

Příloha č. 4

Ocenění Aquaparku Kohoutovice výnosovým způsobem

Výnosové ocenění - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta			
Příjmy z nájemného (za rok)			
Objekt		nájemné ročně - předpoklad v daném místě, objekt dokončený	
Výnosy aquaparku bez dotací v roce 2014		Kč	17 956 000,00
Celkem příjem z nájemného ročně		Kč	17 956 000,00
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)			
<i>Podklady pro výpočet výdajů</i>			
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)		RC (Kč)	171 215 507,44
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)		C (Kč)	152 615 813,44
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci		T (roků)	30,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy		% z RC	1,00
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace		u (%)	3,00
Úročitel pro výpočet amortizace		q (-)	1,030
<i>Výpočet výdajů</i>			
Daň z nemovitosti (dle přiznání)		Kč	0,00
Pojištění	0,80 promile z RC	Kč	136 972,00
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem		Kč	3 207 871,00
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy		Kč	1 712 155,00
Správa nemovitostí		Kč	0,00
Jiné náklady		Kč	0,00
Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu)		Kč	0,00
Celkem výdaje ročně		Kč	5 056 998,00
Výpočet čistého ročního nájemného			
Příjmy ročně celkem		Kč	17 956 000,00
Výdaje ročně celkem		Kč	-5 056 998,00
Čisté roční nájemné		Kč	12 899 002,00
Výpočet výnosové hodnoty			
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného?		ano	výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné		Kč	12 899 002,00
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty		%	7,00
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu(zaokr		Kč	184 271 500,00
Odpočet nákladů na dokončení do pronajímatelného stavu (zaokrouh		Kč	0,00
Výnosová hodnota v současném stavu(zaokrouhleno)		Kč	184 271 500,00

Výnosové ocenění - první období s konstantními příjmy a výdaji, druhé období jiné příjmy a výdaje, výpočet odloženou věčnou rentou			
První období			
Příjmy z nájemného za rok - první období, omezený počet roků			
Objekt		nájemné ročně - předpoklad v daném místě, objekt dokončený	
Průměrné výnosy aquaparku v letech 2011 - 2014		Kč	17 293 250,00
Celkem příjem z nájemného ročně - první období		Kč	17 293 250,00
Výdaje na dosažení příjmů (za rok) - první období			
Podklady pro výpočet výdajů - první omezené období			
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl.		RC (Kč)	171 215 507,44
Časová cena všech staveb včetně příslušenství		C (Kč)	152 615 813,44
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci		T (roků)	30,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy		% z RC	1,00
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace		u (%)	3,00
Úročitel pro výpočet amortizace		q (-)	1,030
Výpočet výdajů- první období			
Daň z nemovitosti		Kč	0,00
Pojištění	0,80 promile z RC	Kč	136 972,00
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem		Kč	3 207 871,00
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy		Kč	1 712 155,00
Správa nemovitostí		Kč	0,00
Jiné náklady		Kč	0,00
Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu)		Kč	0,00
Celkem výdaje ročně - první období		Kč	5 056 998,00
Výpočet čistého ročního nájemného za rok - první období			
Příjmy ročně celkem		Kč	17 293 250,00
Výdaje ročně celkem		Kč	-5 056 998,00
Čisté roční nájemné - první období		Kč	12 236 252,00
Výpočet výnosové hodnoty - první období			
Počet roků trvání prvního období (<i>n</i>)		<i>n</i> (roků)	4
Čisté roční nájemné		<i>z₁</i> (Kč)	12 236 252,00
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty		<i>u</i> (%)	7,00
Vztah pro výpočet		$HV = z_1 \times ((1+u/100)^n - 1) / ((1+u/100)^n \times u/100)$	
Výnosová hodnota - první období		Kč	41 446 770,00

Druhé období			
Příjmy z nájemného za rok - druhé období, neomezený počet roků			
Objekt		nájemné ročně - předpoklad v daném místě, objekt dokončený	
Předpokládané výnosy aquaparku bez dotací do budoucna		Kč	17 956 000,00
Celkem příjem z nájemného ročně - druhé období		Kč	17 956 000,00
Výdaje na dosažení příjmů za rok - druhé období			
Podklady pro výpočet výdajů - druhé neomezené období			
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl.		RC (Kč)	171 215 507,44
Časová cena všech staveb včetně příslušenství		C (Kč)	152 615 813,44
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci		T (roků)	30,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy		% z RC	1,00
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace		u (%)	3,00
Úročitel pro výpočet amortizace		q (-)	1,030
Výpočet výdajů- druhé období			
Daň z nemovitosti		Kč	0,00
Pojištění 0,80 promile z RC		Kč	136 972,00
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem		Kč	3 207 871,00
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy		Kč	1 712 155,00
Správa nemovitostí		Kč	0,00
Jiné náklady		Kč	0,00
Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu)		Kč	0,00
Celkem výdaje ročně - druhé období		Kč	5 056 998,00
Výpočet čistého ročního nájemného - druhé období			
Příjmy ročně celkem		Kč	17 956 000,00
Výdaje ročně celkem		Kč	-5 056 998,00
Čisté roční nájemné		Kč	12 899 002,00
Výpočet výnosové hodnoty - druhé období			
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného?		ano	výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné		z_2 (Kč)	12 899 002,00
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty		u (%)	7,00
Vztah pro výpočet		$HV = z_2 / ((1+u/100)^n \times u/100)$	
Výnosová hodnota po dokončení, diskontovaná na současnost		Kč	140 579 810,00
Celkem první a druhé období		Kč	182 026 580,00
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu(zaokr.		Kč	182 026 600,00
Odpočet nákladů na dokončení do pronajímatelného stavu (zaokrouh		Kč	0,00
Výnosová hodnota v současném stavu(zaokrouhleno)		Kč	182 026 600,00