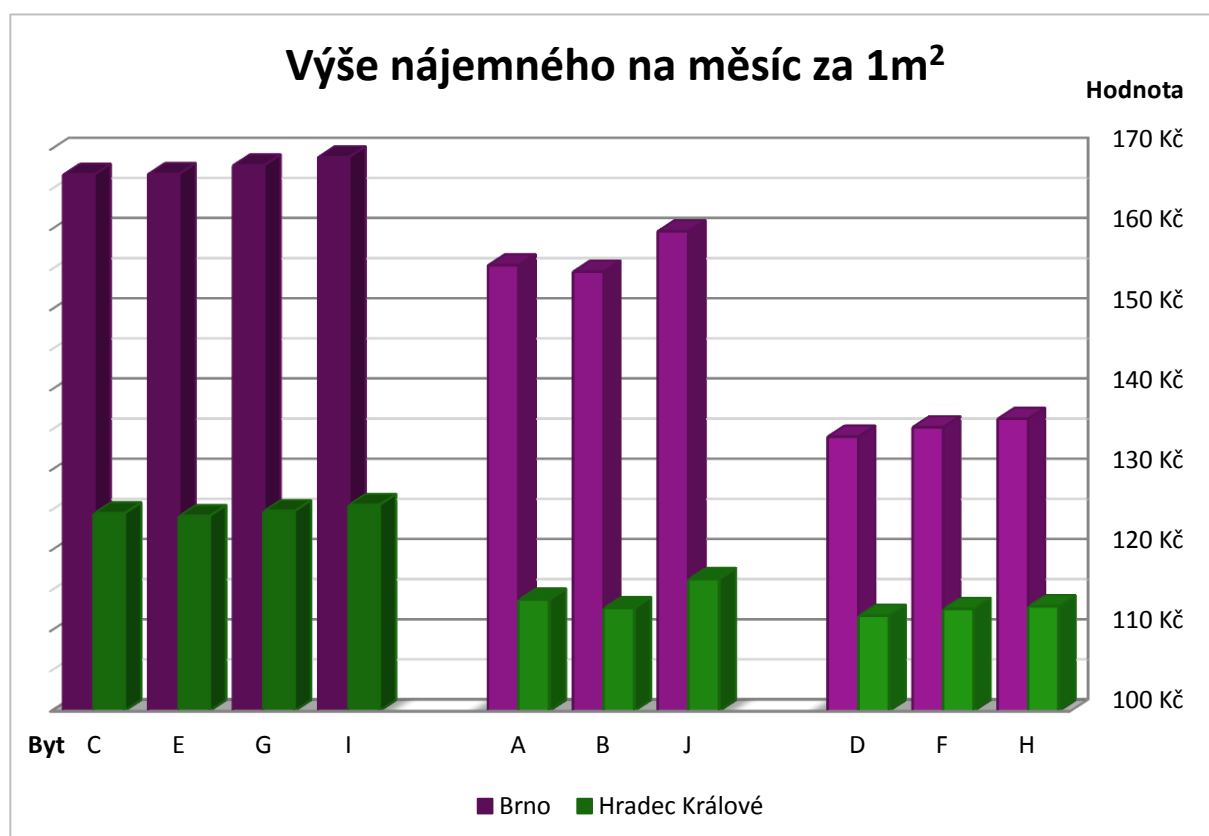
Tabulka 5: Vypočtená výše nájemného za měsíc pro jednotlivé byty.

Jednotka	Podlahová plocha [m ²]	Dispozice	Měsíční nájemné bytu v Brně	Měsíční nájemné bytu v Hradci Králové
Byt A	93	3+kk	14 460 Kč	10 590 Kč
Byt B	118	3+kk	18 260 Kč	13 310 Kč
Byt C	53	2+kk	8 840 Kč	6 620 Kč
Byt D	93	4+kk	12 480 Kč	10 440 Kč
Byt E	53	2+kk	8 840 Kč	6 600 Kč
Byt F	93	4+kk	12 590 Kč	10 520 Kč
Byt G	53	2+kk	8 900 Kč	6 630 Kč
Byt H	93	4+kk	12 680 Kč	10 550 Kč
Byt I	55	2+kk	9 290 Kč	6 670 Kč
Byt J	71	3+kk	11 340 Kč	8 270 Kč
Komerce	48		11 810 Kč	7 610 Kč

Tabulka 6: Vypočtená hodnota nájemného na 1 m² za měsíc.

Dispozice	Jednotka	Hodnota za 1 m ² na měsíc v Brně	Hodnota za 1 m ² na měsíc v Hradci Králové
2+kk	Byt C	167 Kč/m ²	125 Kč/m ²
	Byt E	167 Kč/m ²	125 Kč/m ²
	Byt G	168 Kč/m ²	125 Kč/m ²
	Byt I	169 Kč/m ²	126 Kč/m ²
3+kk	Byt A	156 Kč/m ²	114 Kč/m ²
	Byt B	155 Kč/m ²	113 Kč/m ²
	Byt J	160 Kč/m ²	116 Kč/m ²
4+kk	Byt D	134 Kč/m ²	112 Kč/m ²
	Byt F	135 Kč/m ²	113 Kč/m ²
	Byt H	136 Kč/m ²	113 Kč/m ²
	Komerce	246 Kč/m ²	158 Kč/m ²

Obrázek 7 znázorňuje porovnání výše nájemného za 1 m² v Brně a v Hradci Králové. Z grafu je patné, že nájemné na 1 m² se s větší dispozicí zmenšuje. V Hradci Králové je hodnota u bytů 3+kk a 4+kk téměř shodná. Tato skutečnost pravděpodobně souvisí s nízkým počtem nabídek pronájmu čtyřpokojových bytů. V Brně hodnota pro čtyřpokojové byty naopak výrazněji klesá.



Obrázek 7: Porovnání výše nájemného za 1 m² v Brně a v Hradci Králové.

7.2 HODNOTA BYTŮ URČENÁ PŘÍJMOVOU METODOU

Z již stanoveného měsíčního nájemného pro byty jednoduše vypočítáme hrubý výnos z nájemného za kalendářní rok. Protože nás zajímá čistý výnos z nájmu, musíme od hrubého výnosu odečíst náklady související s provozem jednotky. Mezi náklady je zařazena daň z nemovité věci (nemovitosti), pojištění jednotky, odpisy nebo amortizace majetku, náklady na opravy a údržbu, na správu objektu a možný výpadek nájemného.

Daň z nemovitosti se skládá z poměrové části daně z pozemku a z daně z jednotky. Daň je vypočtena podle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí. V Brně platí v současné době pro výpočet daně následující koeficienty:

- 3,5 dle § 6 odst. 4 písm.a) a § 11 odst. 3 písm. a) :
u budovy obytného domu vč. jejich příslušenství, jednotky a stavební pozemky.
- 1,5 dle § 11 odst. 3 písm.b):
(mj.) u budovy pro rodinnou rekreaci; u garáže; u zdanitelné stavby a jednotky, jejichž převážná část je užívána k podnikání.
- Místní koeficient město Brno nezavedlo.⁷⁷

V Hradci Králové platí tyto koeficienty výpočet daně:

- 4,5 u stavebních pozemků.
- 2 u obytných domů; u bytů a u ostatních samostatných nebytových prostorů ve vyjmenovaných katastrálních územích (Pražské Předměstí).
- 1,6 u obytných domů; u bytů a u ostatních samostatných nebytových prostorů ve vyjmenovaných katastrálních územích (Pražské Předměstí).
- 1,5 u budovy pro rodinnou rekreaci; u garáže; u zdanitelné stavby a jednotky, jejichž převážná část je užívána k podnikání.
- 3 jako místní koeficient.^{78 79}

Pojištění bylo v obou případech fixně zvoleno ve výši dvou promile z reprodukční ceny. Reprodukční cenou je v tomto případě hodnota určená nákladovým způsobem bez uvažování investice do pozemku. Cena pojištění se bude reálně lišit na základě velikosti pojistné částky, výše zvolené spoluúčasti a rozsahu sjednaných připojištění. Mezi další vlivy se řadí např. riziko povodní, krádeže, lokalita a další.

Odpisy stanovíme pomocí vzorce pro amortizaci se složeným úrokováním. Úrokovou míru budeme uvažovat 3 %, úročitel q je v takovém případě roven 1,03. Protože se jedná o novostavbu, životnost stavby uvažujeme 50 let. Ze stejného důvodu nastavíme náklady na údržbu a opravy ve výši 0,5 % z reprodukční ceny. Objekt bude po celou dobu trvání řádně udržován a opravy budou prováděny neprodleně po zjištění závad.

Správa nemovitostí byla odhadem stanovena na 2000 Kč za rok. Cena za správu nemovitostí záleží na rozsahu poskytovaných služeb a na velikosti objektu. Není reálné, aby

⁷⁷ Brno: *Aktuality a oznámení* [online]. [cit. 2015-05-14]. Dostupné z: <http://www.brno.cz/brno-aktualne/aktuality-a-oznameni/a/informace-o-dani-z-nemovitych-veci-na-rok-2015/>

⁷⁸ Hradec Králové: *Úřad* [online]. [cit. 2015-05-14]. Dostupné z: <http://www.hradeckralove.org/urad/obecne-zavazna-vyhlaska-c-4-2008-mesta-hradec-kralove>

⁷⁹ Hradec Králové: *Úřad* [online]. [cit. 2015-05-14]. Dostupné z: <http://www.hradeckralove.org/urad/obecne-zavazna-vyhlaska-c-6-2009-mesta-hradec-kralove>

byl objekt neustále plně pronajat. Je potřeba počítat s určitou mírou fluktuace nájemníků; pronájmy na sebe nemusí plně navazovat nebo bude nutná údržba bytu. Z tohoto důvodu byla mezi výdaje zařazena položka nazvaná výpadek nájemného ve výši 5 % z ročního nájemného.

Součtem jednotlivých výdajů pro byt zjistíme celkové výdaje za rok, ty odečteme od hrubého ročního výnosu bytu a získáme tím čistý roční výnos z jednotky. Míru kapitalizace určíme pro Brno 4,5 % a pro Hradec Králové 4 %. Tyto hodnoty byly odvozeny z podílu ročních nájmů procentuálně snížených o náklady a cen bytů. Pro komerční prostor stanovíme míru kapitalizace na 6,5 % v Brně a 6 % v Hradci Králové. Protože předpokládáme pronájem objektu po dobu 50 let, bude nájemné každoročně zvýšeno alespoň o 1 %. Počítá se s dlouhodobým pronájemem, proto zvolíme výpočet věčnou rentou. Při stabilním (konstantním) růstu zisku ve výši g (1 %) a míře kapitalizace i odečteme g od i . Úpravou vzorce pro výpočet věčné renty získáme:

$$C_v = \frac{\text{čistý výnos za rok}}{g - i}.$$

Výpočet je uveden v přílohách 19 a 20 této práce. Tabulka 7 zobrazuje hodnoty jednotlivých bytů vypočítaných příjmovou metodou.

Tabulka 7: Hodnoty jednotek vypočtených příjmovou metodou.

Jednotka	Podlahová plocha [m ²]	Dispozice	Hodnota bytu v Brně	Hodnota bytu v Hradci Králové
Byt A	93	3+kk	3 458 500 Kč	2 545 200 Kč
Byt B	118	3+kk	4 375 500 Kč	3 199 700 Kč
Byt C	53	2+kk	2 141 100 Kč	1 643 300 Kč
Byt D	93	4+kk	2 813 600 Kč	2 488 200 Kč
Byt E	53	2+kk	2 141 100 Kč	1 635 700 Kč
Byt F	93	4+kk	2 849 400 Kč	2 518 600 Kč
Byt G	53	2+kk	2 160 600 Kč	1 647 100 Kč
Byt H	93	4+kk	2 878 700 Kč	2 530 000 Kč
Byt I	55	2+kk	2 262 000 Kč	1 632 000 Kč
Byt J	71	3+kk	2 724 500 Kč	1 997 300 Kč
Komerce	48		2 010 600 Kč	1 219 200 Kč
Celkem			29 815 600 Kč	23 056 300 Kč

7.3 ČISTÁ SOUČASNÁ HODNOTA

Pro výpočet čisté současné hodnoty použijeme čistý výnos z nájemného a zvolenou míru kapitalizace. Peněžní tok (čistý příjem z investice) je nutné odúročit a tím získat aktualizovaný peněžní tok pro každý rok. Čistá současná hodnota je potom rovna sumě aktualizovaných peněžních toků snížené o investice na výstavbu bytového domu. Připomeňme si vzorec pro výpočet ČSH:

$$\text{ČSH} = \sum_{n=1}^N \frac{P_n}{(1+i)^n} - K.$$

Pro celý objekt budeme uvažovat jednotnou úrokovou míru, což nám umožní jednoduše vypočítat vnitřní výnosové procento investice. Úroková míra bude shodná s mírou kapitalizace pro byty, protože obchodní prostor zabírá pouze malou část objektu. Vzhledem k délce trvání pronájmu je vhodné po 20 až 30 letech vynaložit jednorázovou peněžní částku na provedení oprav objektu. Tato investice je nutná pro zachování budoucích příjmů z nájmu – budova se po této době ocitne blízko morální životnosti. Prvky krátkodobé životnosti začnou být zastaralé a je třeba je vyměnit. Výši této investice stanovíme na 500 000 Kč a její provedení v 25 roce stáří stavby. Výpočet ČSH je uveden v přílohách 21, 22.

Čistá současná hodnota investice v Brně dosahuje částky 2 304 390 Kč. Investice se navrátí na konci 40. roku. V Hradci Králové pro úrokovou míru 4 % vychází ČSH záporná ve výši –4 698 090 Kč. Investice se po celou dobu uvažované životnosti nevrátí.

Pro výpočet vnitřního výnosového procenta si zvolíme úrokovou míru takovou, aby v Brně čistá současná hodnota vyšla záporná a v Hradci Králové naopak kladná. K tomuto výpočtu byla zvolena úroková míra 5,5 % v Brně a 2,5 % v Hradci Králové. Tabulka 8 udává vypočtené hodnoty ČSH a VVP v těchto případech. Z vypočtených hodnot vyplývá následující závěr: pokud by byla úroková míra v Brně 5,1 % a v Hradci Králové 2,9 %, tak by se příjmy z investice rovnaly jejím nákladům.

Tabulka 8: Hodnota ČSH a VVP v Brně a v Hradci Králové.

Brno		Hradec Králové	
i [%]	ČSH [Kč]	i [%]	ČSH [Kč]
4,5	2 304 390	2,5	1 770 270
5,5	–1 627 180	4	–4 698 090
VVP = 5,1 %		VVP = 2,9 %	

Z vypočtených hodnot lze odvodit, že výstavbu bytového domu v Hradci Králové s úmyslem byty pronajímat nelze doporučit. Investice by nepřinesla žádný výnos a byla by ztrátová. Naopak v Brně se investice do novostavby navrátí na konci 40. roku a z dlouhodobého hlediska je tak výnosná.

8 PRODEJ BYTŮ

Na realitním trhu se vyskytuje velké množství nabídek prodeje bytů. Jinak to není ani v námi sledovaných městech. Brno, jak se dá předpokládat vzhledem k jeho velikosti, je bohatší na počet nabídek bytů k prodeji. Nejvíce převažují jednotky s dispozičním řešením 2+kk a 2+1, v těsném závěsu následují byty 3+kk a 3+1. Asi o třetinu nižší je počet nabídek jednopokojových bytů (dispozice 1+kk a 1+1). S menší četností se na realitních serverech dále vyskytují varianty bytů 4+kk a 4+1, nabídek ještě větších bytů nalezneme minimum. Zato v Hradci Králové převažují byty s dispozicí 3+kk a 3+1, následují varianty 2+kk a 2+1. Jednopokojových a čtyřpokojových bytů je potom přibližně o dvě třetiny méně.

Počet nabídek na prodej obchodních prostor je ve srovnání s četností nabídek prodeje bytů v obou městech výrazně nižší. S touto komoditou se na trhu příliš neobchoduje, proto je ve zvolených lokalitách pouze malý vzorek.

8.1 HODNOTA BYTŮ URČENÁ POROVNÁVACÍ METODOU

Pro obě lokality byly vytvořeny databáze s prodeji bytů, které budou použity pro výpočet hodnoty bytů porovnávací metodou. V obou městech bylo pro každý typ bytu (2+kk, 3+kk a 4+kk) zahrnuto osm srovnávacích bytů. V databázi prodeje skupiny bytů 2+kk jsou zastoupeny jednotky 2+kk a 2+1, obdobně i pro 3+kk. Pro stanovení hodnot bytů s dispozicí 4+kk je databáze složena z bytů 3+1, 4+kk a 4+1; důvodem je nedostatek čtyřpokojových bytů určených k prodeji ve vhodné lokalitě. Byly vybírány srovnatelné byty v obdobných lokalitách, které se svými parametry (zejm. stavem a provedením) zdály nejvhodnější.

Pro výpočet hodnoty obchodního prostoru jsou v databázi pro Brno zahrnuty čtyři obchodní prostory, zatímco v Hradci Králové tři. Tento počet je ovlivněn nízkým výskytem obchodních prostor ve srovnatelných lokalitách. Databáze s prodeji bytů byly vytvořeny z nabídek inzerovaných na realitním serveru www.sreality.cz. Shromažďování informací proběhlo v období od konce února do začátku května 2015. Databáze jsou uvedeny v přílohách 9–16.

Při porovnávání bytů bylo zvoleno osm koeficientů odlišnosti a koeficient redukce na pramen ceny. Tento koeficient zohledňuje fakt, že se nejedná o skutečný prodej, ale pouze o inzerci. V té bývá cena zpravidla vyšší, než za kterou se objekt reálně prodá; skutečnou prodejní cenu neznáme. Koeficienty odlišnosti jsou značeny K1–K8 a jejich výčet je uveden v tabulce 9.

Tabulka 9: Výpis koeficientů odlišnosti pro byty (prodej).

Název koeficientu	Daný koeficient zohledňuje následující parametry
K1 – poloha	poloha a dostupnost vzhledem k centru města
K2 – umístění v domě	podlaží, ve kterém se byt nachází
K3 – lokalita bytu	prostředí a míra hluku v okolí bytu (rušná/klidná lokalita)
K4 – příslušenství	přítomnost sklepa, balkónu, terasy nebo zahrady
K5 – parkování	přítomnost garáže nebo parkovacího stání u domu
K6 – technický stav	byt nový, (částečně) zrekonstruovaný, určený k rekonstrukci
K7 – stav domu	obdobný jako K6, vztažený na celou budovu
K8 – dispozice	počet a průchodnost místností

Pro porovnání obchodního nebytového prostoru bylo zvoleno pět koeficientů odlišnosti a koeficient redukce na pramen ceny. Koeficienty odlišnosti (značeny K1–K5) udává tabulka 10.

Tabulka 10: Výpis koeficientů odlišnosti pro obchodní prostor (prodej).

Název koeficientu	Daný koeficient zohledňuje následující parametry
K1 – poloha	poloha a dostupnost vzhledem k centru města
K2 – umístění v domě	přístupnost obchodního prostoru z ulice
K3 – lokalita bytu	vzdálenost zastávky MHD, přítomnost dalších obchodů
K4 – technický stav	nový, (částečně) zrekonstruovaný, určený k rekonstrukci
K5 – stav domu	vzhled domu při pohledu z ulice

Výpočty hodnot bytů porovnávací metodou jsou uvedeny v přílohách 23, 24. Zdrojem dat pro každý výpočet byla databáze s příslušnými byty. V tabulce 11 jsou uvedeny výsledné hodnoty pro jednotlivé byty a celková hodnota všech jednotek v objektu. Tabulka 12 zobrazuje pro každý byt hodnotu za 1 m². Pro lepší čitelnost byla tato tabulka vyobrazena také formou sloupcových grafů – viz obrázky 8, 9, 10.

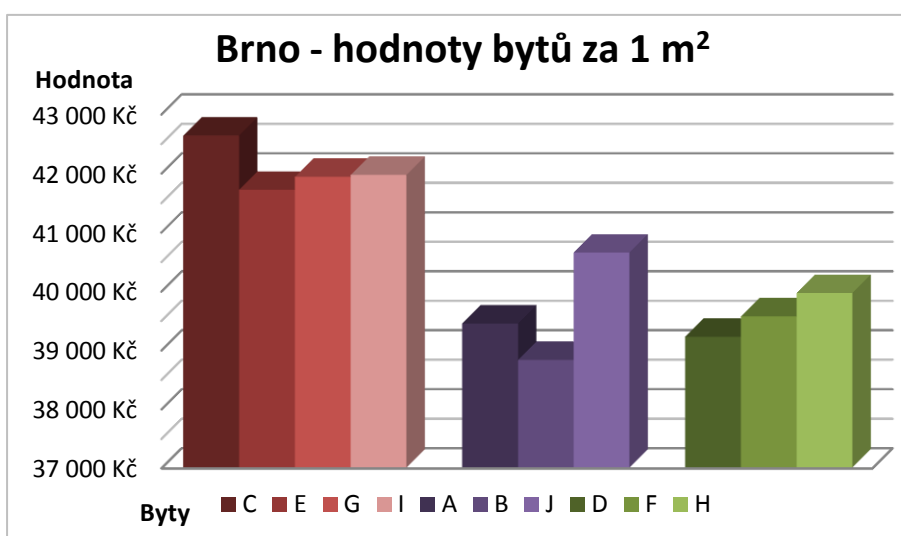
Tabulka 11: Hodnota jednotek určená porovnávací metodou.

Jednotka	Podlahová plocha [m ²]	Dispozice	Hodnota bytu v Brně	Hodnota bytu v Hradci Králové
Byt A	93	3+kk	3 668 100 Kč	3 054 110 Kč
Byt B	118	3+kk	4 581 210 Kč	3 808 080 Kč
Byt C	53	2+kk	2 259 380 Kč	1 943 960 Kč
Byt D	93	4+kk	3 647 270 Kč	2 782 490 Kč
Byt E	53	2+kk	2 210 650 Kč	1 898 980 Kč
Byt F	93	4+kk	3 679 250 Kč	2 810 150 Kč
Byt G	53	2+kk	2 222 220 Kč	1 906 420 Kč
Byt H	93	4+kk	3 716 180 Kč	2 838 360 Kč
Byt I	55	2+kk	2 307 840 Kč	2 017 370 Kč
Byt J	71	3+kk	2 885 880 Kč	2 387 330 Kč
Komerce	48		1 375 760 Kč	1 234 380 Kč
Celkem			32 553 740 Kč	26 681 630 Kč

Tabulka 12: Hodnota za 1 m² určená porovnávací metodou.

Dispozice	Jednotka	Hodnota za 1 m ² v Brně	Hodnota za 1 m ² v Hradci Králové
2+kk	Byt C	42 630 Kč/m ²	34 105 Kč/m ²
	Byt E	41 710 Kč/m ²	33 353 Kč/m ²
	Byt G	41 929 Kč/m ²	33 694 Kč/m ²
	Byt I	41 961 Kč/m ²	33 718 Kč/m ²
3+kk	Byt A	39 442 Kč/m ²	32 840 Kč/m ²
	Byt B	38 824 Kč/m ²	32 840 Kč/m ²
	Byt J	40 646 Kč/m ²	33 624 Kč/m ²
4+kk	Byt D	39 218 Kč/m ²	29 919 Kč/m ²
	Byt F	39 562 Kč/m ²	30 217 Kč/m ²
	Byt H	39 959 Kč/m ²	30 520 Kč/m ²
	Komerce	28 662 Kč/m ²	25 716 Kč/m ²

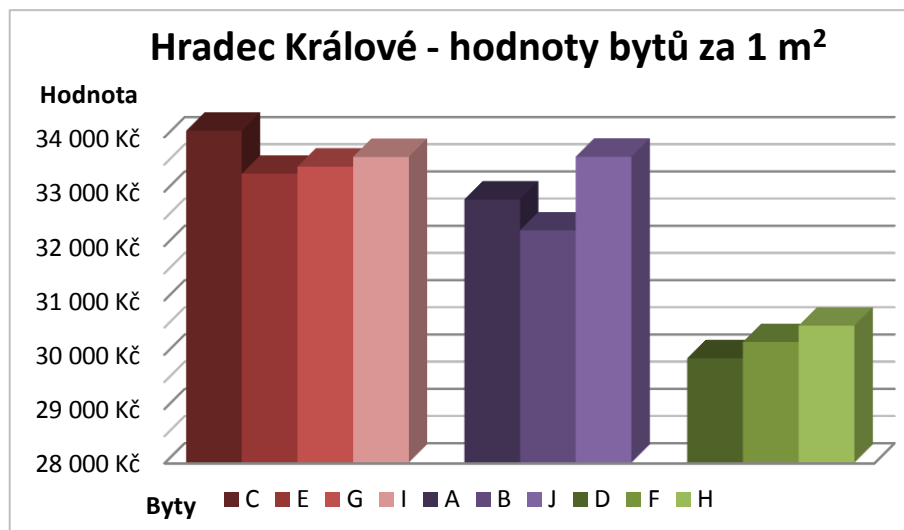
Obrázek 8 zobrazuje graf hodnot bytů za 1 m² pro město Brno; barvy s odstínem červené jsou použity pro byty s dispozicí 2+kk. V této kategorii je hodnota za 1 m² nejdražší u bytu C (hodnotu neúměrně navyšuje velká terasa). Rozdíly mezi ostatními jednotkami jsou způsobeny umístěním v domě. Fialové barvy znázorňují byty s dispozicí 3+kk – zde je jednotková cena nejnižší pro byt B, který jako jediný nemá sklep. Barvy se zeleným odstínem korespondují s byty o dispozici 4+kk, hodnoty jsou závislé zejména na umístění v objektu. Z tohoto grafu je patrné, že nejvyšších hodnot za metr čtverečný dosahují menší byty, zatímco se zvětšující se dispozicí bytu jednotková hodnota klesá.



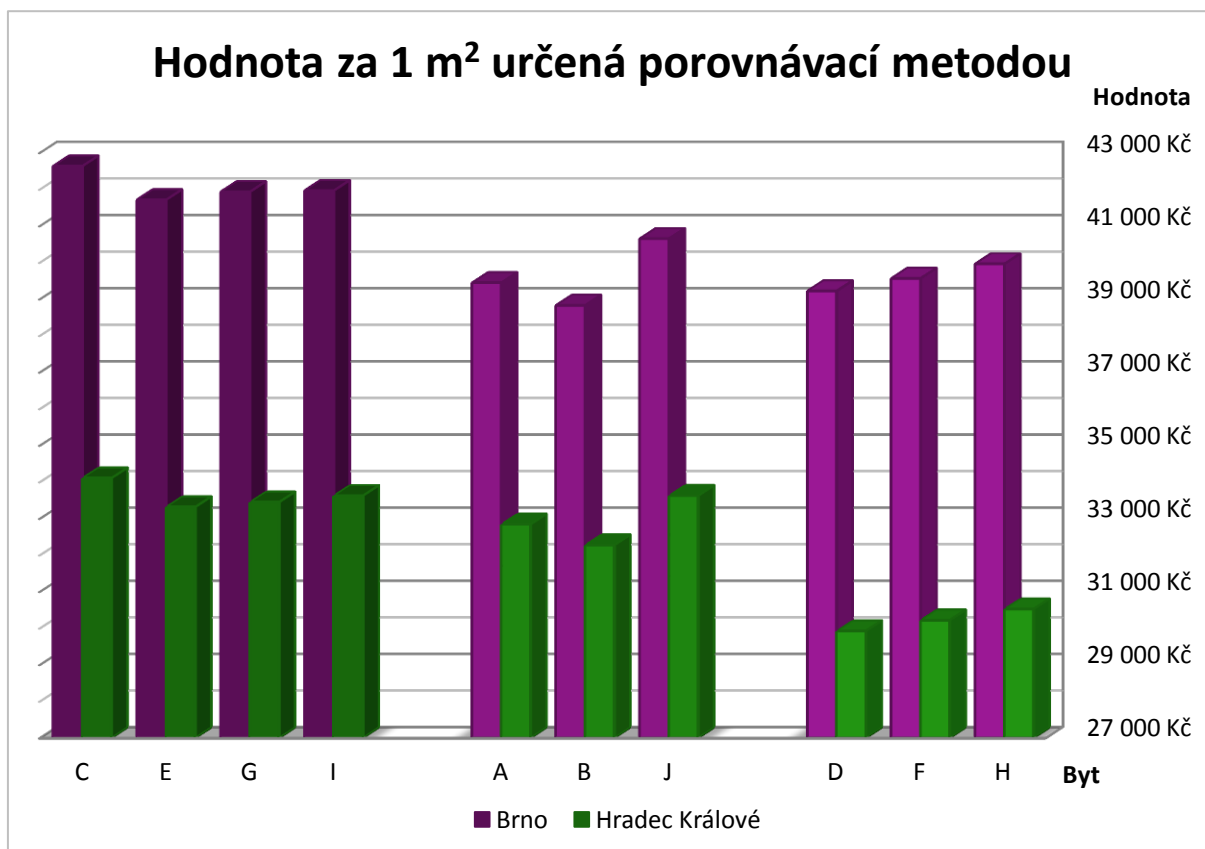
Obrázek 8: Hodnota za 1 m² pro Brno určená porovnávací metodou.

Obrázek 9 je obsahem i barevným uspořádáním shodný s obrázkem 8, avšak pro město Hradec Králové. V tomto případě rozdíl v hodnotách mezi byty s dispozicí 2+kk a 3+kk není markantní. Tato skutečnost by zřejmě mohla souviset s velkým množstvím bytů 3+kk a 3+1 na realitním trhu v Hradci Králové. Větší pokles jednotkové ceny lze sledovat u bytů se čtyřmi pokoji.

Na obrázku 10 vidíme srovnání jednotlivých bytů v Brně a v Hradci Králové. Rozdíl v hodnotách za 1 m² činí pro dvoupokojové byty cca 8 500 Kč, u třípokojových bytů přibližně 7 000 Kč a u čtyřpokojových přes 9 000 Kč.



Obrázek 9: Hodnota za 1 m² pro Hradec Králové určená porovnávací metodou.



Obrázek 10: Porovnání hodnot za 1 m² u bytů v Brně a Hradci Králové.

8.2 TRŽNÍ HODNOTA

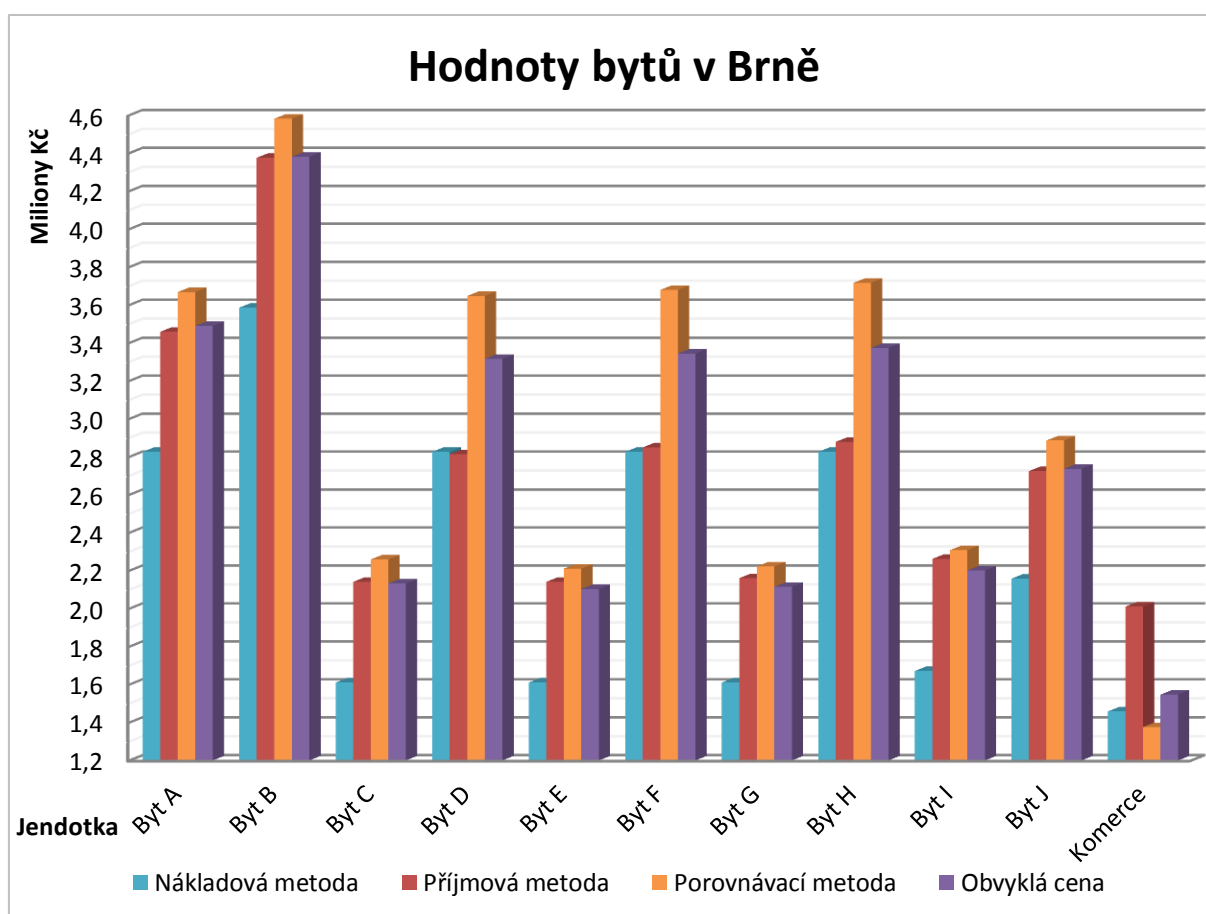
Výsledná tržní hodnota bytů bude vypočtena váženým průměrem ze tří výše vypočtených hodnot, kde hodnota určená nákladovou metodou bude zastoupena 15 %, hodnota určená příjmovou metodou 25 % a hodnota určená porovnávací metodou 60 %. Tabulka 13 zobrazuje výsledné tržní hodnoty jednotlivých bytů v Brně, zatímco pro Hradec Králové jsou hodnoty uvedeny v tabulce 14. Pod každou tabulkou je umístěn obrázek, který zobrazuje data z tabulky v grafické podobě.

Na obrázku 11 vidíme graf hodnot jednotek pro město Brno. U všech bytů je nejnižší hodnota určená nákladovou metodou a nejvyšší hodnota určená porovnávací metodou. Pro byty s dispozicí 4+kk (D, F, H) je oproti ostatním bytům rozdíl hodnot určených metodou příjmovou a porovnávací znatelně větší. Tato skutečnost je způsobena nižším nájemným za 1 m² u těchto jednotek. Komerční prostor vykazuje nejvyšší hodnotu určenou příjmovou metodou.

Obrázek 12 zobrazuje graf hodnot bytů v Hradci Králové. I v tomto případě porovnávací metoda dosahuje nejvyšších hodnot. Rozdíly v hodnotách mezi příjmovou metodou a porovnávací metodou jsou oproti situaci v Brně vyšší. U komerčního prostoru jsou obě hodnoty srovnatelné.

Tabulka 13: Tržní hodnoty bytů v Brně.

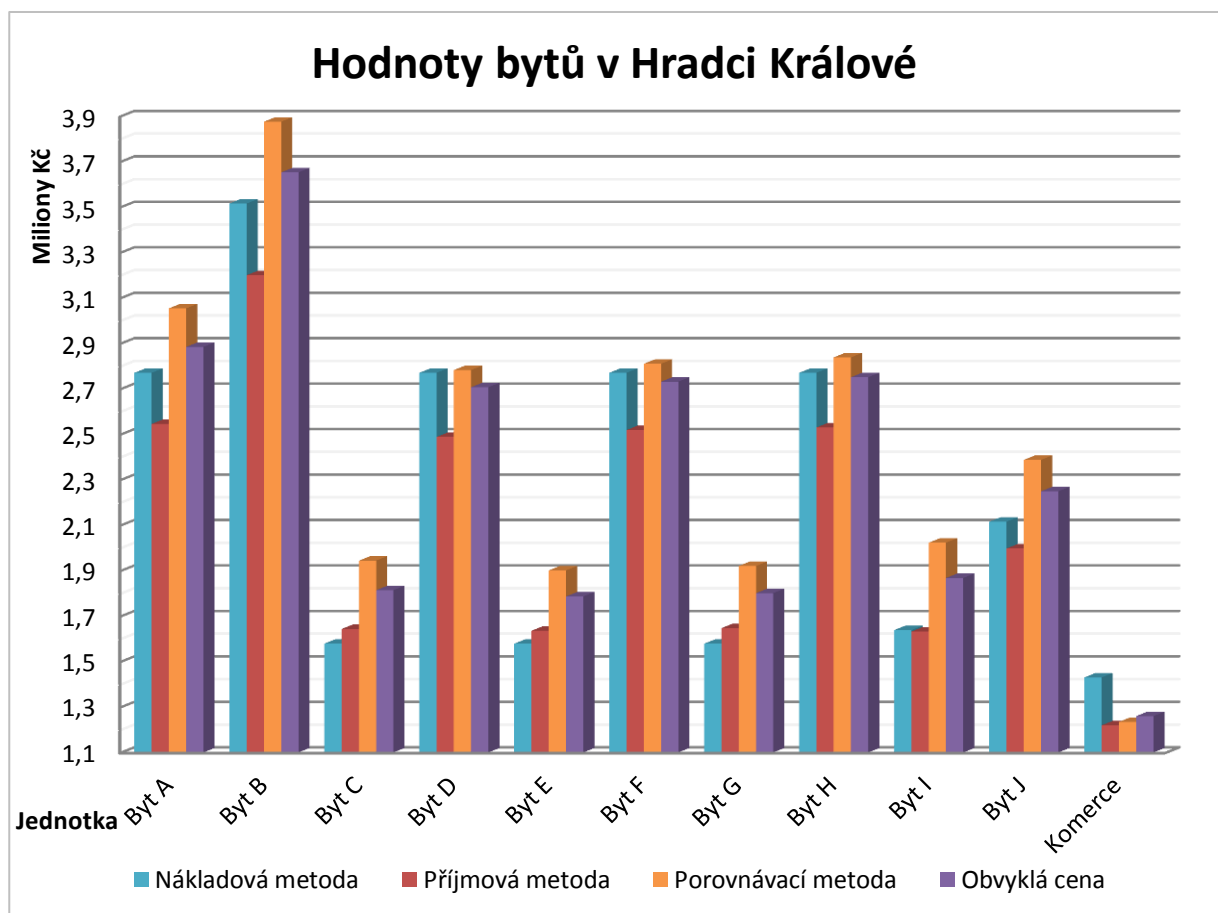
Jednotka	Nákladová m.	Příjmová m.	Porovnávací m.	Obvyklá cena
Byt A	2 825 960 Kč	3 458 500 Kč	3 668 100 Kč	3 489 380 Kč
Byt B	3 585 630 Kč	4 375 500 Kč	4 581 210 Kč	4 380 450 Kč
Byt C	1 610 500 Kč	2 141 100 Kč	2 259 380 Kč	2 132 480 Kč
Byt D	2 825 960 Kč	2 813 600 Kč	3 647 270 Kč	3 315 660 Kč
Byt E	1 610 500 Kč	2 141 100 Kč	2 210 650 Kč	2 103 240 Kč
Byt F	2 825 960 Kč	2 849 400 Kč	3 679 250 Kč	3 343 790 Kč
Byt G	1 610 500 Kč	2 160 600 Kč	2 222 220 Kč	2 115 060 Kč
Byt H	2 825 960 Kč	2 878 700 Kč	3 716 180 Kč	3 373 280 Kč
Byt I	1 671 270 Kč	2 262 000 Kč	2 307 840 Kč	2 200 890 Kč
Byt J	2 157 460 Kč	2 724 500 Kč	2 885 880 Kč	2 736 270 Kč
Komerce	1 458 560 Kč	2 010 600 Kč	1 375 760 Kč	1 546 890 Kč
Celkem	25 008 260 Kč	29 815 600 Kč	32 553 740 Kč	30 737 380 Kč



Obrázek 11: Graf hodnot jednotek v Brně.

Tabulka 14: Tržní hodnoty bytů v Hradci Králové.

Jednotka	Nákladová m.	Příjmová m.	Porovnávací m.	Obvyklá cena
Byt A	2 770 310 Kč	2 545 200 Kč	3 054 110 Kč	2 884 310 Kč
Byt B	3 515 020 Kč	3 199 700 Kč	3 875 110 Kč	3 652 240 Kč
Byt C	1 578 780 Kč	1 643 300 Kč	1 943 960 Kč	1 814 020 Kč
Byt D	2 770 310 Kč	2 488 200 Kč	2 782 490 Kč	2 707 090 Kč
Byt E	1 578 780 Kč	1 635 700 Kč	1 901 140 Kč	1 786 430 Kč
Byt F	2 770 310 Kč	2 518 600 Kč	2 810 150 Kč	2 731 290 Kč
Byt G	1 578 780 Kč	1 647 100 Kč	1 920 580 Kč	1 800 940 Kč
Byt H	2 770 310 Kč	2 530 000 Kč	2 838 360 Kč	2 751 060 Kč
Byt I	1 638 360 Kč	1 632 000 Kč	2 023 090 Kč	1 867 610 Kč
Byt J	2 114 970 Kč	1 997 300 Kč	2 387 330 Kč	2 248 970 Kč
Komerce	1 429 840 Kč	1 219 200 Kč	1 234 380 Kč	1 259 900 Kč
Celkem	24 515 770 Kč	23 056 300 Kč	26 770 700 Kč	25 503 860 Kč



Obrázek 12: Graf hodnot jednotek v Hradci Králové.

9 VYHODNOCENÍ

V této diplomové práci jsme se zabývali čtyřmi základními scénáři investice. První variantu představuje výstavba bytového domu v Brně, městské části Žabovřesky, za účelem pronájmu všech jednotek. Druhá varianta uvažuje výstavbu objektu v Hradci Králové, městské části Pražské Předměstí, s následným pronájmem celého objektu. Třetí scénář investice zahrnuje rozprodání novostavby umístěné v Brně po jednotkách. Kombinace výstavby bytového domu v Hradci Králové a rozprodání budovy na jednotky tvoří čtvrtou základní variantu.

Rozeberme nyní první variantu – pronájem bytů a nebytového prostoru v Brně po dobu padesáti let. Z vypočtených údajů lze doporučit výstavbu objektu, protože čistá současná hodnota investice dosahuje kladné hodnoty a tím přináší zisk. Z této varianty by plynul zisk 2 304 390 Kč; k návratnosti investice by došlo na konci 40. roku. Velkým přínosem při zvolení tohoto scénáře by byl jednoznačně dlouhodobý konstantní příjem bez větších výkyvů.

Podobně také druhý scénář investice uvažuje s pronájmem novostavby, avšak v tomto případě umístěné v Hradci Králové. Tuto variantu nelze doporučit; výsledkem investice by byla ztráta ve výši -4 698 090 Kč. Příjmy z investice po předpokládanou dobu trvání projektu nepokryjí výdaje spojené s výstavbou bytového domu.

Ze zjištěných informací jsou k pronajímání nevhodnější byty s dispozicí 2+kk. Nejpatrněji tuto skutečnost můžeme pozorovat právě v Brně. Proto by případný investor měl zvážit, zda by nebylo pro maximalizaci zisků z pronájmů výhodnější postavit bytový dům převážně s menšími byty.

Rozprodání bytového domu po jednotkách uvažuje varianta třetí (lokalita Brno) a čtvrtá (lokalita Hradec Králové). Příjem z investice se bude rovnat součtu tržních hodnot všech jednotek. Rozdíl příjmu a výdaje určí velikost zisku nebo ztráty. Příjem v třetí variantě dosahuje výše 30 737 380 Kč, výdaj byl stanoven na 25 008 270 Kč. V tomto případě se jedná o zisk velikosti 5 729 110 Kč; tuto variantu lze tedy doporučit. Kladem bude především rychlá návratnost investice, která nastane prodáním všech jednotek.

V Brně by se dala zamýšlet kombinace obou výše zmíněných postupů, a sice prodej všech bytů s pronájmem obchodního prostoru. Příjmová metoda vykazuje u komerčního prostoru nejvyšší hodnotu.

Čtvrtá varianta zvažuje prodej novostavby po bytech v Hradci Králové. Příjem z investice dosahuje v tomto případě výše 25 503 860 Kč a výdaj 24 515 770 Kč. Zisk plynoucí z této varianty předpokládáme v hodnotě 988 090 Kč. I tuto variantu investice lze doporučit, protože vede ke zhodnocení majetku.

Tabulka 15 zobrazuje přehled investičních variant s velikostí zisku či ztráty. Na základě zjištěných výsledků je výhodnější bytový dům v obou městech rozprodat. Prodej jednotek v Brně dosahuje většího zisku než jejich pronájem. V Hradci Králové je situace odlišná – prodej jednotek přináší zisk, zatímco varianta s pronájmem je ztrátová. Jak je patrné z tabulky 15, v Brně by byly vhodné obě varianty investice a tvoří mnohem větší zisk než potenciální investiční projekt v Hradci Králové. Jednoznačně lze tedy doporučit postavení bytového domu v Brně, nejvýhodnější variantu představuje jeho následné rozprodání po jednotkách.

Tabulka 15: Přehled zisku/ztráty uvažovaných variant investice.

Varianta	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3	Varianta 4
Popis	Pronájem Brno	Pronájem Hradec Králové	Prodej Brno	Prodej Hradec Králové
Zisk/ztráta	2 304 390 Kč	−4 698 090 Kč	5 729 110 Kč	988 090 Kč

Průzkumem realitního trhu okrajové části centra města Brna bylo zjištěno navyšování cen bytů v novostavbách oproti stávající zástavbě o dvacet až padesát procent (v závislosti na lokalitě). V případě reálného prodeje tohoto bytového domu bychom tedy mohli očekávat nárůst cen bytů přibližně o dvacet procent. Naopak lze uvažovat nárůst výdajů investora zejména kvůli očekávané vyšší ceně pozemku a nákladům spojených s demolicí stávajícího objektu, pokud se nebude jednat o proluku.

V kapitole 6 jsme stanovili následující předpoklady:

- Výhodnější investici představuje rozprodání bytového domu na jednotky.
- Lepší zhodnocení investice je pravděpodobné v lokalitě města Brna.

Oba zvažované předpoklady se potvrdily. Objekt je výhodnější rozprodat na jednotky a investice v Brně dosáhne lepšího zhodnocení. Na druhou stranu nebylo předpokládáno, že varianty dosáhnou tak velkých rozdílů ve výsledcích mezi oběma městy.

10 ZÁVĚR

Tato diplomová práce se zabývá porovnáním návratnosti investic spojených s výstavou a pronájmem novostavby, popř. jejím prodejem po bytech. Také zjišťuje, jaký vliv na investici má výběr lokality – pro porovnání byla vybrána města Brno a Hradec Králové. Bytový dům představuje pětipatrový zděný objekt s jedním podzemním podlažím. V podzemním podlaží jsou umístěna převážně parkovací stání a sklepy. V každém nadzemním podlaží objektu jsou situovány dva byty. V prvním nadzemním podlaží se vyskytuje obchod, který má vchod z ulice. Developerská firma poskytla krycí list s konečnou cenou za postavení takového objektu, zjištěnou podrobným položkovým rozpočtem. K celkové výši nákladů byla následně připočtena stanovená hodnota pozemku v obou lokalitách.

Efektivnost investice u pronájmu bytů byla vypočtena pomocí čisté současné hodnoty a vnitřního výnosového procenta. Potenciální výše nájmů pro byty v novostavbě byla zjištěna pomocí porovnávací metody. Následně byly stanoveny náklady spojené s pronajímáním jednotek a vypočteny čisté peněžní příjmy (čisté nájemné). Tyto peněžní příjmy byly použity pro výpočet efektivnosti celkové investice a také pro výpočet hodnoty jednotlivých bytů pomocí příjmové metody.

Pro zjištění zisku či ztráty investice z rozprodeje budovy byly stanoveny tržní hodnoty jednotek. Obvyklé ceny bytů jsme určili pomocí váženého průměru hodnot vypočtených nákladovou, příjmovou a porovnávací metodou. Součtem všech obvyklých cen bytů jsme získali celkové příjmy plynoucí z investice. Výše zisku či ztráty byla stanovena rozdílem příjmů z investice a výdajů s ní spojených.

Z vypočtených údajů byly zjištěny následující skutečnosti: Rozprodání objektu na jednotky je v obou městech výhodnější než jejich pronájem. V Brně prodej i pronájem jednotek dosahuje vyšších zisků než v Hradci Králové. Nejvyššího zhodnocení vložené investice dosáhneme rozprodáním bytů v Brně. Naopak pronájmem bytů v Hradci Králové nedojde k návratu výdajů a investice se tím stává ztrátovou.

11 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Knižní publikace

- (1) BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- (2) MARKOVÁ, L., *Ceny ve stavebnictví – průvodce studiem předmětu*. 1. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2006. 123 s.
- (3) REZŇÁKOVÁ, M. *Finanční management.: studijní text pro kombinované studium*. 1. vyd. Brno: VUT, 2001, 183 s. ISBN 80-214-1968-7.
- (4) VALACH, Josef. *Finanční řízení podniku*. 2. aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, 1999, 324 s. ISBN 80-861-1921-1.

Zákony a vyhlášky

- (5) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- (6) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
- (7) Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- (8) Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí
- (9) Vyhláška 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby
- (10) Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území
- (11) Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška)

Elektronické a jiné zdroje

- (12) ŠKAPA, S. 1RBRK – Realitní kanceláře a realitní trhy. Brno: VUT v Brně, Ústav soudního inženýrství. Přednášky z akademického roku 2013/2014
- (13) *Brno: Aktuality a oznámení* [online]. [cit. 2015-05-14]. Dostupné z: <http://www.bрно.cz/brno-aktualne/aktuality-a-oznameni/a/informace-o-dani-z-nemovitych-veci-na-rok-2015/>
- (14) *Byty Horova* [online]. [cit. 2015-04-08]. Dostupné z: <http://www.byty-horova.cz/>

- (15) *Cenová mapa města Brna č. 10* [online]. SM Brno, KÚ pro JMK, ČUZK, 2014 [cit. 2015-05-12]. Dostupné z:
http://gis.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?project=gismb_cenova_mapa_10_public
- (16) *CSCOM: Ceny pozemků* [online]. Česká společnost certifikovaných odhadců majetku, o.s., 2015 [cit. 2015-05-14]. Dostupné z:
http://www.cscom.cz/ceny_pozemku.php?ob=569810
- (17) *Google: Mapová data* [online]. Google Inc. [cit. 2015-04-15]. Dostupné z:
<https://www.google.cz/maps>
- (18) *GOtoBRNO: Historie města Brna* [online]. Turistické Informační Centrum Města Brna, 2013 [cit. 2015-03-15]. Dostupné z: <http://www.gotobrno.cz/historie-mesta-brna/t1077>
- (19) *GOtoBRNO: Zajímavosti města Brna* [online]. Turistické Informační Centrum Města Brna, 2013 [cit. 2015-03-15]. Dostupné z: <http://www.gotobrno.cz/brno-v-kostce/t502>
- (20) *Hradec Králové: Historie města* [online]. INET-SERVIS.CZ, 2010 [cit. 2015-02-03]. Dostupné z: <http://historie.hradeckralove.cz/>
- (21) *Hradec Králové: O městě* [online]. Magistrát města Hradec Králové, 2013 [cit. 2015-02-03]. Dostupné z: <http://www.hradeckralove.org/hradec-kralove/o-meste>
- (22) *Hradec Králové: Úřad* [online]. [cit. 2015-05-14]. Dostupné z:
<http://www.hradeckralove.org/urad/obecne-zavazna-vyhlaska-c-4-2008-mesta-hradec-kralove>
- (23) *Hradec Králové: Úřad* [online]. [cit. 2015-05-14]. Dostupné z:
<http://www.hradeckralove.org/urad/obecne-zavazna-vyhlaska-c-6-2009-mesta-hradec-kralove>
- (24) *Patria: Akademie investování* [online]. [cit. 2015-01-22]. Dostupné z:
<http://www.patria.cz/akademie/uvod-do-investovani-do-ceho-investovat.html>
- (25) *Nabídka realit* [online]. Seznam.cz, a.s., 2015. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/>

12 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Složení rozpočtu.....	30
Obrázek 2: Metoda přímého porovnání.	36
Obrázek 3: Mapa ČR s vyznačenými zvolenými městy.	37
Obrázek 4: Pohled na bytový dům z ulice.....	42
Obrázek 5: Pohled na bytový dům z vnitrobloku.	42
Obrázek 6: Výřez z cenové mapy města Brna.....	43
Obrázek 7: Porovnání výše nájemného za 1 m ² v Brně a v Hradci Králové.....	48
Obrázek 8: Hodnota za 1 m ² pro Brno určená porovnávací metodou.	56
Obrázek 9: Hodnota za 1 m ² pro Hradec Králové určená porovnávací metodou.....	57
Obrázek 10: Porovnání hodnot za 1 m ² u bytů v Brně a Hradci Králové.....	57
Obrázek 11: Graf hodnot jednotek v Brně.	59
Obrázek 12: Graf hodnot jednotek v Hradci Králové.	60

13 SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Přehled a označení bytů.	41
Tabulka 2: Hodnota jednotek určená nákladovou metodou.	44
Tabulka 3: Výpis koeficientů odlišnosti pro byty (pronájem).	45
Tabulka 4: Výpis koeficientů odlišnosti pro obchodní prostor (pronájem).	46
Tabulka 5: Vypočtená výše nájemného za měsíc pro jednotlivé byty.	47
Tabulka 6: Vypočtená hodnota nájemného na 1 m ² za měsíc.	47
Tabulka 7: Hodnoty jednotek vypočtených příjmovou metodou.	50
Tabulka 8: Hodnota ČSH a VVP v Brně a v Hradci Králové.	52
Tabulka 9: Výpis koeficientů odlišnosti pro byty (prodej).	54
Tabulka 10: Výpis koeficientů odlišnosti pro obchodní prostor (prodej).	54
Tabulka 11: Hodnota jednotek určená porovnávací metodou.	55
Tabulka 12: Hodnota za 1 m ² určená porovnávací metodou.	55
Tabulka 13: Tržní hodnoty bytů v Brně.	59
Tabulka 14: Tržní hodnoty bytů v Hradci Králové.	60
Tabulka 15: Přehled zisku/ztráty uvažovaných variant investice.	62

14 SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha 1: Databáze pronájmů bytů 2+kk v Brně
- Příloha 2: Databáze pronájmů bytů 3+kk v Brně
- Příloha 3: Databáze pronájmů bytů 4+kk v Brně
- Příloha 4: Databáze pronájmů nebytových prostor v Brně
- Příloha 5: Databáze pronájmů bytů 2+kk v Hradci Králové
- Příloha 6: Databáze pronájmů bytů 3+kk v Hradci Králové
- Příloha 7: Databáze pronájmů bytů 4+kk v Hradci Králové
- Příloha 8: Databáze pronájmů nebytových prostor v Hradci Králové
- Příloha 9: Databáze prodeje bytů 2+kk v Brně
- Příloha 10: Databáze prodeje bytů 3+kk v Brně
- Příloha 11: Databáze prodeje bytů 4+kk v Brně
- Příloha 12: Databáze prodeje nebytových prostor v Brně
- Příloha 13: Databáze prodeje bytů 2+kk v Hradci Králové
- Příloha 14: Databáze prodeje bytů 3+kk v Hradci Králové
- Příloha 15: Databáze prodeje bytů 4+kk v Hradci Králové
- Příloha 16: Databáze prodeje nebytových prostor v Hradci Králové
- Příloha 17: Výpočet nájemného v Brně
- Příloha 18: Výpočet nájemného v Hradci Králové
- Příloha 19: Výpočet výnosové hodnoty v Brně
- Příloha 20: Výpočet výnosové hodnoty v Hradci Králové
- Příloha 21: Výpočet ČSH v Brně
- Příloha 22: Výpočet ČSH v Hradci Králové
- Příloha 23: Výpočet ceny bytu porovnávací metodou v Brně
- Příloha 24: Výpočet ceny bytu porovnávací metodou v Hradci Králové
- Příloha 25: Kopie krycího listu
- Příloha 26: Výkresová dokumentace bytového domu